



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, Maribor



Številka: 41101-101/2010

Datum: 1.6.2011

**MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**ZADEVA:** PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 8. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR

**NASLOV GRADIVA:** INVESTICIJSKI PROGRAM ZA IZGRADNJO VRTCA STUDENCI MARIBOR - ENOTA PEKRE

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo (pogodbeni partner podjetja Projekta inženiring Ptuj d.o.o., izdelovalca projektne dokumentacije)

Mestna uprava Mestne občine Maribor

**GRADIVO PREDLAGA:** Franc KANGLER, župan

**POROČEVALKA:** Brigita GAJZER PLIBERŠEK, direktorica Urada za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno, socialno varstvo in raziskovalno dejavnost

**PREDLOG SKLEPA:**

Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Investicijski program za izgradnjo Vrtca Studenci Maribor - Enota Pekre, ki ga je v sodelovanju z Mestno upravo Mestne občine Maribor pripravila Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo (pogodbeni partner podjetja Projekta inženiring Ptuj d.o.o., izdelovalca projektne dokumentacije).

Ž U P A N  
MESTNE OBČINE MARIBOR  
Franc KANGLER

**Prilogi:**

- Investicijski program za izgradnjo Vrtca Studenci Maribor - Enota Pekre,
- Obrazložitev Urada za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno, socialno varstvo in raziskovalno dejavnost



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

Urad za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno,  
socialno varstvo in raziskovalno dejavnost



Številka: 41101-101/2010

Datum: 1.6.2011

## INVESTICIJSKI PROGRAM ZA IZGRADNJO VRTCA STUDENCI MARIBOR - ENOTA PEKRE

Obrazložitev za obravnavo na seji mestnega sveta Mestne občine Maribor

### 1. UVOD

Investicija v izgradnjo novega objekta Vrtca Studenci Maribor – enota Pekre v Krajevni skupnosti Pekre je potrebna za zagotovitev ustreznih, s predpisi določenih, prostorskih pogojev za izvajanje dejavnosti predšolske vzgoje v tem delu Mestne občine Maribor in za zagotovitev možnosti vključitve otrok v vrtec vsem zainteresiranim staršem iz Maribora.

Mestna občina Maribor je kot ustanoviteljica javnih vrtcev na svojem območju dolžna zagotavljati ustrezno mrežo vrtcev ter prostorske pogoje za izvajanje dejavnosti predšolske vzgoje v skladu s predpisi. Na tej osnovi in glede na ugotovitve prostorske problematike obstoječega vrtca v Pekrah ter funkcionalnih in prostorskih možnosti na zemljišču v lasti Mestne občine Maribor ob Kulturnem domu v Pekrah, bo mestna občina s predvideno investicijo vrtcu in kraju zagotovila pogoje za izvajanje dejavnosti predšolske vzgoje za predšolske otroke.

Predlagana investicija vključuje izgradnjo nadomestnega objekta vrtca v Pekrah in ureditev vseh potrebnih zunanjih površin, s čimer bo pridobljen nov objekt z vsemi potrebnimi in ustrezno dimenzioniranimi prostori ter omogočeno izvajanje dejavnosti predšolske vzgoje za en oddelek prvega starostnega obdobja (za do 14 otrok v starosti od enega do treh let) in dva oddelka drugega starostnega obdobja (za do 48 otrok v starosti od treh do šestih let starosti). Po potrebi pa se lahko oblikuje še en (četrti) oddelek v skupnem prostoru za dodatne dejavnosti.

Mestni svet Mestne občine Maribor je na svoji 4. izredni seji, dne 31. marca 2011 sprejel Dokument identifikacije investicijskega projekta za izgradnjo enote Pekre Vrtca Studenci Maribor.

### 2. NEKAJ OSNOVNIH PODATKOV IZ INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

#### 2.1 Stanje obstoječega objekta Vrtca Studenci Maribor – enota Pekre in cilji investicije

Vrtec v Pekrah trenutno deluje v stavbi na Bezjakovi ulici 19, ki je bila zgrajena pred več kot stopetdesetimi leti, zaradi česar so nekateri konstruktivni elementi v izredno slabem stanju, sami prostori vrtca pa več ne ustrezajo sodobnim standardom vzgoje otrok in posledično minimalnim tehničnim pogojem za prostor in opremo vrtca. Zaradi neustreznih prostorov in

zastarelosti tehnološke opreme objekt ne zadostuje več vsem sanitarno-higienskim pogojem, kar je evidentno tudi iz odločb sanitarnega inšpektorata, ki že več let izdaja pogojne sanitarne odločbe za delovanje enote vrtca. Nadalje je lastništvo stavbe, v kateri je organiziran vrtec, deljeno in stavba v celoti ni v lastništvu MOM, pri tem pa zunanje igrišče vrtca sploh ni v lastništvu MOM. Stavba nima urejenih parkirnih prostorov, s čemer je zmanjšana varnost dostopa do vrtca. Zaradi vsega navedenega eventualna izvedba rekonstrukcije in sanacije stavbe ni smiselna. Zato se je kot smotrna odločitev izkazala gradnja nove stavbe enote vrtca, ki je predvidena na novi lokaciji. Na ta način bo občina še naprej zagotavljala izvajanje vzgojno-varstvene dejavnosti predšolskih otrok na območju KS Pekre ter v sodobnih prostorih zagotovila kakovostno izvajanje varstva skladno z normativnimi bivalnimi kapacitetami. V primeru, da se investicija v novogradnjo ne izvede, se bo namreč enota vrtca v Pekrah zaprla.

Temeljni cilji predlagane investicije, navedeni v investicijskem programu, so:

- zagotovitev normativnih in minimalnih tehničnih pogojev vrtca, v skladu s Pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Ur. l. RS 73-3427/2000, RS 75-3357/2005, RS 33-1282/2008, RS 126-5757/2008, RS 47-2460/2010),
- zagotovitev večjih prostorskih zmogljivosti, da bo vsakemu zainteresiranemu staršu s stalnim prebivališčem v Mestni občini Maribor omogočeno, da vključi svojega otroka v javni vrtec,
- zagotovitev vzgojno-izobraževalnega procesa predšolske vzgoje v samostojnem objektu z urejenim dostopom,
- izgradnja nove nizko-energetske stavbe vrtca, v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur.l. RS št. 93/08, 47/09 in 52/10),
- povezava dejavnosti s kompatibilnimi programi (izobraževanje, predšolsko varstvo,...),
- pozitiven učinek na kulturni razvoj kraja,
- prispevek h kakovostnejšemu življenju,
- ureditev sklopa v pritličju z igralnico enega oddelka za otroke prvega starostnega obdobja s sanitarijami in garderobami, prostorom za vozičke ter zunanji sanitarijami in shrambo ob pokriti terasi, v skupni neto površini prostorov 118,85 m<sup>2</sup>,
- ureditev sklopa v nadstropju z igralnicami dveh oddelkov za otroke drugega starostnega obdobja s posameznimi sanitarijami in garderobami ter shrambo, v skupni neto površini prostorov 159,75 m<sup>2</sup>,
- ureditev skupnih prostorov za otroke z večnamensko avlo, dvema prostoroma za individualno obravnavo ter prostorom za dodatne dejavnosti s sanitarijami, ki se po potrebi lahko oblikuje v dodatno igralnico, v skupni neto površini prostorov 177,60 m<sup>2</sup>,
- ureditev prostorov za zaposlene in gospodarskih prostorov kot so: skupni prostori za strokovne delavce s sanitarijami, pomožni prostori (kabineti, garderobe) ter gospodarski prostori (kuhinja, kotlarna, energetski prostor), v skupni neto površini prostorov 130,95 m<sup>2</sup>,
- ureditev komunikacijskih poti in galerije, v skupni neto površini 48,80 m<sup>2</sup> ter
- ureditev zunanje okolice z otroškimi igriščem in parkirišči v skupni površini 2.830 m<sup>2</sup>.

## 2.2 Demografski podatki

Za Krajevno skupnost Pekre Mestne občine Maribor je značilen zmeren prirast otrok. V letu 2001 se je v krajevni skupnosti rodilo 12 otrok, leta 2010 pa 19 otrok. Na območju krajevne skupnosti je značilno tudi zmerno povečanje števila prebivalcev, ki se je v zadnjih desetih letih od leta 2001 do leta 2010 iz 1.993 povečalo na 2.124 prebivalcev. Vzrok temu so številne novogradnje stanovanjskih objektov, predvsem individualnih gradenj, ki so bile zgrajene v zadnjem obdobju. Skladno z evidentnim trendom širitve poseljenosti in atraktivnosti priseljevanja v novo zgrajene objekte je porast števila prebivalcev pričakovati tudi v prihodnjih letih.

V bližnji prihodnosti je torej iz vidika demografskih podatkov pričakovati povečanje povpraševanja po prostih mestih v Vrtcu Studenci Maribor - enoti Pekre, ki se že sedaj sooča s pomanjkanjem ustreznih prostorov za izvajanje kvalitetne predšolske vzgoje.

## 2.3 Prostorski pogoji, ki bodo vrtcu zagotovljeni s predvideno investicijo

Iz predlaganega investicijskega programa povzemamo pregled površin posameznih prostorov stavbe nove enote vrtca:

Prostor:	Velikost	Enota
<b>a) Prostori za otroke</b>		
1. starostno obdobje:		
igralnica	51,65	m <sup>2</sup>
sanitarije	8,20	m <sup>2</sup>
Hodnik -garderoba	41,10	m <sup>2</sup>
Shramba za rekvizite	5,00	m <sup>2</sup>
Vetrolov	8,35	m <sup>2</sup>
prostori za vozičke	5,50	m <sup>2</sup>
Zunanja shramba za rekvizite	2,80	m <sup>2</sup>
Zunanje sanitarije	2,80	m <sup>2</sup>
<b>Skupaj</b>	<b>125,40</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
2. starostno obdobje:		
igralnici	105,35	m <sup>2</sup>
sanitarije	16,50	m <sup>2</sup>
Hodnik - garderoba	34,70	m <sup>2</sup>
Shramba rekviziti	2,70	m <sup>2</sup>
<b>Skupaj</b>	<b>159,25</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
skupni prostori:		
prostori za individualno delo	21,25	m <sup>2</sup>
Igralnica-prostor za dodatne dejavnosti	50,85	m <sup>2</sup>
Dodatni prostor za dejavnosti	8,35	m <sup>2</sup>
Večnamenska avla	78,35	m <sup>2</sup>
<b>Skupaj</b>	<b>158,80</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>b) Prostori za strokovne delavce</b>		
prostori za strokovne delavce	34,70	m <sup>2</sup>
Kabinet za vzgojna sredstva	10,85	m <sup>2</sup>
garderoba	4,15	m <sup>2</sup>
sanitarije	14,35	m <sup>2</sup>
Prostor za čistila in hodnik	5,75	m <sup>2</sup>
<b>Skupaj</b>	<b>69,80</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>c)Gospodarski prostori</b>		
Kuhinja s spremljajočimi prostori	41,62	m <sup>2</sup>
Energetski prostor in kotlarna	30,45	m <sup>2</sup>
<b>Skupaj</b>	<b>72,07</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>d)Komunikacijske poti</b>		
hodnik	11,80	m <sup>2</sup>
galerija	36,20	m <sup>2</sup>
<b>Skupaj</b>	<b>48,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Skupaj stavba enote vrtca:</b>	<b>633,32</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## 2.4 Ocena stroškov investicije, predvidena dinamika investiranja in predvideni viri za pokritje investicijskih stroškov

Ocena stroškov investicije

V investicijskem programu so stroški investicije ocenjeni po stalnih cenah iz marca 2011 in po tekočih cenah. Navedena so tudi izhodišča, na osnovi katerih sta bili oceni pripravljene.

Ocena vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah

Vrsta investicijskih stroškov	Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah	Ocenjena vrednost investicije po tekočih cenah
1. Investicijska in projektna dokumentacija	18.600,00	18.600,00
2. Svetovalni inženiring	13.095,00	13.353,18
3. Projektantski nadzor	5.450,00	5.557,45
4. Dokumentacija za prestavitev el. vodov in priključnina na elektro omrežje	12.770,00	12.856,71
5. Gradbena, obrtniška in instalacijska dela	783.517,50	799.448,16
6. Oprema	132.117,50	135.156,20
7. Zunanja ureditev in kanalizacija	175.460,00	179.495,57
8. Prestavitev el. vodov	30.000,00	30.690,00
Skupaj ocenjeni stroški investicije	1.171.010,00	1.195.157,27
DDV – 20 %	234.202,00	239.031,45
<b>Skupaj ocenjeni stroški investicije z DDV</b>	<b>1.405.212,00</b>	<b>1.434.188,72</b>

#### Predvidena dinamika investicijskih vlaganj

Iz investicijskega programa povzemamo oceno stroškov investicije po tekočih cenah:

Vrsta investicijskih stroškov	2011	2012	Skupaj
1. Investicijska in projektna dok.	18.600,00		<b>18.600,00</b>
2. Svetovalni inženiring	1.870,00	11.483,18	<b>13.353,18</b>
3. Projektantski nadzor	778,00	4.779,45	<b>5.557,45</b>
4. Dokumentacija za prestavitev el. vodov in priključnina na el. omrežje	9.000,00	3.856,71	<b>12.856,71</b>
5. Gradbena, obrt. in instalacijska dela	90.880,50	708.567,66	<b>799.448,16</b>
6. Oprema		135.156,20	<b>135.156,20</b>
7. Zunanja ureditev in kanalizacija		179.495,57	<b>179.495,57</b>
8. Prestavitev el. vodov		30.690,00	<b>30.690,00</b>
Skupaj ocenjeni stroški investicije	121.128,50	1.074.028,77	<b>1.195.157,27</b>
DDV – 20 %	24.225,70	214.805,75	<b>239.031,45</b>
<b>Skupaj ocenjeni stroški investicije z DDV</b>	<b>145.354,20</b>	<b>1.288.834,52</b>	<b>1.434.188,72</b>

#### Predvideni viri financiranja

V predlaganem investicijskem programu so prikazani predvideni viri financiranja v dveh variantah. Prva varianta predvideva financiranje v celoti iz občinskih virov Mestne občine Maribor. Druga varianta predvideva financiranje iz dveh virov in sicer iz občinskih virov Mestne občine Maribor ter sofinanciranje iz Ministrstva za šolstvo in šport (MŠŠ), ob predpostavki, da

bo predlagan projekt izbran na javnem razpisu za sofinanciranje investicij v vrtcih in osnovnih šolah v RS, ki ga je ministrstvo razpisalo marca 2011.

### Varianta 1

V prvi varianti je predvideno financiranje investicije izključno s sredstvi proračuna Mestne občine Maribor.

Naslednja tabela prikazuje vir financiranja po letih za varianto 1.

Viri financiranja	2011	2012	Skupaj	%
<b>Mestna občina Maribor</b>	<b>145.354,20</b>	<b>1.288.834,52</b>	<b>1.434.188,72</b>	<b>100,00</b>

### Varianta 2

V drugi varianti je predvidena naslednja finančna konstrukcija oz. viri financiranja:

- viri Ministrstva za šolstvo in šport in
- občinski viri Mestne občine Maribor.

Ministrstvo za šolstvo in šport bo za predvideno investicijo, v kolikor bo izbrana po javnem »Razpisu za sofinanciranje investicij v vrtcih in osnovnih šolah v RS za vključitev v načrt razvojnih programov v proračunskem obdobju 2011-2013«, priznalo sofinanciranje sredstev le za postavke izvedbe gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del gradnje objekta v višini 80 % (upoštevaje koeficient razvitosti občin za leti 2011 in 2012 ter obseg sofinanciranja investicij iz državnega proračuna (24.a člen ZFO-1), ki za MOM znaša 80 %). Znesek DDV-ja bo v tem primeru v celoti financiran iz občinskega proračuna.

Tako bo celotna investicija v višini 1.434.188,72 €, razdeljena na naslednje vire financiranja:

- 44,59 % sofinanciranja s strani MŠŠ (80 % od GOI del) oz. 639.558,50 € in
- 55,41 % sofinanciranja s strani občinskega proračuna oz. 794.630,22 €

Naslednja tabela prikazuje vire financiranja po letih, za varianto 2.

Tabela: Viri financiranja (varianta 2)

Viri financiranja	2011	2012	Skupaj	v %
Ministrstvo za šolstvo in šport	72.700,00	566.858,50	639.558,50	44,59
Mestna občina Maribor	72.654,20	721.976,02	794.630,22	55,41
<b>Skupaj</b>	<b>145.354,20</b>	<b>1.288.834,52</b>	<b>1.434.188,72</b>	<b>100,00</b>

Pričetek izvajanja investicije je predviden novembra leta 2011, zaključek in predaja v uporabo pa septembra 2012.

### 3. PREDLOG SKLEPA

Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Investicijski program za izgradnjo Vrtca Studenci Maribor - Enota Pekre, ki ga je v sodelovanju z Mestno upravo Mestne občine Maribor pripravila Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo (pogodbeni partner podjetja Projekta inženiring Ptuj d.o.o., izdelovalca projektne dokumentacije).

Brigita GAJZER PLIBERŠEK  
Direktorica urada



**INVESTICIJSKI PROGRAM ZA IZGRADNJO  
VRTCA STUDENCI MARIBOR - ENOTA PEKRE**

**Maj, 2011**



Ime in sedež investitorja:

**Mestna občina Maribor**

**Mestna uprava**

Urad za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno, socialno varstvo in raziskovalno dejavnost

**Ul. heroja Staneta 1**

**2000 Maribor**

Objekt in predmet investicije:

**VRTEC STUDENCI MARIBOR - ENOTA PEKRE**

**Gradnja nove enote vrtca v Pekrah**

Vrsta dokumenta:

**INVESTICIJSKI PROGRAM**

Odgovorni oseba projekta investitorja:

**Franc KANGLER, župan**

Številka projekta:

**02/2011**

Izdelovalec dokumenta:

**Univerza v Mariboru**

**Fakulteta za gradbeništvo**

**Smetanova ul. 17**

**2000 Maribor**

(pogodbeni partner podjetja Projekta inženiring Ptuj d.o.o., izdelovalca projektne dokumentacije)

M.P.

dekan Fakultete za gradbeništvo

**red.prof.dr. Miroslav PREMROV**

---

Izdelovalec dokumenta:

**doc. dr. Nataša Šuman, univ.dipl.gosp.inž.**

---

Datum izdelave:

**Maj, 2011**

**VSEBINA:**

<b>1</b>	<b>UVODNO POJASNILO S POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA</b>	<b>6</b>
<b>1.1</b>	<b>Uvodno pojasnilo</b>	<b>6</b>
<b>1.2</b>	<b>Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta</b>	<b>6</b>
<b>1.3</b>	<b>Opredelitev vrste investicije</b>	<b>7</b>
1.3.1	Določitev vrste investicijskega naročila (ukrepa)	7
1.3.2	Metodologija za določitev vrste in vsebine investicijske dokumentacije	8
<b>2</b>	<b>POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA</b>	<b>8</b>
<b>2.1</b>	<b>Opredelitev ciljev investicije</b>	<b>8</b>
2.1.1	Namen projekta	8
2.1.2	Splošni in specifični cilji projekta	9
<b>2.2</b>	<b>Spisek strokovnih podlag</b>	<b>10</b>
<b>2.3</b>	<b>Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante</b>	<b>11</b>
2.3.1	Varianta 0: Investicija v izgradnjo vrtca se ne izvede	11
2.3.2	Varianta 1: Investicija v izgradnjo vrtca se izvede	11
2.3.3	Izbor optimalne variante	12
<b>2.4</b>	<b>Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta</b>	<b>12</b>
2.4.1	Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa	12
2.4.2	Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije	13
2.4.3	Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega projekta	13
<b>2.5</b>	<b>Predvidena organizacija za izvedbo in spremljanje učinkov investicije</b>	<b>13</b>
<b>2.6</b>	<b>Vrednost investicije s predvideno finančno konstrukcijo</b>	<b>14</b>
<b>2.7</b>	<b>Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta</b>	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>IDENTIFIKACIJA INVESTITORJA</b>	<b>19</b>
<b>3.1</b>	<b>Predstavitev investitorja</b>	<b>19</b>
<b>3.2</b>	<b>Prihodnji upravljavec predmeta investicije</b>	<b>19</b>
<b>3.3</b>	<b>Izdelovalec investicijske dokumentacije</b>	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA</b>	<b>21</b>
<b>4.1</b>	<b>Analiza stanja v investicije</b>	<b>21</b>
<b>4.2</b>	<b>Analiza demografskih potreb v Krajevni skupnosti Pekre v Mestni občini Maribor</b>	<b>21</b>
<b>4.3</b>	<b>Analiza potreb za izvedbo investicije</b>	<b>24</b>

<b>4.4</b>	<b>Analiza tržnih možnosti</b>	<b>25</b>
<b>4.5</b>	<b>Skladnost s strateškimi dokumenti</b>	<b>26</b>
4.5.1	Skladnost projekta z Načrtom razvojnih programov MO Maribor za obdobje 2011-2014	26
4.5.2	Skladnost projekta s kurikulumom za vrtce	26
<b>5</b>	<b>TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL</b>	<b>27</b>
<b>5.1</b>	<b>Opis namembnosti projekta</b>	<b>27</b>
<b>5.2</b>	<b>Lokacija objekta, prometna in zunanja ureditev</b>	<b>27</b>
<b>5.3</b>	<b>Programsko funkcionalna zasnova</b>	<b>28</b>
<b>5.4</b>	<b>Arhitektura, konstrukcijska zasnova, streha in fasada</b>	<b>29</b>
<b>5.5</b>	<b>Notranje obdelave</b>	<b>30</b>
<b>5.6</b>	<b>Zunanja ureditev</b>	<b>30</b>
<b>5.7</b>	<b>Ogrevanje</b>	<b>30</b>
<b>5.8</b>	<b>Plinska inštalacija</b>	<b>31</b>
<b>5.9</b>	<b>Prezračevanje</b>	<b>31</b>
<b>5.10</b>	<b>Vodovod in kanalizacija</b>	<b>31</b>
<b>5.11</b>	<b>Električne inštalacije</b>	<b>31</b>
<b>5.12</b>	<b>Oprema vrtca</b>	<b>32</b>
<b>6</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH ZA VARIANTO »Z« INVESTICIJO GLEDE NA VARIANTO »BREZ« INVESTICIJE</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>OCENA VLAGANJ PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH</b>	<b>34</b>
<b>7.1</b>	<b>Ocena stroškov investicije po stalnih cenah</b>	<b>34</b>
<b>8</b>	<b>ANALIZA LOKACIJE</b>	<b>35</b>
<b>9</b>	<b>ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE</b>	<b>37</b>
<b>10</b>	<b>ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE</b>	<b>38</b>
<b>10.1</b>	<b>Časovni načrt</b>	<b>38</b>
<b>10.2</b>	<b>Analiza izvedljivosti</b>	<b>39</b>
<b>11</b>	<b>FINANČNA KONSTRUKCIJA PO TEKOČIH CENAH</b>	<b>40</b>
<b>12</b>	<b>IZRAČUN FINANČNE IN EKONOMSKE UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI</b>	<b>41</b>
	<b>ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI</b>	<b>41</b>
<b>12.1</b>	<b>Izhodišča in predpostavke pri izračunih</b>	<b>41</b>

<b>12.2</b>	<b>Ocena poslovnih prihodkov investicije</b>	<b>41</b>
<b>12.3</b>	<b>Ocena poslovnih odhodkov investicije</b>	<b>43</b>
<b>12.4</b>	<b>Izračun finančno ekonomskih izkazov investicije</b>	<b>44</b>
<b>12.5</b>	<b>Analiza družbenih stroškov in koristi</b>	<b>49</b>
<b>12.6</b>	<b>Analiza občutljivosti investicije</b>	<b>54</b>
<b>12.7</b>	<b>Analiza tveganj</b>	<b>54</b>
<b>13</b>	<b>PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV</b>	<b>56</b>
	<b>PRILOGE</b>	<b>57</b>

# **1 Uvodno pojasnilo s povzetkom dokumenta identifikacije investicijskega projekta**

## **1.1 Uvodno pojasnilo**

Vrtci so pomemben začetek izobraževalnega procesa, saj se otroci tu prvič srečajo s konkretnimi izkušnjami učenja in druženja. Dejavnosti v vrtcu otroku omogočajo razvijanje občutka varnosti in socialne pripadnosti. V vrtcu otroci osvojijo osnovna pravila vedenja in komuniciranja. Dejavnosti so organizirane tako, da otroke spodbujajo k sodelovanju, hkrati pa jim omogočajo pravico izbire in ohranjanje individualnosti. Vsakdanje aktivnosti v vrtcih morajo otroku omogočati občutek pripadnosti, ustvarjati prijetno vzdušje in omogočati vzpostavljanje vezi med vrtcem in družinskim življenjem.

Mestna občina Maribor želi poskrbeti za kvalitetno vzgojno izobraževanje na svojem območju, zato se je odločila za gradnjo nove stavbe Vrtca Studenci Maribor - enote Pekre na novi lokaciji. Nova stavba do nadomestila obstoječo enoto, ki se sedaj nahaja v stavbi na Bezjakovi ulici 19 v Pekrah. Nov objekt bo lociran na sedaj prostem zemljišču neposredno ob sedežu krajevne skupnosti na Bezjakovi ulici 4, na parcelnih številkah \*20/, 25/4, 21/5, 24/2, 24/1, 25/5, 25/3, k.o. Pekre, ki so v lasti Mestne občine Maribor. V novi stavbi se bo obdržal sedanji namen enote vrtca ter bo organiziran kot javni vrtec, kjer se bo izvajalo vzgojno-varstveno delo za predšolske otroke prvega in drugega starostnega obdobja. Vrtec bo v celoti predstavljal energetske varčen objekt in bo zgrajen v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur.l. RS št. 93/08, 47/09, 52/2010).

Vrtec je zasnovan v »L« obliki z etažnostjo P+1. V pritličju bo igralnica za otroke 1. starostnega obdobja, v nadstropju pa dve igralnici za otroke drugega starostnega obdobja. Nova stavba bo imela vzgojne prostore, večnamensko avlo, kuhinjo, prostore za zaposlene in ostale gospodarske in sanitarne prostore ter zelene igralne površine ob vrtcu, ki bodo omogočale varen potek različnih gibalnih dejavnosti. V vrtec bodo vključeni otroci od enega leta starosti do vstopa v šolo, to je prvega in drugega starostnega obdobja.

## **1.2 Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta**

Dokument identifikacije investicijskega projekta (na kratko DIIP) je bil izdelan z namenom, da se v krajevni skupnosti Pekre Mestne občine Maribora utemelji investicija gradnja nove energetske varčne stavbe Vrtca Studenci Maribor - enote Pekre na novi lokaciji. V dokumentu so bili opredeljeni ključni elementi investicije.

Na začetku dokumenta so opredeljeni osnovni podatki o investitorju, upravitelju in strokovnih sodelavcih ter o dejavnosti vrtca. V nadaljevanju je analizirano trenutno stanje in razlogi za investicijsko namero. Ugotovljeno je, da enota Pekre Vrtca Studenci Maribor več ne ustreza sanitarno-higienskim in funkcionalnim pogojem za delovanje vrtca, kar narekuje potrebo po gradnji nove stavbe vrtca na drugi lokaciji, saj na obstoječi lokaciji zadostitev ustreznih pogojev ne bi bilo izvedljivo. Nova stavba enote vrtca se bo nahajala ob lokalni cesti na sedaj prostem zemljišču neposredno ob sedežu Krajevne skupnosti Pekre na Bezjakovi ulici 4.

V dokumentu so opredeljeni splošni in specifični cilji investicije, ki pozitivno vplivajo na razvoj krajevne skupnosti in kvaliteto življenja in vzgojnega izobraževanja predšolskih otrok na tem območju. Opredeljena je tudi varianta brez investicije, ki bi za krajevno skupnost občine dolgoročno pomenila odliv otrok v druge vrtce, zaradi neustreznosti prostorskih in sanitarno-higienskih standardov pa v kratkem celo zaprtje obstoječe enote vrtca.

V nadaljevanju DIIP-a je opredeljena vrsta investicije, določena je njene vrednost po stalnih in tekočih cenah ter vrsta in vrednosti potrebne investicijske dokumentacije. DIIP predvideva investicijo gradnje nove stavbe vrtca z zunanjo ureditvijo. Celotna vrednost investicije z DDV-jem znaša 1.434.437,13 € po tekočih cenah (izračun v DIIP-u). Za izvedbo investicije je potrebno izdelati še Investicijski program ter projektno dokumentacijo in pred pričetkom gradnje pridobiti gradbeno dovoljenje.

V DIIP-u so opredeljeni tudi osnovni elementi, ki določajo investicijo, in sicer navedba in opis lokacije, tehnično – tehnološki opis objekta, terminski plan, varstvo okolja, kadrovska shema ter viri financiranja.

Na koncu DIIP-a so opredeljeni rezultati investicije in ugotovitev smiselnosti in možnosti izdelave investicijskega programa, skladno z zahtevami Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006 in 54/2010).

Dokument identifikacije investicijskega projekta je Mestni svet MOM sprejel na svoji 4. izredni seji, dne 31.marca 2011.

### 1.3 Opredelitev vrste investicije

#### 1.3.1 Določitev vrste investicijskega naročila (ukrepa)

<input type="checkbox"/>	Investicija v nakup	<input type="checkbox"/>	Adaptacija
<input checked="" type="checkbox"/>	Novogradnja	<input type="checkbox"/>	Investicijsko vzdrževanje osnovnih sredstev
<input type="checkbox"/>	Rekonstrukcija	<input type="checkbox"/>	Prodaja ali opustitev rabe osnovnih sredstev

---

Poleg tega pa tudi:

Če je podano državno poroštvo  ali če je vključeno v nacionalni program

Nov objekt vrtca bo razdeljen na: sklop v pritličju z igralnico enega oddelka za otroke prvega starostnega obdobja, ter prostorom za dodatne dejavnosti, sklop v nadstropju z igralnicami dveh oddelkov za otroke drugega starostnega obdobja (od tega bo en kombiniran oddelek), skupne prostore za otroke z večnamensko avlo in prostore za zaposlene in gospodarske prostore. Skupna uporabna neto površina vrtca znaša 633,32 m<sup>2</sup>. Nov vrtec bo v celoti predstavljal objekt grajen po principu energetske varčne gradnje.

### 1.3.2 Metodologija za določitev vrste in vsebine investicijske dokumentacije (v skladu s 4. členom Uredbe)

Kriteriji (mejne vrednosti investicijskega projekta) za določitev vrste dokumenta	Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)	Predinvesticijska zasnova (PIZ)	Investicijski program (IP)
1. manj od 300.000 € razen	Ne	Ne	Ne
a) pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih,	Da	Ne	Ne
b) pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (npr.: visoki stroški vzdrževanja)	Da	Ne	Ne
c) kadar se investicijski projekti sofinancirajo s proračunskimi sredstvi	Da	Ne	Ne
2. med 300.000 in 500.000 €	Da	Ne	Ne
<b>3. nad vrednostjo 500.000 €</b>	<b>Da</b>	<b>Ne</b>	<b>Da</b>
4. nad vrednostjo 2.500.000 €	Da	Da	Da

Glede na vrsto investicije in kriterije je potrebno izdelati:

- DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA in
- INVESTICIJSKI PROGRAM.

## 2 Povzetek investicijskega programa

### 2.1 Opredelitev ciljev investicije

#### 2.1.1 Namen projekta

Na območjih MČ Studenci, MČ Radvanje, KS Limbuš in KS Pekre v Mestni občini Maribor (MOM) trenutno deluje en javni vrtec s šestimi lokacijsko ločenimi enotami: Poljane, Radvanje, Limbuš, Pekre, Iztokova in Pekrska. Predmet dokumenta identifikacije investicijskega projekta je enota Pekre, ki je trenutno organizirana v stavbi na Bezjakovi ulici 19, ki je bila zgrajena pred več kot stopetdesetimi leti, zaradi česar so nekateri konstruktivni elementi v izredno slabem stanju, sami prostori vrtca pa več ne ustrezajo sodobnim standardom vzgoje otrok in posledično minimalnim tehničnim pogojem za prostor in opremo vrtca. Zaradi neustreznih prostorov in zastarelosti tehnološke opreme objekt ne zadostuje več vsem sanitarno-higienskim pogojem, kar je evidentno tudi iz odločb sanitarnega inšpektorata, ki že več let izdaja pogojne sanitarne odločbe za delovanje enote vrtca. Nadalje je lastništvo stavbe, v kateri je organiziran vrtec, deljeno ter stavba ni v lastništvu MOM v celoti, pri tem pa zunanje igrišče vrtca sploh ni v lastništvu MOM. Stavba nima urejenih parkirnih prostorov, s čemer je zmanjšana varnost dostopa do vrtca. Zaradi vsega navedenega eventualna izvedba rekonstrukcije in sanacije obstoječe enote ni smiselna. Zato se je kot smotrna odločitev

izkazala gradnja nove stavbe enote vrtca, ki je predvidena na novi lokaciji. Na ta način bo občina še naprej zagotavljala izvajanje vzgojno-varstvene dejavnost predšolskih otrok na območju KS Pekre ter v sodobnih prostorih zagotovila kakovostno izvajanje varstva skladno z normativnimi bivalnimi kapacitetami. V primeru, da se investicija v novogradnjo ne izvede, se bo namreč enota vrtca v Pekrah zaprla.

Prav tako se je v letu 2008 uveljavilo sofinanciranje plačil staršev s strani državnega proračuna, za tiste starše, ki imajo v vrtec hkrati vključenega več kot enega otroka, kar pomeni brezplačen vrtec za drugega in naslednje otroke iz iste družine, ki so hkrati vključeni v vrtec. Navedeni ukrep je povečal povpraševanje po vključitvi predvsem predšolskih otrok prvega starostnega obdobja v vrtec.

### **2.1.2 Splošni in specifični cilji projekta**

Splošni cilji projekta so naslednji:

- zagotovitev normativnih in minimalnih tehničnih pogojev vrtca, v skladu s Pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Ur. l. RS 73-3427/2000, RS 75-3357/2005, RS 33-1282/2008, RS 126-5757/2008, RS 47-2460/2010),
- zagotovitev večjih prostorskih zmogljivosti, da bo vsakemu zainteresiranemu staršu s stalnim prebivališčem v Mestni občini Maribor omogočeno, da vključi svojega otroka v javni vrtec,
- zagotovitev vzgojno-izobraževalnega procesa predšolske vzgoje v samostojnem objektu z urejenim dostopom,
- izgradnja nove nizko-energetske stavbe vrtca, v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur.l. RS št. 93/08, 47/09 in 52/10),
- povezava dejavnosti s kompatibilnimi programi (izobraževanje, predšolsko varstvo,...),
- pozitivni učinek na kulturni razvoj kraja in
- prispevek h kakovostnejšemu življenju.

Specifični cilji projekta pa so naslednji:

- ureditev sklopa v pritličju z igralnico enega oddelka za otroke prvega starostnega obdobja s sanitarijami in garderobami, prostorom za vozičke ter zunanjimi sanitarijami in shrambo ob pokriti terasi, v skupni neto površini prostorov 118,85 m<sup>2</sup>,
- ureditev sklopa v nadstropju z igralnicami dveh oddelkov za otroke drugega starostnega obdobja s posameznimi sanitarijami in garderobami ter shrambo, v skupni neto površini prostorov 159,75 m<sup>2</sup>,
- ureditev skupnih prostorov za otroke z večnamensko avlo, dvema prostoroma za individualno obravnavo ter prostorom za dodatne dejavnosti s sanitarijami, ki se po potrebi lahko oblikuje v dodatno igralnico, v skupni neto površini prostorov 177,60 m<sup>2</sup>,
- ureditev prostorov za zaposlene in gospodarskih prostorov kot so: skupni prostori za strokovne delavce s sanitarijami, pomožni prostori (kabineti, garderobe) ter gospodarski prostori (kuhinja, kotlarna, energetska prostor), v skupni neto površini prostorov 130,95 m<sup>2</sup>,
- ureditev komunikacijskih poti in galerije, v skupni neto površini 48,80 m<sup>2</sup> ter
- ureditev zunanje okolice z otroškim igriščem in parkirišči v skupni površini 2.830 m<sup>2</sup>.



## 2.2 Spisek strokovnih podlag

Tabela: Strokovne podlage za izvedbo investicije

Naziv	Izdelovalec	Odgovorna oseba	Številka projekta	Leto izdelave
Idejna zasnova (IDZ)	Projekta inženiring Ptuj d.o.o.	Branko Čepić univ.dipl.inž.arh.	120-44-58-10	2010
Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)	Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo	prof. dr. Miroslav Premrov, dekan	01/2011	2011
Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD)	Projekta inženiring Ptuj d.o.o.	Branko Čepić univ.dipl.inž.arh.	120-44-58-10	2011
Projekt za izvedbo (PZI)	Projekta inženiring Ptuj d.o.o.	Branko Čepić univ.dipl.inž.arh.	120-44-58-10	2011
Revizija PGD: - načrta arhitekture in okolja - načrt gradb. konstrukcij - načrta elektroinštalacij - načrta strojnih inštalacij	Vojko Pavčič, univ.dipl.inž.arh.  Aleksander Merc, univ.dipl.inž.grad. Ferdinand Valenčak, univ.dipl.inž.elek. Franc Ratajč, univ.dipl.inž.stroj.			2011

## **2.3 Kratak opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante**

Varianta 0: Investicija v izgradnjo vrtca se ne izvede

Varianta 1: Investicija v izgradnjo vrtca se izvede

### **2.3.1 Varianta 0: Investicija v izgradnjo vrtca se ne izvede**

V primeru, da se investicija v izgradnjo vrtca ne izvede, srednjeročno in tudi dolgoročno pomeni, da enote vrtca v KS Pekre sploh ne bo, saj prostorov ni mogoče urediti tako, da bi zagotavljali minimalne tehnične normative za namensko stavbo vrtca. Na obstoječi lokaciji tudi ni mogoče urediti zunanjega igrišča, saj ima MOM na tej lokaciji v lasti le del stavbe, kjer je organiziran vrtec. Iz vidika stanja konstrukcijskih elementov stavbe je evidentno, da objekt, ki je bil zgrajen pred stopetdesetimi leti, ne izpolnjujejo kriterijev glede potresne varnosti in veljavnih toplotnih prehodnosti (obodni zidovi, strop nad pritličjem in tla pritličja), kar povzroča velike stroške ogrevanja. V kolikor bi bila sanacija in rekonstrukcija stavbe smiselna, bi na objektu bilo potrebno izvesti ustrezne ukrepe za zmanjšanje energetske izgube in sanacijske ukrepe posameznih elementov konstrukcije, s čemer pa ne bi bilo mogoče zadostiti minimalnim tehničnim normativom za stavbe vrtcev.

Glede na navedena dejstva lahko ugotovimo, da kakršnakoli rekonstrukcija in sanacija v prostore enote vrtca v Pekrah ni smiselna, saj takšni posegi zaradi omejenosti prostora ne bi omogočali ureditve prostorov na način, ki bi zagotavljal normalno delovanje vrtca, še vedno pa bi ostajal problem lastništva zunanjega igrišča.

Varianta brez investicije torej predstavlja odliv otrok v druge vrtce, zaradi neustreznosti prostorskih standardov in sanitarno-higienskih standardov pa celo zaprtje obstoječe enote vrtca in stroške vzdrževanja nefunkcionalnega premoženja investitorju.

### **2.3.2 Varianta 1: Investicija v izgradnjo vrtca se izvede**

Kot je razvidno iz zgornjega opisa, rekonstrukcija in sanacija obstoječega vrtca ni smiselna in izvedljiva na način, da bi vrtec lahko normalno posloval. Zato je potrebna izgradnja nove stavbe enote vrtca v Pekrah na drugi lokaciji, kot je sedanja stavba. S tem se bodo uredili pogoji za kakovostno izvajanje predšolske dejavnosti v lokalni skupnosti krajevne skupnosti.

Investicija bo imela tudi naslednje pozitivne vplive:

- dober vpliv na okolje in ureditev kraja,
- ureditev varstva za mlade družine in
- priseljevanje ljudi v krajevno skupnost.

V okviru novo zgrajene stavbe vrtca bodo zagotovljeni tudi dodatni prostori (večnamenska avla, prostor za dodatne dejavnosti, posamične garderobe ob igralnici,...), kar bo omogočalo kakovostno izvajanje vzgoje in varstva otrok ter bo neposredno vplivalo na dobro in kvalitetno počutje predšolskih otrok in njihovo učinkovitejšo vključitev v osnovnošolsko izobraževanje.

### 2.3.3 Izbor optimalne variante

Merila, ki smo jih upoštevali pri izboru optimalne variante so:

- organizacijski pogoji za izvajanje predšolske dejavnosti glede na veljavne standarde za minimalne tehnične normative za namensko stavbo vrtca (prostorske zmogljivosti) ter glede na pogoje učinkovite rabe energije v stavbah,
- lokacijski pogoji za izvajanje predšolske dejavnosti v lokalni skupnosti glede na možnost organiziranja vrtca v samostojni stavbi z urejenim dostopom in dovozom ter
- višina investicije.

Merilo	Varianta 0	Varianta 1
Organizacijski pogoji za izvajanje predšolske dejavnosti: <ul style="list-style-type: none"><li>• izboljšano stanje (nova stavba) (2 točki)</li><li>• delno izboljšano stanje (obnova fasade, strehe) (1 točka)</li><li>• sedanje stanje (0 točk)</li></ul>	0 T	2 T
Lokacijski pogoji organiziranja vrtca v lokalni skupnosti: <ul style="list-style-type: none"><li>• samostojna stavba na prostem zemljišču (2 točki)</li><li>• samostojna stavba na gosto naseljenem območju (1 točka)</li><li>• vrtec v okviru večnamenske stavbe (0 točk)</li></ul>	0 T	2 T
Višina investicije: <ul style="list-style-type: none"><li>• do 500.000 € (2 točki)</li><li>• nad 500.000 € (1 točka)</li></ul>	0 € 2 T	1.405.212 € 1 T
<b>SKUPAJ</b>	<b>2 točki</b>	<b>5 točk</b>

Kot je razvidno iz zgornjih opisov obeh variant in meril za določitev optimalne variante ima investicija nesporno veliko pozitivnih učinkov za celoten kraj. Novo zgrajena stavba enote vrtca predstavlja s svojo zasnovo, prostorsko obogateno razporeditvijo, zunanjo ureditvijo in umestitvijo v prostor zelo kvalitetno okolje za predšolske otroke. Vse to so razlogi, da se je občina odločila, da bo pristopila k izvedbi variante 1, to je gradnja nove stavbe enote vrtca v Pekrah na novi lokaciji.

## 2.4 Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta

### 2.4.1 Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa

Za izdelavo Investicijskega programa je dogovorna dr. Nataša Šuman, univ.dipl.gosp.inž.

Univerza v Mariboru  
Fakulteta za gradbeništvo  
Smetanova ul. 17  
2000 Maribor

## 2.4.2 Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije

Za izdelavo projektne dokumentacije je odgovorna oseba g. Branko Čepić, univ.dipl.inž.arh.

Projekta inženiring Ptuj d.o.o.  
Trstenjakova ul. 2  
2250 Ptuj

## 2.4.3 Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega projekta

Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega projekta pri investitorju je g. Franc Kangler, župan in odgovorna vodja projekta pri investitorju je ga. Brigita Gajzer Pliberšek, univ.dipl.ekon., iz

Mestna občina Maribor  
Ul. heroja Staneta 1  
2000 Maribor

## 2.5 Predvidena organizacija za izvedbo in spremljanje učinkov investicije

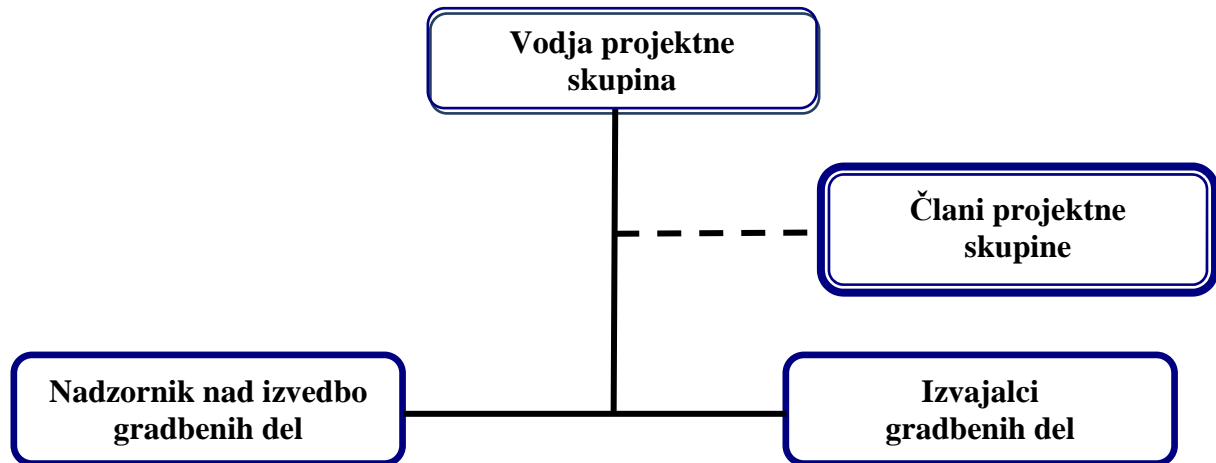
Za potrebe projekta se bo ustanovila projektna skupina, ki jo bo vodila vodja projektne skupine ga. Jolanda Bizjak, univ.dipl.inž.grad. iz MOM, ki ima izkušnje z vodenjem investicij v vrtcih večjih finančnih vrednosti.

Člani projekta in projektne skupine ter njihove odgovornosti:

- **Odgovorna vodja investicijskega projekta, ga. Brigita Gajzer Pliberšek, univ.dipl.ekon.,** bo v projektu zadolžena za celotno izvedbo investicije. Vodja projekta je zadolžena za izvedbo projekta, kot tudi za komunikacijo navzven. Vodja projekta bo obveščala zainteresirano javnost ter v primeru izbora na razpisu tudi MŠŠ. Vodja projekta je tudi zadolžena za sklicevanje sestankov projektne skupine in komuniciranje med člani projektne skupine.
- **Vodja projektne skupine, zadolžena za spremljanje izvedbe del, ga. Jolanda Bizjak, univ.dipl.inž.grad.,** bo odgovorna za pripravo poročil o izpolnjevanju terminskega plana in o opravljenih delih. Komunicirala bo z izvajalci, projektantom, nadzornikom ter usklajevala izvedbo del.
- **Članica projektne skupine zadolžena za spremljanje finančnega vidika investicije, ga. Cvetka Slana, univ.dipl.ekon.,** bo zadolžena za pripravo poročil o posameznih stroških, o odstopanju od planiranega ter porabi sredstev za investicijo. Zadolžena bo za izvedbo in pripravo poročil za spremljanje projekta po njegovem zaključku.
- **Članica projektne skupine, zadolžena za spremljanje pravnega vidika investicije, ga. Marjeta Finster, univ.dipl.prav.,** bo zadolžena za pripravo poročil o posameznih pravnih zahtevah ter pogodb za izvedbo investicije.
- **Članica projektne skupine, zadolžena za javno naročanje, ga. Alenka Tovornik, univ.dipl.ekon.,** bo odgovorna za izvedbo vseh postopkov javnega naročanja za potrebe graditve nove stavbe vrtca.

Projektna skupina bo za vodenje investicije najemala tudi zunanje strokovnjake in sicer za nadzor nad gradnjo objekta ter projektantski nadzor in po potrebi ostale strokovnjake.

Shematski prikaz organizacije vodenja projekta (gradnje)



Projektna skupina bo delovala v prostorih Mestne občine Maribor in po potrebi tudi na gradbišču predvidene investicije. O svojem delu bo vodila zapisnike.

V projekt bodo v času gradnje objekta vključeni tudi glavni izvajalec del ter podizvajalci oz. partnerji. Glavni izvajalec del za gradnjo objekta bo izbran na podlagi javnega naročila z objavo na portalu javnih naročil. Sam razpisni postopek in izbira izvajalca se bosta vršila na podlagi Zakona o javnem naročanju ZJN-2 (Ur.l. RS št. 128/06, 16/08, 19/10, 18/11).

## 2.6 Vrednost investicije s predvideno finančno konstrukcijo

V spodnji tabeli so predstavljeni stroški za varianto 1 (z investicijo), ki je tudi predmet tega IP-ja. Osnovo za oceno investicijske vrednosti predstavlja izdelana projektna dokumentacija (IDZ in PGD) ter dosedanje izkušnje projektanta in investitorja pri podobnih investicijah. Ocene stroškov so pripravljene na naslednjih predpostavkah:

- strošek izdelave projektne dokumentacije (IDZ, PGD, PZI) je določen na podlagi že podpisanih pogodb z izvajalci,
- strošek svetovalnega inženiringa ter strošek projektantskega nadzora sta ocenjena v deležu glede na višino stroškov GOI del, zunanje ureditve in opreme stavbe,
- ocena stroškov izgradnje stavbe za gradbena (vključujoč zunanjo ureditev) in obrtniška dela ter strojne in elektro inštalacije je določena na osnovi projektne dokumentacije (PGD) in projektantske ocene izvedbe del za gradnjo stavbe,
- ocena vrednosti opreme prostorov in zunanjih igral ter kuhinje je določena na osnovi projektne dokumentacije (PGD) in projektantske ocene.

Tabela: Ocena stroškov investicije po stalnih cenah, marec 2011, v €

Št.	Postavka	2011	2012	Skupaj	v %
<b>Priprava in spremljanje graditve stavbe vrtca</b>					
1.	Izdelava projektne in investicijske dokumentacije	18.600,00		18.600,00	1,59
2.	Projektantski nadzor	778,00	4.672,00	5.450,00	0,47
3.	Svetovalni inženiring (nadzor nad gradnjo)	1.870,00	11.225,00	13.095,00	1,12
4.	Dokumentacija za prestavitev el. vodov in priključnina na elektro omrežje	9.000,00	3.770,00	12.770,00	1,09
	<b>Skupaj priprava in spremljanje graditve</b>	<b>30.248,00</b>	<b>19.667,00</b>	<b>49.915,00</b>	<b>4,26</b>
<b>Gradnja nove stavbe vrtca</b>					
4.	Gradbeno-obrtniška dela	87.653,00	477.687,00	565.340,00	48,28
5.	Strojne inštalacije		153.625,00	153.625,00	13,12
6.	Električne inštalacije	3.227,50	61.325,00	64.552,50	5,51
7.	Oprema objekta in zunanja oprema		92.175,00	92.175,00	7,87
8.	Oprema kuhinje		39.942,50	39.942,50	3,41
9.	Zunanja ureditev in kanalizacija		175.460,00	175.460,00	14,98
10.	Prestavitev el. vodov (ocena)		30.000,00	30.000,00	2,56
	<b>Skupaj gradnja in oprema stavbe</b>	<b>90.880,50</b>	<b>1.030.214,50</b>	<b>1.121.095,00</b>	<b>95,74</b>
	<b>SKUPAJ priprava in gradnja stavbe</b>	<b>121.128,50</b>	<b>1.049.881,50</b>	<b>1.171.010,00</b>	<b>100,00</b>
11.	DDV	24.225,70	209.976,30	234.202,00	20,00
	<b>SKUPAJ z DDV</b>	<b>145.354,20</b>	<b>1.259.857,80</b>	<b>1.405.212,00</b>	<b>120,00</b>

### Ocena stroškov investicije po tekočih cenah

Projekt se bo izvedel v letih 2011 in 2012. Konec leta 2011 in v letu 2012 je predvidena faza gradnje stavbe vrtca, zato smo pri tekočih cenah kot končne stroške gradnje objekta predvideli na čas zaključka gradnje predvidoma v mesecu avgustu 2012 ter pri tem upoštevali revalorizacijo stroškov. Pri tem smo koristili napovedi o višini inflacije objavljene v UMAR-jevi publikaciji: »Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2010«, september 2010, ki za leto 2012 napoveduje 2,3 % inflacijsko stopnjo.

Tabela: Ocena stroškov investicije po tekočih cenah v €

Št.	Postavka	2011	2012	Skupaj	v %
<b>Priprava in spremljanje graditve stavbe vrtca</b>					
1.	Izdelava projektne in investicijske dokumentacije	18.600,00		18.600,00	1,56
2.	Projektantski nadzor	778,00	4.779,45	5.557,45	0,46
3.	Svetovalni inženiring (nadzor nad gradnjo)	1.870,00	11.483,18	13.353,18	1,12
4.	Dokumentacija za prestavitev el. vodov in priključnina na elektro omrežje	9.000,00	3.856,71	12.856,71	1,08
	<b>Skupaj priprava in spremljanje graditve</b>	<b>30.248,00</b>	<b>20.119,34</b>	<b>50.367,34</b>	<b>4,21</b>
<b>Gradnja nove stavbe vrtca</b>					
4.	Gradbeno-obrtniška dela	87.653,00	488.673,80	576.326,80	48,22
5.	Strojne inštalacije		157.158,38	157.158,38	13,15
6.	Električne inštalacije	3.227,50	62.735,48	65.962,98	5,52
7.	Oprema objekta in zunanja oprema		94.295,03	94.295,03	7,89
8.	Oprema kuhinje		40.861,17	40.861,17	3,42
9.	Zunanja ureditev in kanalizacija		179.495,57	179.495,57	15,02
10.	Prestavitev el. vodov (ocena)		30.690,00	30.690,00	2,57
	<b>Skupaj gradnja in oprema stavbe</b>	<b>90.880,50</b>	<b>1.053.909,43</b>	<b>1.144.789,93</b>	<b>95,79</b>
<b>SKUPAJ priprava in gradnja stavbe (brez DDV)</b>		<b>121.128,50</b>	<b>1.074.028,77</b>	<b>1.195.157,27</b>	<b>100,00</b>
11.	DDV	24.225,70	214.805,75	239.031,45	20,00
<b>SKUPAJ z DDV</b>		<b>145.354,20</b>	<b>1.288.834,52</b>	<b>1.434.188,72</b>	<b>120,00</b>

### Finančna konstrukcija po tekočih cenah

Investitor projekta je Mestna občina Maribor, ki bo po izgradnji in pridobljenem uporabnem dovoljenju objekt predala v upravljanje Vrtcu Studenci Maribor.

Predvidene vire financiranja smo podali variantno. Prva varianta predvideva financiranje 100 % iz občinskih virov Mestne občine Maribor. Druga varianta predvideva financiranje iz dveh virov in sicer iz občinskih virov Mestne občine Maribor ter sofinanciranje iz Ministrstva za šolstvo in šport (MŠŠ), ob predpostavki, da bo predlagan projekt izbran na javnem razpisu za sofinanciranje investicij v vrtcih in osnovnih šolah v RS, ki ga je ministrstvo razpisalo marca 2011.

#### Varianta 1

V varianti 1 je predvidena naslednja finančna konstrukcija oz. vir financiranja:

- občinski viri Mestne občine Maribor.

Celotna investicija v višini 1.434.188,72 €, se bo financirala:

- 100 % s strani občinskega proračuna oz. 1.434.188,72 €.

Naslednja tabela prikazuje vir financiranja po letih, za varianto 1.

Tabela: Vir financiranja (varianta 1)

Viri financiranja	2011	2012	Skupaj	v % skupaj
Mestna občina Maribor	145.354,20	1.288.834,52	1.434.188,72	100,00
<b>Skupaj</b>	<b>145.354,20</b>	<b>1.288.834,52</b>	<b>1.434.188,72</b>	<b>100,00</b>

## Varianta 2

V varianti 2 je predvidena naslednja finančna konstrukcija oz. viri financiranja:

- viri Ministrstva za šolstvo in šport (MŠŠ) in
- občinski viri Mestne občine Maribor.

MŠŠ bo za predvideno investicijo, v kolikor bo izbrana po javnem »Razpisu za sofinanciranje investicij v vrtcih in osnovnih šolah V RS za vključitev v načrt razvojnih programov v proračunskem obdobju 2011-2013«, priznala sofinanciranje sredstev le za postavke izvedbe gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del gradnje objekta v višini 80 % (upoštevaje koeficient razvitosti občin za leti 2011 in 2012 ter obseg sofinanciranja investicij iz državnega proračuna (24.a člen ZFO-1), ki za MOM znaša 80 %). Znesek DDV-ja bo v tem primeru v celoti financiran iz občinskega proračuna.

Tako bo celotna investicija v višini 1.434.188,72 €, razdeljena na naslednje vire financiranja:

- 44,59 % sofinanciranja s strani MŠŠ (80 % od GOI del) oz. 639.558,50 € in
- 55,41 % sofinanciranja s strani občinskega proračuna oz. 794.630,22 €.

Naslednja tabela prikazuje vire financiranja po letih, za varianto 2.

Tabela: Viri financiranja (varianta 2)

Viri financiranja	2011	2012	Skupaj	v % skupaj
MŠŠ	72.700,00	566.858,50	639.558,50	44,59
Mestna občina Maribor	72.654,20	721.976,02	794.630,22	55,41
<b>Skupaj</b>	<b>145.354,20</b>	<b>1.288.834,52</b>	<b>1.434.188,72</b>	<b>100,00</b>

Drugi viri za izvedbo investicije niso predvideni.

## 2.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Iz spodnje tabele je razvidno, da je investicija finančno neupravičena. Vendar pa je potrebno upoštevati, da je v primeru investicij v javno infrastrukturo, ki jih zagotavlja javni sektor in katera se izvaja z namenom dviga družbene blaginje, bolj kot finančno korist potrebno upoštevati družbene neotipljive koristi, ki pa so predstavljene v poglavju 12.5 Analize družbenih stroškov in koristi in se ne dajo neposredno ovrednotiti.



Tabela: Finančni kazalniki investicije v €

<b>FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA NA INVESTICIJO (FIRR)</b>	<b>ni izračunljiva</b>
<b>FIN. NETO SEDANJA VREDNOST NA INVESTICIJO (FNPV)</b>	<b>-1.249.695,43 €</b>
<b>FIN. DOBA POVRAČILA INVESTICIJSKIH SREDSTEV</b>	<b>Več kot 30 let</b>
<b>FIN. RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST INVESTICIJE</b>	<b>-0,89</b>

Iz spodnje tabele so razvidni kazalniki družbeno-ekonomskih učinkov investicije. Na podlagi podatkov iz analiz družbenih stroškov in koristi je izračunano, da znaša ekonomska interna stopnja donosnosti 6,51 % in je višja od uporabljene 5 % diskontne stopnje, ki je priporočena s strani Evropske komisije. Prav tako je pozitivna ekonomska neto sedanja vrednost investicije, ki znaša 209.890 €. Podatki kažejo, da je investicijo smiselno izvesti predvsem zaradi družbenih koristi.

Tabela: Kazalniki družbeno-ekonomskih koristi investicije

<b>EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI (EIRR)</b>	<b>6,51 %</b>
<b>EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST (ENPV)</b>	<b>209.890 €</b>

### 3 Identifikacija investitorja

#### 3.1 Predstavitev investitorja

Tabela: Osnovni podatki o investitorju

<b>Investitor:</b>	<b>Mestna občina Maribor Mestna uprava Urad za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno, socialno varstvo in raziskovalno dejavnost</b>
Naslov:	Ul. heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Matična številka:	5883369
Identifikacijska številka:	SI 12709590
Telefon:	02/22 01 000
Faks:	02/22 01 207
E-mail:	<a href="mailto:mestna.obcina@maribor.si">mestna.obcina@maribor.si</a>
Internetna stran:	<a href="http://www.maribor.si/">www.maribor.si/</a>
Odgovorna vodja projekta:	ga. Brigita Gajzer Pliberšek
<b>Odgovorna oseba:</b>	<b>g. Franc Kangler, župan</b>
<b>Žig in podpis odgovorne osebe:</b>	

#### 3.2 Prihodnji upravljavec predmeta investicije

Upravljavec enote Pekre je Vrtec Studenci Maribor, ki upravlja tudi obstoječ vrtec.

Tabela: Bodoči upravljavec predmeta investicije

<b>Bodoči upravljavec (uporabnik):</b>	<b>Vrtec Studenci Maribor</b>
Naslov:	Groharjeva 22, 2000 Maribor
Matična številka:	5050456
Davčna številka:	SI14644231
Telefon:	02 480 36 00

Faks:	02 480 36 06
E-mail:	marjanca.karba@vrtec-studenci.si
Internetna stran:	<a href="http://www.vrtec-studenci.org/">http://www.vrtec-studenci.org/</a>
<b>Odgovorna oseba:</b>	<b>ga. Marjanca Karba</b>
<b>Žig in podpis odgovorne osebe:</b>	

### 3.3 Izdelovalec investicijske dokumentacije

Tabela: Izdelovalec investicijske dokumentacije – Investicijskega programa

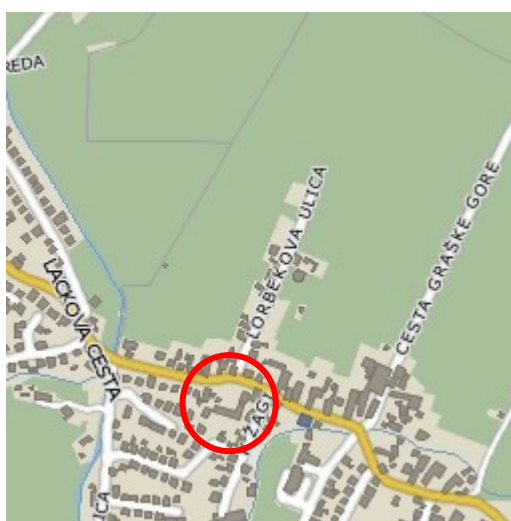
<b>Izdelovalec investicijske dokumentacije:</b>	<b>Univerza v Mariboru</b> <b>Fakulteta za gradbeništvo</b> (pogodbeni partner podjetja Projekta inženiring Ptuj d.o.o., izdelovalca projektne dokumentacije)
Naslov:	Smetanova ul. 17, 2000 Maribor
Matična številka:	5089638011
Identifikacijska številka:	SI 71674705
Telefon:	02 2294 300
Faks:	02 2525 179
E-mail:	<a href="mailto:natasa.suman@uni-mb.si">natasa.suman@uni-mb.si</a>
Internetna stran:	<a href="http://www.kamen.uni-mb.si">www.kamen.uni-mb.si</a>
<b>Odgovorna oseba:</b>	<b>red.prof.dr. Miroslav Premrov</b>
<b>Žig in podpis odgovorne osebe:</b>	

Investicijski program je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (*Ur. l. RS, št. 60/06 in Ur.l. RS, št. 54/2010*).

## 4 Analiza obstoječega stanja

### 4.1 Analiza stanja v investicije

Na spodnji sliki je prikazana makro lokacija Vrtca Studenci Maribor – enote Pekre. Ureditvena situacija območja nove stavbe vrtca je podana v Prilogi 1. Enota vrtca je že vrsto let organizirana v pritličju stavbe na Bezjakovi ulici 19 v Pekrah. V stavbi je 84 m<sup>2</sup> neto uporabnih površin namenjenih za delovanje vrtca, kar po sodobnih standardih več ne ustreza tehničnim pogojem za prostor in opremo vrtca, ki so se v zadnjih letih korenito spremenili. Prav tako pa zaradi neustreznih prostorov in zastarelosti tehnološke opreme prostori enote vrtca več ne zadostujejo sanitarno-higienskim standardom. Navedena dejstva izkazujejo potrebo po zgraditvi nove stavbe za delovanje enote vrtca.



Slika: Marko lokacija investicije

Trenutno ima enota vrtca en heterogen oddelek za 2. starostno obdobje. Glede na podatke vpisa otrok v Vrtec Studenci Maribor za leto 2011/12 pa se za to leto predvideva organiziranje še enega kombiniranega oddelka. Skupaj je trenutno v enoti vrtca 20 otrok (leto 2010).

### 4.2 Analiza demografskih potreb v Krajevni skupnosti Pekre v Mestni občini Maribor

Za Krajevno skupnost Pekre Mestne občine Maribor je značilen zmeren prirast otrok. V letu 2001 se je v krajevni skupnosti rodilo 12 otrok, leta 2010 pa 19 otrok. Število rojenih otrok je od leta 2001 do leta 2005 nihalo, v letu 2006 pa se je glede na povprečje prejšnjih 5 let dvignilo za 50%. Podobna slika je bila v letu 2008, v letu 2009 pa je bilo število novorojenih otrok največje t.j. 25 otrok. Na območju Krajevne skupnosti Pekre (KS Pekre) je značilno tudi zmerno povečanje števila prebivalcev, ki se je v zadnjih desetih letih od leta 2001 do leta 2010 iz 1.993 povečalo na 2.124 prebivalcev. Vzrok temu so številne novogradnje stanovanjskih objektov, predvsem individualnih gradenj, ki so bile zgrajene v zadnjem obdobju. Območje KS Pekre je zanimivo za nove priselitve predvsem zaradi svoje atraktivne lokacije, saj osrednji del s strnjanim naseljem leži ob glavnih prometnicah: Lackovi cesti, Cesti graške gore in Bezjakovi ulici. Kraj že vrsto let slovi kot ugleden in miren, od mestnega središča pa je oddaljen le 3 km.

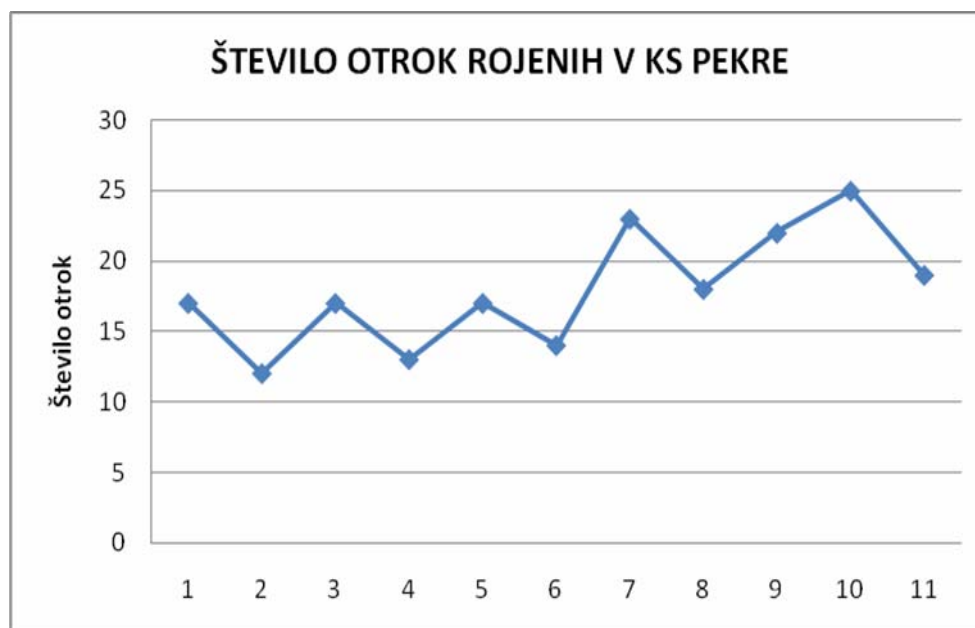
Skladno z evidentnim trendom širitve poseljenosti in atraktivnosti priseljevanja v novo zgrajene objekte je porast števila prebivalcev pričakovati tudi v prihodnjih letih.

V bližnji prihodnosti je iz vidika demografskih podatkov pričakovati povečanje povpraševanja po prostih mestih v Vrtcu Studenci Maribor - enoti Pekre, ki se že sedaj sooča s pomanjkanjem ustreznih prostorov za izvajanje kvalitetne predšolske vzgoje. Povečanje števila vpisa v to enoto pa ni zgolj posledica porasta števila prebivalcev v krajevni skupnosti, temveč tudi dejstvo, da je vrtec že nekaj let del otrok, ki so imeli željo vpisa v to enoto, moral preusmeriti v druge enote vrtca. Število otrok, ki so bili samo v letu 2010 preusmerjeni v druge enote vrtca je 6 otrok I. starostnega obdobja in 4 otroci iz II. starostnega obdobja.

Utemeljitev povečanega vpisa otrok v enoto Pekre je videti tudi v atraktivnosti lokacije enote (neposredna bližina glavne ceste Maribor-Ruše). Tako je pričakovati, da ko bo zgrajena nova, sodobna stavba in ko bo enota vrtca imela na razpolago dovolj ustreznih in kakovostnih prostorov, da se bodo tudi starši iz bližnjih krajev odločili za vpis otroka v enoto Pekre. V zvezi s vključevanjem otrok v predšolsko vzgojo izven območja stalnega prebivališča, podajamo obrazložitev iz določila Zakona o vrtcih, po katerih imajo starši pravico izbirati programe predšolske vzgoje za svoje otroke v javnem in zasebnem vrtcu, prav tako pa imajo pravico otroka vpisati v katerikoli javni oziroma zasebni vrtec (*ne glede na njihovo stalno prebivališče*).

Tabela: Rojstvo otrok v Krajevni skupnosti Pekre

Leto	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
KS Pekre	12	17	13	17	14	23	18	22	25	19



Graf: Rojstvo otrok v KS Pekre

Vrtec Studenci izvaja organizirano vzgojno varstvo otrok iz naslednjih območij Mestne občine Maribor: Mestne četrti Studenci, Mestne četrti Radvanje, Krajevne skupnosti Limbuš in Krajevne skupnosti Pekre. Varstvo otrok je organizirano na šestih lokacijsko ločenih enotah in sicer:

- enota Poljane: 3 oddelki 1. starostnega obdobja in 4 oddelki 2. starostnega obdobja,
- enota Radvanje: 3 oddelki 1. starostnega obdobja in 4 oddelki 2. starostnega obdobja,
- enota Limbuš: 3 oddelki 1. starostnega obdobja in 4 oddelki 2. starostnega obdobja,
- enota Pekre: 1 heterogen oddelek 2. starostnega obdobja
- enota Iztokova: 3 oddelki 1. starostnega obdobja in 2 oddelka 2. starostnega obdobja ter
- enota Pekrska: 1 oddelek 1. starostnega obdobja in 2 oddelka 2. starostnega obdobja.

V vseh enotah Vrtca Studenci Maribor je po stanju na dan 31.12.2010 vpisanih 532 otrok prvega in drugega starostnega obdobja skupaj.

V spodnji tabeli je podrobneje prikazano število vpisanih otrok od šolskega leta 2007/2008 do 2010/11 in predvidevanja o vpisu otrok v šolskem letu 2011/12 v vrtcu Studenci.

Tabela: Število otrok v Vrtcu Studenci od šolskega leta 2007/2008 do 2010/11 in predvidevanja za šolsko leto 2011/12

<b>Vrtec Studenci</b>					
<b>Enota POLJANE</b>	<b>2007/08</b>	<b>2008/09</b>	<b>2009/10</b>	<b>2010/11</b>	<b>2011/12</b>
1. st. obdobje	40	40	41	42	42
2. st. obdobje	85	86	86	84	88
<b>Skupaj enota POLJANE</b>	<b>125</b>	<b>126</b>	<b>127</b>	<b>126</b>	<b>130</b>
<b>Enota RADVANJE</b>	<b>2007/08</b>	<b>2008/09</b>	<b>2009/10</b>	<b>2010/11</b>	<b>2011/12</b>
1. st. obdobje	23	42	42	40	42
2. st. obdobje	82	86	86	86	88
<b>Skupaj enota RADVANJE</b>	<b>105</b>	<b>128</b>	<b>128</b>	<b>126</b>	<b>130</b>
<b>Enota LIMBUŠ</b>	<b>2007/08</b>	<b>2008/09</b>	<b>2009/10</b>	<b>2010/11</b>	<b>2011/12</b>
1. st. obdobje	22	28	41	42	42
2. st. obdobje	83	82	84	85	85
<b>Skupaj enota LIMBUŠ</b>	<b>105</b>	<b>110</b>	<b>125</b>	<b>127</b>	<b>127</b>
<b>Enota PEKRE</b>	<b>2007/08</b>	<b>2008/09</b>	<b>2009/10</b>	<b>2010/11</b>	<b>2011/12</b>
Heterogen oddelek	21	20	20	20	20
Kombiniran oddelek					19*
<b>Skupaj enota PEKRE</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>39</b>
<b>Enota IZTOKOVA</b>	<b>2007/08</b>	<b>2008/09</b>	<b>2009/10</b>	<b>2010/11</b>	<b>2011/12</b>
1. st. obdobje		14	14	40	26
2. st. obdobje	34	21	21	36	57
<b>Skupaj enota IZTOKOVA</b>	<b>34</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>76</b>	<b>83</b>
<b>Enota PEKRSKA</b>	<b>2007/08</b>	<b>2008/09</b>	<b>2009/10</b>	<b>2010/11</b>	<b>2011/12</b>
1. st. obdobje		14	13	14	14
2. st. obdobje		19	40	43	43
<b>Skupaj enota PEKRSKA</b>		<b>33</b>	<b>53</b>	<b>57</b>	<b>57</b>
<b>Skupaj otroci v vseh enotah</b>	<b>390</b>	<b>452</b>	<b>488</b>	<b>532</b>	<b>566</b>

\*predvidevanja o vpisu otrok v šolskem letu 2011/12 glede na vpis, ki je v vrtcu Studenci potekal od 9.3.2011 do 18.3.2011

Kot je razvidno iz podatkov v zgornji tabeli in upoštevajoč trenda demografskih podatkov za KS Pekre ter dejstva, da se zaradi neustreznih razmer v sedanji stavbi, kjer je organiziran vrtec,

večje število otrok prerazporeja v druge enote sledi, da enota Pekre nima zadostnih in ustreznih prostorskih kapacitet, da bi pokrila napovedi porasta povpraševanja po prostih mestih v naslednjih letih.

### 4.3 Analiza potreb za izvedbo investicije

Vrtec predstavlja pomemben segment vključevanja otrok v družbeno življenje s čimer otroci pridobivajo na socializaciji. Hkrati predstavlja vrtec pomembno podlago izobrazbe za otroke, ki ni vsiljiva in preko igre odpira otrokovo obzorje ter otrokom nudi potrebno znanje in socialne izkušnje za normalno aktivnost v šolskem okolju.

Vrtec modernemu staršu predstavlja primarno storitev, ki jo nujno potrebuje. V kolikor v bivalni okolici te storitvene dejavnosti ni, območje ni privlačno za mlade družine, saj lahko povzroči njihovo izseljevanje oziroma ni privlačno za priseljevanje novih družin, kar negativno vpliva na razvoj regije. Vrtec družini, kot osnovni družbeni celici, predstavlja pomemben segment delovanja, hkrati pa večjo socialno varnost za enostarševske družine.

#### Prostorska problematika iz vidika pomanjkanja in stanja obstoječih prostorov enote vrtca

Najpomembnejši razlog za investicijo izhaja iz trenutnega **stanja obstoječih prostorov** Vrtca Studenci Maribor - enote Pekre, ki se odraža tako v **pomanjkanju** prostora, kot v **neustreznosti** prostorov iz vidika normativnih **tehničnih pogojev** in iz vidika **sanitarno-higienskih zahtev**.

Obstoječi **prostori enote** vrtca, ki so sedaj organizirani v večnamenski stavbi na Bezjakovi ulici 19 v Pekrah, več **ne zadostujejo in ustrezajo** veljavnim **tehničnim pogojem**, saj so se v zadnjih letih korenito spremenili normativi in minimalni tehnični pogoji za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS 73-3427/2000, RS 75-3357/2005, RS 33-1282/2008, RS 126-5757/2008, RS 47-240/2010). Enota vrtca ima v stavbi 84 m<sup>2</sup> neto uporabnih površin namenjenih za delovanje vrtca, v kateri je v šolskem letu 2010/2011 organiziran en heterogen oddelek in ga obiskuje 20 otrok. Po veljavnih normativih bi moralo vsakemu otroku pripadati 7,1 m<sup>2</sup>, kar bi v obstoječi enoti vrtca pomenilo skupaj **142 m<sup>2</sup>** neto uporabnih površin, kar pa zaradi omejenosti prostorov v sedanji stavbi **ni možno** zagotoviti. Ob tem je potrebno upoštevati še dejstvo, da je povpraševanje po vpisu otrok v to enoto že vrsto let večje, kot je razpisanih mest, zato je že nekaj let del otrok **preusmerjenih v druge enote** vrtca. Število otrok, ki so bili v šolskem letu 2010/11 preusmerjeni v druge enote je: 6 otrok I. starostnega obdobja in 4 otroci iz II. starostnega obdobja. Izhajajoč iz demografskih potreb in načrtovanega vpisa otrok v **nov vrtec**, bo le-tega obiskovalo najmanj **57 otrok**.

Stavba, v kateri je organiziran vrtec, je bila zgrajena pred več kot stopetdesetimi leti, zaradi česar so nekateri **konstruktivni elementi** v izredno **slabem stanju** ter ne izpolnjujejo kriterijev glede **potresne varnosti** in dovoljenih **toplotnih prehodnosti** (obodni zidovi, strop nad pritličjem in tla pritličja). Zaradi neustreznih prostorov in zastarelosti tehnološke opreme pa prostori vrtca več ne zadostujejo **sanitarno-higienskim** standardom, kar je evidentno tudi iz odločb **Zdravstvenega inšpektorata RS** (št. 06173-36/2007-11017, z dne 15.1.2007 in št. 06173-1930/2009-11003, z dne 30.11.2009) ter iz Zapisnikov o inšpekcijskem pregledu

Zdravstvenega inšpektorata RS (zapisniki iz dne 5.5.2008, 5.1.2009 ter 17.11.2010). V letu 2009, dne 5.5.2009 je inšpekcijski pregled opravil tudi **Inšpektorat RS za šolstvo in šport**. Iz odločb in zapisnikov je razbrati, da se za enoto vrtca že vrsto let ugotavljajo **nepravilnosti in pomanjkljivosti** tako iz vidika tehničnih pogojev za prostor in opremo vrtca, kot tudi iz vidika higienskih pogojev za obratovanje. Tako je pričakovati, da v kolikor se investicija v gradnjo nove stavbe vrtca ne izvede, se bo sedanja enota v bližnji prihodnosti zaprla, kar iz družbenega vidika pomeni veliko izgubo za kraj.

Nadalje je lastništvo stavbe, v kateri je organiziran vrtec, deljeno. Tako je **le del stavbe**, kjer je organiziran vrtec, **v lasti** Mestne občine Maribor (MOM). Na sedanji lokaciji vrtca je problem tudi **lastništvo zunanjega igrišča**, ki pa sploh ni v lasti MOM. Prav tako stavba nima zadostnega števila parkirnih prostorov, s čimer je zmanjšana **varnost dostopa** do vrtca.

Glede na ugotovljeno stanje objekta lahko zaključimo, da **v sedanji stavbi** zaradi **pomanjkanja prostorskih** zmogljivosti ter zaradi **neustreznosti prostorov** tako iz vidika tehničnih pogojev kot iz sanitarno-higienskih zahtev **ni možno zagotoviti** ustreznega delovanja vrtca. Za normalno funkcioniranje objekta bi bila potrebna celovita **sanacija in rekonstrukcija objekta** z ukrepi zmanjšanja energetskih izgub ter doseganja sedaj veljavnih minimalnih tehničnih normativov, kar pa na sedanji lokaciji **ni izvedljivo**. Če želi imeti Mestna občina Maribor v KS Pekre tudi nadalje organizirano varstvo predšolskih otrok, je **gradnja nove stavbe** enote vrtca na **drugi lokaciji** nujno potrebna.

#### **Demografske potrebe**

Letni prirast KS Pekre je od leta 2001 statistično gledano v dviganju in temu primerno se **povečuje tudi število novorojenih otrok**. Zaradi sodobnega načina življenja, kjer sta zaposlena oba starša, je potreba po organiziranem varstvu otrok z vsako generacijo večja. Tako je v krajevni skupnosti, ki ima dobro razvito obrtno in storitveno dejavnost ter je od mestnega središča oddaljeno le 3 km, raven zaposlitvenih možnosti staršev velika. Prav tako je v osrednjem strnjem naselju Peker v zadnjih letih bilo zgrajenih kar nekaj novih stanovanjskih objektov, zato se pričakuje trend **priseljavanja mladih družin z otroki** in s tem **povečanje povpraševanja** po vpisu otrok v vrtec.

Prav tako je bilo v letu 2008 uveljavljeno **sofinanciranje** plačil staršev, ki imajo v vrtec hkrati vključenega **več kot enega otroka**, s strani državnega proračuna, kar pomeni brezplačen vrtec za drugega in naslednje otroke iz iste družine, ki so hkrati vključeni v vrtec. Navedeni ukrep je povečal povpraševanje po vključitvi predvsem predšolskih otrok prvega starostnega obdobja v vrtec.

#### **4.4 Analiza tržnih možnosti**

Namen vzgojnega varstva otrok ni ustvarjanje dobička, ampak nudenje nujnih potreb za nemoten razvoj predšolskih otrok. Mestna občina Maribor subvencionira ceno oskrbnine za vrtce. Pri tem so cene določene za prvo in drugo starostno obdobje ter v odvisnosti ali otrok živi v občini ali prihaja od drugod. Cene so razvidne iz spodnje tabele. Veljavnost cen je od 01.05.2010.



Tabela: Višina prispevka staršev za Vrtec Studenci Maribor

Plačilni razred	Dohodkovni razred	Bruto dohodek na člana družine (oddo)	Plačila staršev				
			Prvo starostno obdobje cena: 453,11 EUR				
			Za otroke s stalnim prebivališčem v Mestni občini Maribor			za otroke s stalnim prebivališčem v drugih občinah	
			v EUR	% od cene programa	% dodatnega znižanja	ZNESEK	% od cene programa
1.	do 25 %	do 347,86	10%	23%	<b>34,89</b>	10%	<b>45,31</b>
2.	nad 25 % do 35 %	347,87 – 487,00	20%	23%	<b>69,78</b>	20%	<b>90,62</b>
3.	nad 35 % do 45 %	487,01 – 626,14	30%	23%	<b>104,67</b>	30%	<b>135,93</b>
4.	nad 45 % do 55 %	626,15 – 765,29	40%	23%	<b>139,56</b>	40%	<b>181,24</b>
5.	nad 55 % do 70 %	765,30 – 974,00	50%	23%	<b>174,45</b>	50%	<b>226,55</b>
6.	nad 70 % do 90 %	974,01 – 1.252,29	60%	14%	<b>233,80</b>	60%	<b>271,87</b>
7.	nad 90 % do 110 %	1.252,30 – 1.530,57	70%	14%	<b>272,77</b>	70%	<b>317,18</b>
8.	nad 110 %	nad 1.530,57	80%	14%	<b>311,74</b>	80%	<b>362,49</b>

Tabela: Višina prispevka staršev za Vrtec Studenci Maribor (nadaljevanje)

Plačilni razred	Dohodkovni razred	Bruto dohodek na člana družine (oddo)	Plačila staršev				
			Drugo starostno obdobje cena: 325,86 EUR				
			Za otroke s stalnim prebivališčem v Mestni občini Maribor			za otroke s stalnim prebivališčem v drugih občinah	
			v EUR	% od cene programa	% dodatnega znižanja	ZNESEK	% od cene programa
1.	do 25 %	do 347,86	10%	17%	<b>27,05</b>	10%	<b>32,59</b>
2.	nad 25 % do 35 %	347,87 – 487,00	20%	17%	<b>54,09</b>	20%	<b>65,17</b>
3.	nad 35 % do 45 %	487,01 – 626,14	30%	17%	<b>81,14</b>	30%	<b>97,76</b>
4.	nad 45 % do 55 %	626,15 – 765,29	40%	17%	<b>108,18</b>	40%	<b>130,34</b>
5.	nad 55 % do 70 %	765,30 – 974,00	50%	17%	<b>135,23</b>	50%	<b>162,93</b>
6.	nad 70 % do 90 %	974,01 – 1.252,29	60%	7%	<b>181,83</b>	60%	<b>195,52</b>
7.	nad 90 % do 110 %	1.252,30 – 1.530,57	70%	7%	<b>212,13</b>	70%	<b>228,1</b>
8.	nad 110 %	nad 1.530,57	80%	7%	<b>242,44</b>	80%	<b>260,69</b>

## 4.5 Skladnost s strateškimi dokumenti

### 4.5.1 Skladnost projekta z Načrtom razvojnih programov Mestne občine Maribor za obdobje 2011-2014

Projekt bo po sprejemu Investicijskega programa za novogradnjo Vrtca Studenci Maribor – enote Pekre usklajen z **Načrtom razvojnih programov Mestne občine Maribor za obdobje 2011-2014**.

### 4.5.2 Skladnost projekta s kurikulumom za vrtce

Kurikulum za vrtce je nacionalni dokument, ki predstavlja strokovno podlago za delo v vrtcih. Cilj kurikuluma je večje upoštevanje človekovih in otrokovih pravic, upoštevanje različnosti in drugačnosti otrok. Otrok je aktiven udeleženec procesa, ki z raziskovanjem, preizkušanjem in možnostjo izbire dejavnosti pridobiva nova znanja in spretnosti. Temeljni poudarki so na

vzgojno-izobraževalnem procesu ter na celoti interakcij in izkušenj, iz katerih se otrok uči. Kurikulum za vrtce je bil potrjen marca 1999 na Stokovnem svetu RS za splošno izobraževanje.

Projekt je skladen s kurikulum za vrtce, saj podpira njegove cilje (pestrejša in raznovrstnejša ponudba na vseh področjih dejavnosti predšolske vzgoje v vrtcih, večje omogočanje individualnosti, drugačnosti in izbire v nasprotju s skupinsko rutino, dvig kakovosti medosebnih interakcij med otroki ter med otroki in odraslimi v vrtcu ter ostale cilje) in načela uresničevanja ciljev kurikuluma za vrtce (načelo demokratičnosti in pluralizma, načelo enakih možnosti in upoštevanja različnosti med otroki ter načelo multikulturalizma, načelo omogočanja izbire in drugačnosti, načelo sodelovanja z okoljem ter druga načela).

## **5 Tehnično tehnološki del**

### **5.1 Opis namembnosti projekta**

Projekt obravnava izgradnjo nove stavbe vrtca, ki bo imela naslednje sklope oz. prostore:

- sklop v pritličju z igralnico enega oddelka za otroke prvega starostnega obdobja in prostorom za dodatne dejavnosti,
- sklop v nadstropju z igralnicami dveh oddelkov za otroke drugega starostnega obdobja,
- skupni prostori za otroke z večnamensko avlo ter
- prostori za zaposlene in gospodarski prostori.

Nova stavba vrtca na novi lokaciji bo v celoti predstavljala objekt grajen po principu energetsko varčne gradnje, kar je razvidno iz projektne dokumentacije. Termnsko napredovanje gradnje zajema gradnjo nove stavbe vrtca in ko le-ta pridobi uporabno dovoljenje, predvidoma konec meseca avgusta 2012, se uporabniki vrtca preselijo v novo stavbo vrtca. V času izdelave investicijske dokumentacije se je pripravljala in dokončala izdelava Projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Pridobitev gradbenega dovoljenja se pričakuje v mesecu juniju 2011.

### **5.2 Lokacija objekta, prometna in zunanja ureditev**

Objekt bo lociran v KS Pekre Mestne občine Maribor, na parcelnih številkah \*20/, 25/4, 21/5, 24/2, 24/1, 25/5, 25/3, k.o. Pekre, neposredno ob obstoječi stavbi v Bezjakovi ulici 4. Dovozi oziroma dostop do objekta je predviden iz lokalne ceste iz Bezjakove ulice. Za potrebe parkiranja bodo izvedena parkirišča na vzhodni strani ob objektu in po načrtovanem številu zadostujejo kriterijem pravilnika za gradnjo vrtcev (2PM na oddelek vrtca).

Glavna dostopa, servisni za namen dostave do kuhinje in do servisnih prostorov ter glavni, osebni vhod, bosta iz vzhodne strani z dostopom iz lokalne ceste. Dodatni izhodi so predvideni na dvoriščni strani za izstope na teraso. Zunanje povozne površine na dovozu in parkirišču bodo obdelane s finalno obdelavo z asfaltom in z betonskimi robniki. Na vzhodni strani bo vzdolž objekta tlakovana 2 m široka pohodna površina, namenjena pešcem. Terasa na dvoriščni strani bodo finalno tlakovane z betonskimi ali umetnimi masami. Ostale površine so predvidene kot zelene površine z urejeno trato ter zasaditvijo z drevesi ter grmovnicami.

### 5.3 Programsko funkcionalna zasnova

Predvidena je gradnja objekta za zagotovitev delovanja treh oddelkov Vrtca Studenci Maribor - enote Pekre. Gre za en oddelek za otroke prvega starostnega obdobja v pritličju, pri čemer je v tem sklopu predviden prostor za dodatne dejavnosti, ki se po potrebi lahko spremeni v dodatno igralnico, ter dva oddelka drugega starostnega obdobja v nadstropju. Po pravilniku o takovrstnih gradnjah so v objektu v pritličju in nadstropju predvideni naslednji funkcionalni prostori s pripadajočimi površinami posameznih prostorov:

	<b>Prostoe</b>	<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>
	<b>PRITLIČJE</b>	
1P	Igralnica 1	51,65
2P	Sanitarni blok	8,20
3P	Igralnica – prostor za dodatne dejavnosti	50,85
4P	Garderoba, hodnik	41,10
5P	Individualna obravnava	9,35
6P	Rekviziti	5,00
7P	Večnamenska avla	78,35
8P	Vetrolov	8,35
9P	Vozički	5,50
10P	Elektro energetske prostor	4,35
11P	Čistila	2,75
12P	Sanitarije starši-invalidi	3,25
13P	Sanitarije zaposleni	3,05
14P	Garderoba zaposleni	4,15
15P	Delilna kuhinja	16,95
16P	Hodnik	8,35
17P	Garderoba zaposleni kuhinja	6,50
18P	Smeti	3,00
19P	Skladišče	5,07
20P	Čistila	1,75
21P	Sanitarije	8,35
22P	Zunanja shramba rekvizitov	2,80
23P	Zunanje sanitarije	2,80
24P	Hodnik	3,85
	Skupaj pritličje	335,32
	<b>1 NADSTROPJE</b>	
1N	Igralnica 2	50,85
2N	Sanitarni blok	9,20
3N	Hodnik, garderoba	34,70
4N	Pedagoški skupni prostor	22,80
5N	Individualna obravnava	11,90
6N	Kabinet za vzgojna sredstva	10,85
7N	Sanitarije zaposleni	4,20

8N	Vodja prehrane	11,90
9N	Čistila	3,00
10N	Kotlarna	26,10
11N	Hodnik	11,80
12N	Igralnica 3	54,50
13N	Sanitarije	7,30
14N	Galerija, stopnice	36,20
15N	Shramba rekvizitov	2,70
	Skupaj 1. nadstropje	298,00
	<b>SKUPNA KVADRATURA VRTCA</b>	<b>633,32</b>

## 5.4 Arhitektura, konstrukcijska zasnova, streha in fasada

Predvideni objekt leži v gosto pozidanem območju, kar se odraža tudi v arhitekturno oblikovni pojavnosti. Objekt je zasnovan na osnovi Pravilnika o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtcev (Uradni list RS 73-3427/2000, RS 75-3357/2005, RS 33-1282/2008, RS 126-5757/2008, RS 47-240/2010). Pri umestitvi in določitvi oblike objekta so bili upoštevani veljavni normativi za oblikovanje stavb vrtcev ter tudi oblika parcele in njena orientacija. Lokacija objekta je na parcelnih številkah: \*20/, 25/4, 21/5, 24/2, 24/1, 25/5, 25/3 vse k.o.Pekre.

### ZASNOVA:

Objekt je zasnovan v »L« obliki dim. 11,00 m x 17,00 m + 21,60 m x 9,80 m. Višina objekta je 9,46 m na višjem delu in 9,16 m na nižjem delu objekta. Etažnost objekta je P+1. Objekt je klasične opečne izvedbe, med etažami se izvede armirano-betonska plošča.

V pritličju objekta so predvideni naslednji prostori: vetrolov, avla, energetski prostor, prostor za čistila, sanitarije in garderoba za zaposlene, sanitarije za invalide in starše, kuhinja z vsemi spremljajočimi prostori in dvigalom za dostavo hrane, dve igralnici, od katere je ena namenjena za dodatne dejavnosti, dva sanitarna sklopa, vezni hodnik z garderobami in prostorom za individualno obravnavo ter prostor za rekvizite. Pred igralnicami so predvidene terase, ki so zasenčene in ograjene. Iz teras je dostop v zunanje sanitarije in shrambo za rekvizite.

V 1. nadstropju sta dve igralnici s sanitarijami, prostor za rekvizite, hodnik z garderobo, pedagoški skupni prostor, prostor za individualno delo, vodjo prehrane, kabinet za vzgojna sredstva, sanitarije in garderoba za zaposlene, prostor za čistila ter kotlarna, iz katere je dostop na streho.

### KONSTRUKCIJA:

Predvidena je izvedba temeljev, pod katerimi se izvede komprimirano nasutje, hidroizolacija, 10 cm toplotne izolacije, armirani estrih in zaključni tlak (parket, keramične ploščice). Pritlične stene bodo zidane iz opečnega zidaka debeline 30cm. Notranji nosilni zidovi so opečne izvedbe (deb. 20 cm), ostale predelne stene pa so predvidene kot suho-montažna izvedba. Na določenih mestih se izvedejo armirano-betonske vertikalne vezi. Nad pritličjem in 1. nadstropjem se izvede armirano- betonska plošča.

**STREHA:**

Streha na objektu bo v blagem naklonu. Na strehi nad avlo bo locirana hladilna naprava, ki bo ograjena z žično ograjo. V tem delu se izvede "obrnjena streha" z betonskimi tlakovci. Za kritino je predvidena hidroizolacija iz paropropustne, vodonepropustne PVC folije, zvarjene na plast filca. Nad streho je po obodu izvedena atika. Predvideno je odvodnjavanje po sistemu Pluvia.

**FASADA:**

Fasada na objektu je kombinirane izvedbe. Med osmi »1« in »7« in osjo »C« in »H« je predvidena izolacijska tankoslojna fasada debeline 16 cm. Med osjo »7« in »10« in osjo »A« in »H« je predvidena izolacijska fasada na kateri je opečna obloga. Na vzhodni strani objekta se predvidijo enoramne požarne kovinske stopnice.

**STAVBNO POHIŠTVO:**

Vsa okna so lesena s termopan plinsko zasteklitvijo. Barva okvirjev oken bo po smernicah RAL. Stekla oken v prostorih, kjer se zadržujejo otroci, bodo iz varnostnega lepljenega stekla do višine srednje prečke. Vhodna vrata v objekt bodo iz Alu zasteklitve s termopan plinsko zapolnitvijo, notranja vrata pa bodo lesena (krilo in podboj), delno zastekljena z varnostnim steklom.

## 5.5 Notranje obdelave

**TLAKI:**

Tlaki v igralnicah bodo parket s talnim gretjem; v tehničnih prostorih, kuhinji in sanitarijama so predvideni tlaki v epoksi malti, na hodnikih in v pisarnah pa tla iz kavčuka – guma z izvedbo barvnih vzorcev pred igralnicami.

**STENE:**

Notranje stenske površine bodo brušene, kitane in obarvane. V kuhinji se položi keramika do stropa, v sanitarnih prostorih pa do višine spuščene stropa.

## 5.6 Zunanja ureditev

Zunanja ureditev vključuje izvedbo dovoznih poti, ureditev parkirišč, zunanjo ureditev ob objektu ter odvodnjavanje komunalnih in padavinskih voda. Površine parkirišč in povoznih dostopnih poti bodo v asfaltni izvedbi, pešpoti pa so predvidene v tlakovani izvedbi. Ostale površine so predvidene kot zelene površine z urejeno trato ter zasaditvijo z drevesi ter grmovnicami in so namenjene za opremo z otroškimi igrali. Zaradi strme brežine na severnem delu objekta se predvidi podporna konstrukcija – podporni zid. Območje obdelave je v celoti ograjeno s tipsko zaščitno panelno ograjo višine 1.5m.

## 5.7 Ogrevanje

Kot vir ogrevanja bo služila toplotna črpalka zrak – voda in plinski kondenzacijski kotel. Zunanja enota toplotne črpalke se namesti na strehi. Na podlagi izračunov v projektu PZI in cene energentov, se bo določila bivalentna točka ogrevanja. Pri bivalentni točki ogrevanja se

bo za ogrevanje objekta vključil plinski kotel, ki je predviden kot dopolnilni ogrevalni vir pri nizkih zunanjih temperaturah. Plinski kotel bo vgrajen v prostoru kotlarne v nadstropju objekta. Objekt se v celoti ogreva s talnim gretjem. Sanitarna voda se bo ogrevala s toplotno črpalko in plinskim kondenzacijskim kotlom.

## **5.8 Plinska inštalacija**

Priključitev objekta je možna na javno plinovodno omrežje, z delovnim tlakom 100 mbar. Priključitev na javni plinovod se izvede na Bezzakovi ulici, jugovzhodno do objekta. Priključna cev nato poteka po jugovzhodni strani do zunanje plinske omarice na objektu. Plinska priključna cev je dolžine ca. 32 m in se enkrat križa z zunanjo vodovodno cevjo. Križanje se izvede z ustrezno zaščitno cevjo. V plinski omarici v objektu se uredi hišni priključek s požarno pipo, filtrom in plinomerjem.

## **5.9 Prezračevanje**

V objektu se izvede prisilno prezračevanje vseh prostorov. Predvidena sta dva ločena sistema prezračevanja in sicer:

- Prezračevanje igralnic, večnamenske avle in pedagoškega skupnega prostora: predvideno je prezračevanje z dovodno - odvodno klimatsko napravo. Pozimi ima klimatska naprava funkcijo izotermnega dovoda zraka, poleti pa klimat deluje v odvisnosti od temperature odvedenega zraka iz prostora. Dovod vtočnega in odvod odtočnega zraka v in iz prostorov je izveden z različnimi elementi prezračevanja. Pisarne in ostali prostori so prezračevani preko stropa z vrtinčnimi difuzorji. Manjši prostori so prezračevani individualno preko odvodnih ventilatorjev. Prezračevanje delilne kuhinje je izvedeno s odvodnim parolovilcem, kateri je vgrajen nad električnim štedilnikom. Odvod zraka iz kuhinje se izvede preko cevnega ventilatorja, ki je vgrajen pod strop.
- Prezračevanje sanitarij: predvidene so rekuperatorske prezračevalne naprave, locirane pod stropom.

## **5.10 Vodovod in kanalizacija**

V stavbi novega vrtca so predvidene naslednje cevne instalacije za potrebe vodovoda in odvajanja odpadnih vod (kanalizacija):

- Instalacija hladne in tople sanitarne vode s cirkulacijo in priključkom na ulični vod javnega vodovoda: izvede se nov hišni priključek hladne vode v vodomernem jašku. Zunanji razvod je speljan v terenu. V objektu se horizontalni razvod vodi v tlaku. Na horizontalni razvod so priključene vertikalne cevi speljane v zidnih regah ali zaključene nad tlemi za elemente kuhinje.
- Vertikalna in horizontalna odtočna kanalizacija: za odvod odpadnih tehnoloških in fekalnih odpadnih vod se izvede celotna vertikalna in horizontalna hišna kanalizacija s priključkom na zunanji kanalizacijski jašek. Vsa kanalizacija je predvidena iz PVC odtočnih cevi. Odzračevanje kanalizacije je predvideno preko odzračnih kap, ki se vgradijo na streho.

## **5.11 Električne inštalacije**

**JAKI TOK - dovod in razvod električne energije:**

Glede na podatke od ELEKTRO MARIBOR, se bo napajanje vrtca z električno energijo izvedlo iz NN dela nove nadomestne trafo postaje Pekre 1. Projekt nadomestne TP Pekre 1 ter prestavitev NN in SN vodov in energetske dovoda je predmet projekta distributerja električne energije ELEKTRO MARIBOR.

**ŠIBKI TOK:**

Na fasadi objekta je obstoječa TK priključna omara za dovod javnega telefonskega omrežja. Predvideni sta dve direktni telefonski liniji. Na fasadi objekta se nahaja tudi KTV priključna omara, iz katere se napaja razdelilna omarica KTV omrežja. V objektu sta predvidena še požarnejavljalni nadzor z napravami za zgodnje odkrivanje požara ter napravo za detekcijo plina.

**5.12 Oprema vrtca**

Predviden je nakup opreme za nemoteno delovanje vrtca in kuhinje. V veliki meri je predvidena tipska oprema.

## 6 Analiza zaposlenih za varianto »z« investicijo glede na varianto »brez« investicije

V šolskem letu 2010/11 je v okviru javnega vzgojno-izobraževalnega in varstvenega zavoda Vrtec Studenci Maribor vključenih 524 otrok, od tega 20 otrok v enoti Pekre (podatek 31.12.2010).

Na osnovi opredeljenega števila otrok in oddelkov je v skladu z določili Pravilnika o normativih in kadrovskih pogojih za opravljanje dejavnosti predšolske vzgoje (Ur. l. RS, št. 75/2005, 82/2005, 76/2008, 77/2009, 102/2009) v spodnji tabeli prikazano število trenutno zaposlenih v šolskem letu 2010/11 v enoti vrtca ter novo število zaposlenih zaradi načrtovane investicije (podatki so pridobljeni s strani upravljavca objekta):

Tabela: Število zaposlenih v enoti Pekre sedaj in po izvedeni investiciji

Delovno mesto	Število zaposlenih -sedaj-	Število zaposlenih -po investiciji-
Pomočnica ravnateljice	0,03	0,09
Svetovalna delavka	0,04	0,12
Organizator prehrane	0,02	0,05
Organizator zdrav. hig. režima	0,02	0,05
Vzgojiteljica	1	3
Pomočnica vzgojiteljice	1,5	3,4
Administrativno-računovodski delavci	0,09	0,3
Vzdrževalec	0,04	0,12
Kuharsko osebje	0,67	1,68
Perica – šivilja	0,07	0,2
Čistilka	0,25	1
<b>Skupaj</b>	<b>3,73</b>	<b>10,01</b>



## 7 Ocena vlaganj po stalnih in tekočih cenah

### 7.1 Ocena stroškov investicije po stalnih cenah

V spodnji tabeli so predstavljeni stroški za varianto 1 (z investicijo), ki je tudi predmet tega investicijskega programa.

Osnovo za oceno investicijske vrednosti predstavlja izdelana projektna dokumentacija (IDZ in PGD) ter dosedanje izkušnje projektanta in investitorja pri podobnih investicijah. Ocene stroškov so pripravljene na naslednjih predpostavkah:

- strošek izdelave projektne dokumentacije (IDZ, PGD, PZI) je določen na podlagi že podpisanih pogodb z izvajalci,
- strošek svetovalnega inženiringa ter strošek projektantskega nadzora sta ocenjena v deležu glede na višino stroškov GOI del, zunanje ureditve in opreme stavbe,
- ocena stroškov izgradnje stavbe za gradbena (vključujoč zunanjo ureditev) in obrtniška dela ter strojne in elektro inštalacije je določena na osnovi projektne dokumentacije (PGD) in projektantske ocene izvedbe del za gradnjo stavbe,
- ocena vrednosti opreme prostorov in zunanjih igral ter kuhinje je določena na osnovi projektne dokumentacije (PGD) in projektantske ocene.

Tabela: Ocena stroškov investicije po stalnih cenah, marec 2011, v €

Št.	Postavka	2011	2012	Skupaj	v %
<b>Priprava in spremljanje graditve stavbe vrtca</b>					
1.	Izdelava projektne in investicijske dokumentacije	18.600,00		18.600,00	1,59
2.	Projektantski nadzor	778,00	4.672,00	5.450,00	0,47
3.	Svetovalni inženiring (nadzor nad gradnjo)	1.870,00	11.225,00	13.095,00	1,12
4.	Dokumentacija za prestavitev el. vodov in priključnina na elektro omrežje	9.000,00	3.770,00	12.770,00	1,09
	<b>Skupaj priprava in spremljanje graditve</b>	<b>30.248,00</b>	<b>19.667,00</b>	<b>49.915,00</b>	<b>4,26</b>
<b>Gradnja nove stavbe vrtca</b>					
4.	Gradbeno-obrtniška dela	87.653,00	477.687,00	565.340,00	48,28
5.	Strojne inštalacije		153.625,00	153.625,00	13,12
6.	Električne inštalacije	3.227,50	61.325,00	64.552,50	5,51
7.	Oprema objekta in zunanja oprema		92.175,00	92.175,00	7,87
8.	Oprema kuhinje		39.942,50	39.942,50	3,41
9.	Zunanja ureditev in kanalizacija		175.460,00	175.460,00	14,98
10.	Prestavitev el. vodov (ocena)		30.000,00	30.000,00	2,56
	<b>Skupaj gradnja in oprema stavbe</b>	<b>90.880,50</b>	<b>1.030.214,50</b>	<b>1.121.095,00</b>	<b>95,74</b>
	<b>SKUPAJ priprava in gradnja stavbe</b>	<b>121.128,50</b>	<b>1.049.881,50</b>	<b>1.171.010,00</b>	<b>100,00</b>
11.	DDV	24.225,70	209.976,30	234.202,00	20,00
	<b>SKUPAJ z DDV</b>	<b>145.354,20</b>	<b>1.259.857,80</b>	<b>1.405.212,00</b>	<b>120,00</b>

## Ocena stroškov investicije po tekočih cenah

Projekt se bo izvedel v letih 2011 in 2012. Konec leta 2011 in v letu 2012 je predvidena faza gradnje stavbe vrtca, zato smo pri tekočih cenah kot končne stroške gradnje objekta predvideli na čas zaključka gradnje predvidoma v mesecu avgustu 2012 ter pri tem upoštevali revalorizacijo stroškov. Pri tem smo koristili napovedi o višini inflacije objavljene v UMAR-jevi publikaciji: »Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2010«, september 2010, ki za leto 2012 napoveduje 2,3 % inflacijsko stopnjo.

Tabela: Ocena stroškov investicije po tekočih cenah v €

Št.	Postavka	2011	2012	Skupaj	v %
<b>Priprava in spremljanje graditve stavbe vrtca</b>					
1.	Izdelava projektne in investicijske dokumentacije	18.600,00		18.600,00	1,56
2.	Projektantski nadzor	778,00	4.779,45	5.557,45	0,46
3.	Svetovalni inženiring (nadzor nad gradnjo)	1.870,00	11.483,18	13.353,18	1,12
4.	Dokumentacija za prestavitev el. vodov in priključnina na elektro omrežje	9.000,00	3.856,71	12.856,71	1,08
	<b>Skupaj priprava in spremljanje graditve</b>	<b>30.248,00</b>	<b>20.119,34</b>	<b>50.367,34</b>	<b>4,21</b>
<b>Gradnja nove stavbe vrtca</b>					
4.	Gradbeno-obrtniška dela	87.653,00	488.673,80	576.326,80	48,22
5.	Strojne inštalacije		157.158,38	157.158,38	13,15
6.	Električne inštalacije	3.227,50	62.735,48	65.962,98	5,52
7.	Oprema objekta in zunanja oprema		94.295,03	94.295,03	7,89
8.	Oprema kuhinje		40.861,17	40.861,17	3,42
9.	Zunanja ureditev in kanalizacija		179.495,57	179.495,57	15,02
10.	Prestavitev el. vodov (ocena)		30.690,00	30.690,00	2,57
	<b>Skupaj gradnja in oprema stavbe</b>	<b>90.880,50</b>	<b>1.053.909,43</b>	<b>1.144.789,93</b>	<b>95,79</b>
<b>SKUPAJ priprava in gradnja stavbe (brez DDV)</b>		<b>121.128,50</b>	<b>1.074.028,77</b>	<b>1.195.157,27</b>	<b>100,00</b>
11.	DDV	24.225,70	214.805,75	239.031,45	20,00
<b>SKUPAJ z DDV</b>		<b>145.354,20</b>	<b>1.288.834,52</b>	<b>1.434.188,72</b>	<b>120,00</b>

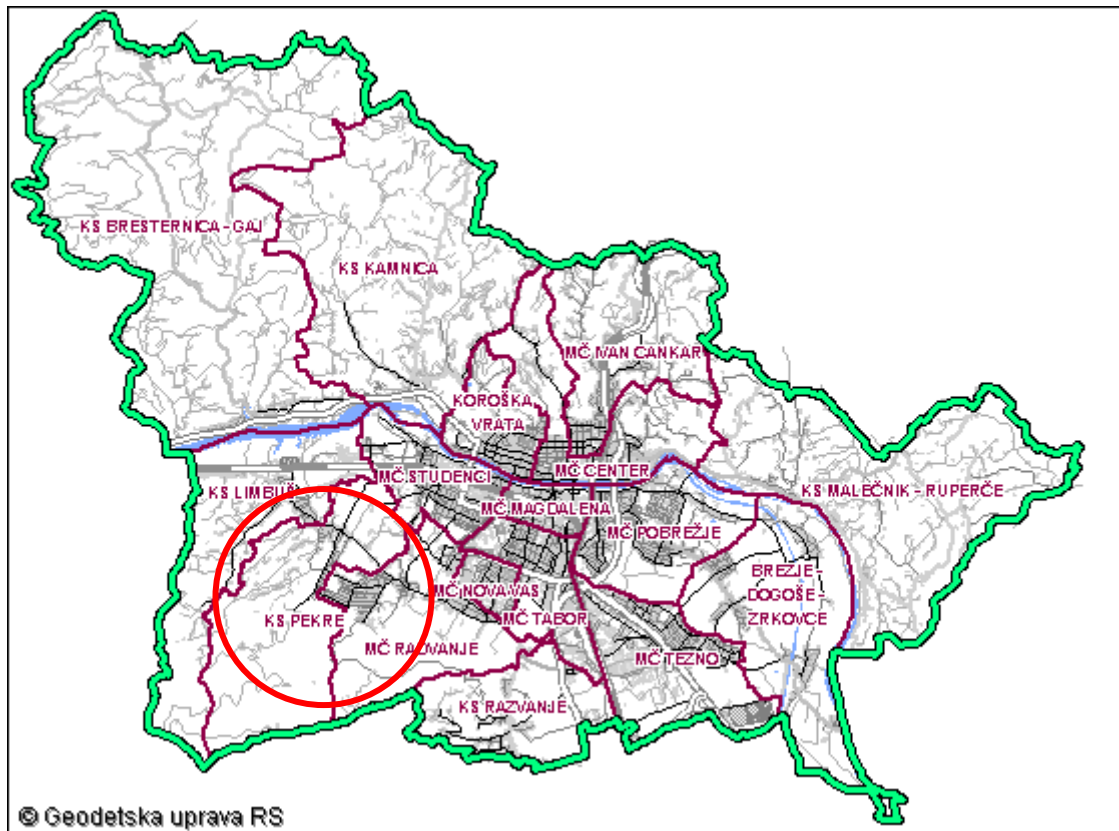
## 8 Analiza lokacije

### Širša lokacija investicije

Investicija se bo izvajala na območju Krajevne skupnosti Pekre Mestne občine Maribor, v Podravski regiji. Mestna občina Maribor leži v severovzhodni Sloveniji, med Pohorjem in Dravskim poljem.

Mestna občina Maribor je razdeljena na Mestne četrti in krajevne skupnosti. Pri tem je cilj povezovanja občanov v Mestno četrt ali krajevno skupnost organizirano zadovoljevanje skupnih in splošnih potreb občanov, razvoj njihovega bivalnega prostora in krajevne kulture ter dobrih medsebojnih odnosov.

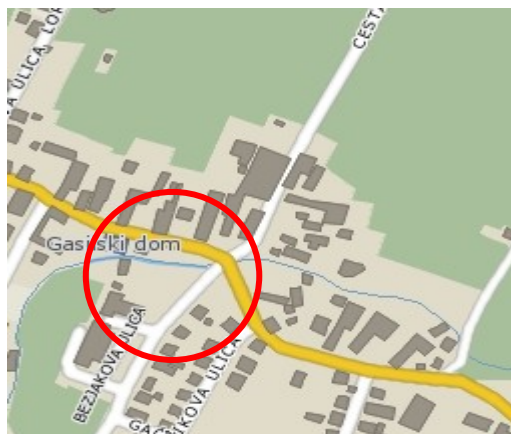
Občinsko središče Mestne občine Maribor je od glavnega mesta Ljubljane oddaljeno 125 kilometrov, od meje s sosednjo Avstrijo 15 kilometrov, s Hrvaško 50 kilometrov in od meje z Madžarsko 90 kilometrov.



Slika: Širša lokacija investicije

### Ožja lokacija investicije

Objekt bo lociran v Krajevni skupnosti Pekre Mestne občine Maribor, na parcelnih številkah \*20/, 25/4, 21/5, 24/2, 24/1, 25/5, 25/3, k.o. Pekre, neposredno ob obstoječi stavbi v Bezjakovi ulici 4. Dovoz oziroma dostop do objekta je predviden iz lokalne ceste iz Bezjakove ulice. Za potrebe parkiranja bodo izvedena parkirišča na vzhodni strani ob objektu.



Slika: Ožja lokacija investicije

Vir: [nadi.si](http://nadi.si)

## 9 Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje

V skladu z zakonodajo (Uredba o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, Ur.l. RS, št. 78/2006, 72/2007) za predvideni poseg ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje.

Pri načrtovanju in izvedbi investicije gradnja nove stavbe Vrtca Studenci Maribor - enote Pekre bodo upoštevana naslednja izhodišča varstva okolja:

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

Pri nadaljnjih aktivnostih realizacije te investicije bodo upoštevani veljavni predpisi oziroma predvideni pogoji izvedbe, ki bodo v največji možni meri preprečili negativne vplive objekta na okolje v času gradnje in v času obratovanja objekta z vidika:

- varstva zraka,
- varstva pred požarom,
- varstva voda in tal,
- varstva pred hrupom v naravnem in življenjskem okolju ter
- ravnanja s komunalnimi odpadki.

Z izdelano projektno dokumentacijo bodo ukrepi za varstvo okolja upoštevani za čas obratovanja stavbe vrtca, s čimer bodo v največji možni meri preprečeni negativni vplivi objekta na okolje. V času gradnje objekta je moč pričakovati kratkotrajne negativne vplive na okolje. Pri tem vplivno območje predstavljajo parcele, na katerih je predvidena gradnja in območje, preko katerega je predviden dostop do gradbišča. Vendar pa bodo pričakovani vplivi v času gradnje le začasna značaja in bodo prenehali z zaključkom del.

Tabela: Predvideni vplivi na okolje in omilitveni ukrepi

Segment	Predvideni vplivi		Omilitveni ukrepi in priporočila
	Med gradnjo	Med obratovanjem	
<b>Zrak</b>	Emisije izpušnih plinov v zrak iz strojev gradbene mehanizacije in gradbenih strojev, ki bodo uporabljani pri urejanju in izgradnji območja.	Opaziti bo pozitiven vpliv na zrak, saj bo stavba zgrajena kot »energetsko varčen« objekt in bodo izpusti CO <sub>2</sub> in drugih plinov manjši kot do sedaj.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stroji in naprave, ki bodo uporabljane pri gradnji, naj bodo redno vzdrževani in tehnično brezhibni.</li> <li>- Preprečevanje nekontroliranega raznosa materiala z ustreznim nalaganjem tovornih vozil, s čiščenje vozil pred uvozom na javne prometne površine, po potrebi naj se, gradbišče moči z vodo.</li> </ul>
<b>Tla in vode</b>	Nevarnost onesnaženja tal z emisijami plinov, ostankov goriv, maziv ter drugih materialov, ki nastajajo pri uporabi gradbenih strojev.	Ne bo negativnega vpliva na vode, saj se bo odpadna voda preko kanalizacijskega sistema odvajala na čistilno napravo.	- Začasne prometne in gradbene površine naj se prednostno uporabijo obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine. Le-te površine morajo biti določene in urejene pred začetkom izvajanja del.
<b>Hrup</b>	Hrup zaradi izvajanja gradbenih del (nakladanje, razkladanje, ...) ter hrup zaradi vožnje transportnih vozil.	Stavba bo akustično dobro izolirana tako da zaradi obratovanja ne bo negativnih motenj s hrupom.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Z ustreznim režimom gradbišča naj se čim bolj zmanjšajo emisije hrupa: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dela na gradbišču naj potekajo v času od 7 h do 18 h.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Odpadki</b>	Nastajanje različnih vrst gradbenih odpadkov.	Vrtec med obratovanjem proizvaja komunalne odpadke, ki jih tudi ločuje. Otroke in vzgojitelje se bo spodbujalo k ločevanju.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Odpadki, ki bodo nastajali pri morebitnih izkopih naj se ločujejo in ne mešajo z nevarnimi odpadki.</li> <li>- Izvajalec gradbenih del mora v skladu s <i>Pravilnikom o ravnanju z odpadki</i> gradbene odpadke primerno deponirati.</li> </ul>

Nov objekt bo izgrajen kot »energetsko varčen« objekt, zaradi česar se v času obratovanja stavbe vrtca pričakuje zmanjšanje negativnih vplivov na okolje. Sedanji vrtec porabi veliko energije za ogrevanje in razsvetlavo. Z novimi tehnologijami se bo le-ta poraba občutna zmanjšala, s čemer se bodo zmanjšali tudi škodljivi izpusti iz nove stavbe v okolje.

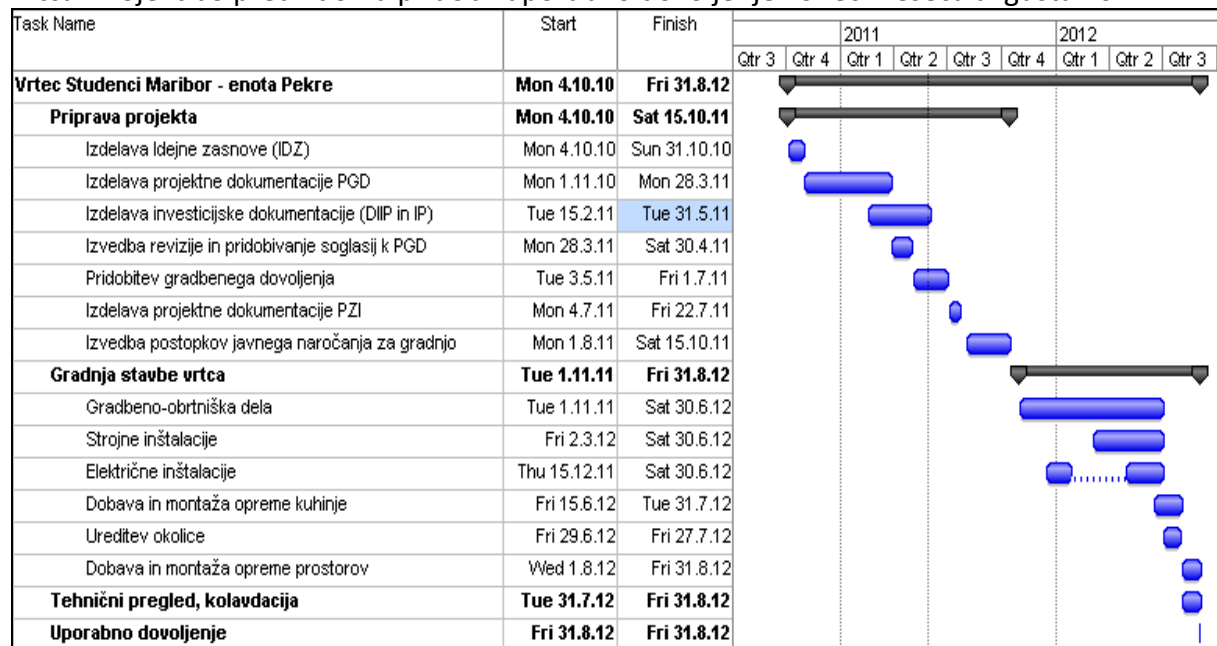
## 10 Časovni načrt izvedbe investicije

### 10.1 Časovni načrt

Projekt se bo izvedel v letih 2011 in 2012. V letu 2011 se bo v celoti izdelala projektna dokumentacija (Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, Projekt za izvedbo) in investicijska dokumentacija (Dokument identifikacije investicijskega projekta in Investicijski program). V mesecu juniju 2011 se pričakuje pridobitev gradbenega dovoljenja. V mesecu aprilu 2011 je bila izvedena prijava na javni razpis za sofinanciranje investicij v vrtcih in osnovnih šolah v RS, ki ga je razpisalo Ministrstvo za šolstvo in šport. Ob predpostavki, da bo predlagan projekt na razpisu izbran sledi z MŠŠ podpis pogodbe o sofinanciranju.

Od sredine julija do konca septembra 2011 se bo izvedel postopek javnega naročanja za oddajo del gradnje stavbe ter podpis pogodbe z izbranim izvajalcem. Po uvedbi izvajalca v delo se bo predvidoma sredi meseca novembra 2011 začela izvedba GOI del. Po končanju vseh GOI del se konec meseca julija 2012 predvideva izvedba tehničnega pregleda objekta

ter kolavdacija objekta. V mesecu avgustu 2012 se bo izvedla še montaža opreme prostorov vrtca. Projekt bo predvidoma pridobil uporabno dovoljenje konec meseca avgusta 2012.



Slika: Terminski plan projekta

## 10.2 Analiza izvedljivosti

Za gradnjo objekta je že izdelana projektna dokumentacija (PGD) ter se konec junija 2011 pričakuje pridobitev gradbenega dovoljenja. S postopkom javnega naročanja se bo pričelo takoj, ko bodo zagotovljena finančna sredstva, predvidoma koncem meseca julija 2011. Po končanem postopku javnega naročanja gradenj se bo z izbranim izvajalcem podpisala pogodba o izvedbi del ter se bo v novembru 2011 pričelo z izvajanjem gradbeno, obrtniških in inštalacijskih (GOI) del na objektu. Glede na velikost objekta in predviden obseg del, se lahko realno pričakuje, da bodo vsa dela izvedena v predvidenem roku do konca meseca julija 2012.

V primeru nepredvidenih del oziroma zaostankov zaradi nepredvidenih situacij in vzrokov, se lahko izvedba določenih aktivnosti zamakne. V primeru, da bo prišlo do zamud na kritičnih aktivnostih se predvidi pospešeno izvajanje drugih aktivnosti projekta, s katerimi se bo doseglo, da bo projekt dokončan in predan v uporabo v predvidenem roku za izvedbo, to je v začetku meseca septembra 2012. Prav tako lahko pride do zamud izvajanja aktivnosti projekta v primeru, da ne bo zagotovljenih finančnih sredstev v predvideni višini in v planiranih rokih.

Glede na predviden terminski plan bo gradnja nove stavbe vrtca trajala nekaj manj kot eno šolsko leto 2011/12 in sicer od novembra 2011 do konca avgusta 2012. Do zgraditve nove stavbe vrtca in predaje le-te v uporabo se bo organiziranost varstvo otrok izvajalo v sedanjih enoti vrtca na Bezjakovi ulici 19.

## 11 Finančna konstrukcija po tekočih cenah

Investitor projekta je Mestna občina Maribor, ki bo po izgradnji in pridobljenem uporabnem dovoljenju objekt predala v upravljanje Vrtcu Studenci Maribor.

Predvidene vire financiranja smo podali variantno. Prva varianta predvideva financiranje 100 % iz občinskih virov Mestne občine Maribor. Druga varianta predvideva financiranje iz dveh virov in sicer iz občinskih virov Mestne občine Maribor ter sofinanciranje iz Ministrstva za šolstvo in šport (MŠŠ), ob predpostavki, da bo predlagan projekt izbran na javnem razpisu za sofinanciranje investicij v vrtcih in osnovnih šolah v RS, ki ga je ministrstvo razpisalo marca 2011.

### Varianta 1

V varianti 1 je predvidena naslednja finančna konstrukcija oz. vir financiranja:

- občinski viri Mestne občine Maribor.

Celotna investicija v višini 1.434.188,72 €, se bo financirala:

- 100 % s strani občinskega proračuna oz. 1.434.188,72 €.

Naslednja tabela prikazuje vir financiranja po letih, za varianto 1.

Tabela: Vir financiranja (varianta 1)

Viri financiranja	2011	2012	Skupaj	v % skupaj
Mestna občina Maribor	145.354,20	1.288.834,52	1.434.188,72	100,00
<b>Skupaj</b>	<b>145.354,20</b>	<b>1.288.834,52</b>	<b>1.434.188,72</b>	<b>100,00</b>

### Varianta 2

V varianti 2 je predvidena naslednja finančna konstrukcija oz. viri financiranja:

- viri Ministrstva za šolstvo in šport (MŠŠ) in
- občinski viri Mestne občine Maribor.

MŠŠ bo za predvideno investicijo, v kolikor bo izbrana po javnem »Razpisu za sofinanciranje investicij v vrtcih in osnovnih šolah V RS za vključitev v načrt razvojnih programov v proračunskem obdobju 2011-2013«, priznala sofinanciranje sredstev le za postavke izvedbe gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del gradnje objekta v višini 80 % (upoštevaje koeficient razvitosti občin za leti 2011 in 2012 ter obseg sofinanciranja investicij iz državnega proračuna (24.a člen ZFO-1), ki za MOM znaša 80 %). Znesek DDV-ja bo v tem primeru v celoti financiran iz občinskega proračuna.

Tako bo celotna investicija v višini 1.434.188,72 €, razdeljena na naslednje vire financiranja:

- 44,59 % sofinanciranja s strani MŠŠ (80 % od GOI del) oz. 639.558,50 € in
- 55,41 % sofinanciranja s strani občinskega proračuna oz. 794.630,22 €.

Naslednja tabela prikazuje vire financiranja po letih, za varianto 2.

Tabela: Viri financiranja (varianta 2)

Viri financiranja	2011	2012	Skupaj	v % skupaj
MŠŠ	72.700,00	566.858,50	639.558,50	44,59
Mestna občina Maribor	72.654,20	721.976,02	794.630,22	55,41
<b>Skupaj</b>	<b>145.354,20</b>	<b>1.288.834,52</b>	<b>1.434.188,72</b>	<b>100,00</b>

Drugi viri za izvedbo investicije niso predvideni.

## 12 Izračun finančne in ekonomske upravičenosti v ekonomski dobi

### Analiza stroškov in koristi

#### 12.1 Izhodišča in predpostavke pri izračunih

Za namen finančno-ekonomske analize so izdelani izračuni finančne notranje stopnje donosa, finančne neto sedanje vrednosti in izračun finančne relativne neto sedanje vrednosti ter doba povračila investicijskih sredstev.

Pri izračunu ekonomskih sodil smo izhajali iz naslednjih predpostavk:

- Poglavitni koncept pri določanju diskontne stopnje je višina oportunitetnega stroška kapitala. V Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006 in 54/2010) je določeno, da diskontna stopnja znaša 7 %.

Ker gre za projekt gradnje gradbenega objekta – stavbe, ki ima dolgo življenjsko dobo, je predpostavljena ekonomska doba (referenčno obdobje) projekta 30 let, ter je enaka, kot je v metodološkem delovnem dokumentu 4 po priporočili Komisije za področje inženirskih objektov (ceste in železnice). Ostanek vrednosti investicije po koncu ekonomske dobe znaša 514.997 €. Ostanek vrednosti je izračunan kot preostanek vrednosti stavbe (gradbenega objekta) v letu 2040 izhajajoč iz ekonomske življenjske dobe oz. dobe gospodarne uporabnosti kratkoročnih sestavin (50 % vrednosti, doba 30 let) in dolgoročnih sestavin (50 % vrednosti, doba 100 let) stavbe. Pri izračunu je upoštevana sedanja vrednost stavbe (GOI dela, oprema in zunanja ureditev) v višini 1.309.314 €.

#### 12.2 Ocena poslovnih prihodkov investicije

Investicija bo ustvarila naslednje vrste poslovnih prihodkov:

- prihodke občine za delovanje,
- prihodke od plačil staršev in
- prihodke Ministrstva za šolstvo in šport.



Prihodke smo določili na podlagi dosedanjega poslovanja in predvidevanj za delovanje v novi stavbi Vrtca Studenci Maribor - enote Pekre. Na podlagi demografske analize območja ter investicijskih planov na obravnavanem območju smo upoštevali, da bodo v novem vrtcu delovali trije oddelki, ki bodo polno zasedeni (en oddelek za 1. starostno obdobje-14 otrok, en kombiniran oddelek-19 otrok ter en oddelek za drugo starostno obdobje-24 otrok). Prihodki v letu 2012 so upoštevani za zadnje štiri mesece, ko bo po zaključku gradnje vrtec predan v obratovanje in bo investicija v teh mesecih predvidoma dosegla ciljne operativne prihodke.

### Prihodki občine za delovanje

Za delovanje vrtca vsako leto občina v odvisnosti od števila vključenih otrok nameni sredstva iz lastnega proračuna. Ta sredstva omogočajo nemoteno delovanje vrtca ter pokrivajo vse stroške, ki se ne pokrijejo iz prihodkov staršev (*upoštevamo, da je prihodek staršev v povprečju 30 % cene oskrbnine*). Izhajajoč iz podatkov za leto 2010 je predvideno, da bo občina na letni ravni v letu 2013 za Vrtec Studenci Maribor - enote Pekre zagotovila **163.232,05 €**, kar bo zagotovilo nemoteno delovanje enote vrtca. Ker so izračuni delani po stalnih cenah, za prihodnja leta nismo predvideli povišanja prihodkov.

### Prihodki od plačil staršev

Sistem določitve plačil staršev za programe vrtcev določa Zakon o vrtcih (Ur.l.RS, št. 100/05, št. 25/08, št. 98/2009 in št. 36/2010) in na tej podlagi sprejet Pravilnik o plačilih staršev za programe v vrtcih (Ur.l.RS, št. 129/06). Navedena predpisa določata način in pogoje za subvencioniranje programov predšolske vzgoje iz javnih sredstev. Do te subvencije so upravičeni starši otrok, ki imajo v Republiki Sloveniji prijavljeno stalno prebivališče oziroma ima vsaj eden od staršev začasno prebivališče in je hkrati zavezanec za dohodnino.

Plačilo staršev določi občina na podlagi dohodkov in premoženja, s katerim razpolaga družina in predstavlja odstotek cene programa, v katerega je otrok vključen. Ceno programa, za katerega plačujejo starši določen odstotek, določi občina na predlog vrtca. Vrtec ceno izračuna na podlagi ugotovljenih stroškov vzgoje, varstva in prehrane v vrtcu.

Natančne vrednosti plačil staršev je nemogoče vnaprej določiti, saj se ne ve koliko bodo znašali prihodki staršev otrok, vključenih v vrtec. Pri izračunih smo zato predpostavili, da bodo prihodki večine staršev otrok v 3. plačilnem razredu in da imajo stalno prebivališče v Mestni občini Maribor. Tako bo predvidoma znašal povprečni prispevek na vsakega otroka v letu 2013 za enoto Pekre v jaslih 15.072,48 € (predvidoma 14 otrok – 2 otroka, ki jim plačilo subvencionira MŠŠ = 12 otrok) in v vrtcu 38.947,20 € (predvidoma 43 – 3 otroci, ki jim plačilo subvencionira MŠŠ = 40 otrok). Tako bodo znašali prihodki od plačil staršev **54.019,68 €/leto**. V naslednji letih nismo predvideli povečanja, saj so izračuni izdelani po stalnih cenah.

Plačila staršev	Povprečno število otrok	Povprečno plačilo/otroka	Skupaj/leto
Jasli	14-2=12	104,67	15.072,48
Vrtec	43-3=40	81,14	38.947,20
<b>Skupaj</b>	<b>57-5=52</b>		<b>54.019,68</b>

## Prihodki Ministrstva za šolstvo in šport

Od 1. 9. 2008 država zagotavlja sredstva za sofinanciranje plačil staršev, ki imajo v vrtec hkrati vključenega več kot enega otroka iz iste družine. Država zagotavlja sredstva v višini, ki je staršem z odločbo določena kot plačilo za program vrtca, v katerega so vključeni mlajši otroci. Starši bodo torej v tem primeru plačali vrtec samo za najstarejšega otroka, za ostale otroke pa bodo plačila oproščeni.

V novi stavbi Vrtca Studenci Maribor - enota Pekre se v letu 2012/13 predvideva, da bo s povečanjem kapacitet v enoto vključenih 5 takšnih otrok. Prihodki iz Ministrstva za šolstvo in šport bodo tako po stalnih cenah znašali **5.433,12 €** na letni ravni (upoštevamo prihodek za 2 manjša otroka 1. starostnega obdobja in 3 otroke 2. starostnega obdobja).

Tabela: Prihodki vrtca

Prihodki	2012	2013	2014	2015	2016	2017...
Prihodki občine	54.410,68	163.232,05	163.232,05	163.232,05	163.232,05	163.232,05
Plačila staršev	18.006,56	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.019,68
Prispevki MŠŠ	1.811,04	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12
<b>Skupaj prihodki</b>	<b>74.228,28</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>

## 12.3 Ocena poslovnih odhodkov investicije

Investicija bo ustvarila naslednje vrste odhodkov:

- stroške dela,
- materialne stroške,
- stroške storitev in
- stroške prehrane.

Prihodki v letu 2012 so upoštevani za zadnje štiri mesece, ko bo po zaključku gradnje vrtec predan v obratovanje in bo investicija v teh mesecih predvidoma dosegla ciljne operativne odhodke.

### Stroški dela

Trenutno znašajo stroški dela v enoti Pekre za 3 osebe 72.247,63 € na letni ravni. Ker investicija s povečanjem kapacitet enote vrtca predvideva dodatne zaposlitev predvidevamo povišanje stroškov dela in sicer **187.986,85 €** na letni ravni oziroma 18.798,69 € na letni ravni na osebo.

Tabela: Strošek dela po investiciji

Stroški dela	Število zaposlenih	Strošek dela/zaposlenega	Skupaj strošek dela
<b>Predvideno</b>	<b>10</b>	18.798,69	<b>187.986,85</b>

### Materialni stroški

Materialni stroški obsegajo stroške materiala za normalno delovanje zavoda. Iz teh stroškov se krijejo stroški za plačilo električne energije, vode, ogrevanja, odvoza odpadkov, čistil in ostalega drobnega materiala. Stroški so ocenjeni na podlagi računovodskih podatkov o stroških za delovanje enot Vrtca Studenci Maribor in na podlagi predvidevanj o povišanju teh stroškov zaradi povečanja kapacitet vrtca. Predvideni materialni stroški po investiciji za enoto Pekre bodo znašali **23.770,00 €** na letni ravni.

### **Stroški storitev**

Stroški storitev obsegajo stroške prevozov otrok in prehrane, stroške zavarovanj in podobno. Stroške storitev v prihodnosti smo ocenili na podlagi računovodskih podatkov o stroških za delovanje enot Vrtca Studenci Maribor in na podlagi predvidevanj o povišanju teh stroškov zaradi povečanja kapacitet vrtca. Predvideni stroški storitev po investiciji za enoto Pekre bodo znašali **10.928,00 €** na letni ravni.

Tabela: Skupni obratovalni stroški

<b>Stroški</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017...</b>
<b>Stroški dela</b>	62.662,28	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85
<b>Materialni stroški</b>	7.923,33	23.770,00	23.770,00	23.770,00	23.770,00	23.770,00
<b>Stroški storitev</b>	3.642,67	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00
<b>Skupaj</b>	<b>74.228,28</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>

## **12.4 Izračun finančno ekonomskih izkazov investicije**

Iz spodnje tabele je razvidno, da je investicija finančno neupravičena. Vendar pa je potrebno upoštevati dejstvo, da je v primeru investicij v javno infrastrukturo, ki jih zagotavlja javni sektor in katera se izvaja z namenom dviga družbene blaginje, bolj kot finančno korist potrebno upoštevati družbene »nemerljive« koristi, ki pa so predstavljene v poglavju 12.5 Analiza družbenih stroškov in koristi in se ne dajo natančno ovrednotiti.

Pri izračunu finančnih kazalnikov dinamične ocene za presojo upravičenosti investicije je bila upoštevana 7 % diskontna stopnja, vrednosti se začnejo diskontirati z letom 2012.

Tabela: Finančni kazalniki dinamične ocene za presojo upravičenosti investicije v €

<b>FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA NA INVESTICIJO (FIRR)</b>	<b>ni izračunljiva</b>
<b>FIN. NETO SEDANJA VREDNOST NA INVESTICIJO (FNPV)</b>	<b>-1.249.695,43 €</b>
<b>FIN. DOBA POVRAČILA INVESTICIJSKIH SREDSTEV</b>	<b>Več kot 30 let</b>
<b>FIN. RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST INVESTICIJE</b>	<b>-0,89</b>

### **1. FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA NA INVESTICIJO**

Finančna interna stopnja donosa je tako nizka, da se je ne da izračunati.

### **2. NETO SEDANJA VREDNOST NA INVESTICIJO**

Neto sedanja vrednost investicije je negativna in nam pove, da pri uporabljeni 7% individualni diskontni stopnji (zahtevanem donosu) vsota donosov ni dovolj velika, da bi se z njo nadomestili investicijski izdatki.

### **3. FINANČNA DOBA POVRAČILA INVESTICIJSKIH SREDSTEV**

Finančna doba povračila investicijskih sredstev je več kot 30 let.

**Podlage za investicijo so predstavljene v tabelah na naslednjih straneh.**

Tabela: Izračun denarnega tok (v €)

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>B1</b>	<b>Vrednost investicije na koncu ekonon. dobe</b>										
<b>A-B</b>	<b>CELOTNI INVESTICIJSKI STROŠKI</b>	<b>134.554,32</b>	<b>1.270.657,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>DENARNI TOK PRI OBRATOVANJU PROJEKTA</b>										
<b>A</b>	<b>Celotni poslovni izdatki</b>	<b>0,00</b>	<b>74.228,28</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>
A1	Stroški dela	0,00	62.662,28	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85
A2	Materialni stroški	0,00	7.923,33	23.770,00	23.770,00	23.770,00	23.770,00	23.770,00	23.770,00	23.770,00	23.770,00
A3	Stroški storitev	0,00	3.642,67	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00
<b>B</b>	<b>Celotni poslovni plačani prihodki</b>	<b>0,00</b>	<b>74.228,28</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>
B1	Prihodki občine za delovanje	0,00	54.410,68	163.232,05	163.232,05	163.232,05	163.232,05	163.232,05	163.232,05	163.232,05	163.232,05
B2	Plačila staršev	0,00	18.006,56	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.019,68
B3	Prispevki MŠŠ	0,00	1.811,04	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12
<b>B-A</b>	<b>NETO FINANČNI TOK</b>	<b>-134.554,32</b>	<b>-1.270.657,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>NETO FINANČNI TOK KUMULATIVNO</b>		<b>-1.405.212,00</b>	<b>-1.405.212,00</b>	<b>-1.405.212,00</b>	<b>-1.405.212,00</b>	<b>-1.405.212,00</b>	<b>-1.405.212,00</b>	<b>-1.405.212,00</b>	<b>-1.405.212,00</b>	<b>-1.405.212,00</b>

Tabela: Izračun denarnega toka (nadaljevanje)

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
B1	Vrednost investicije na koncu ekonon. dobe										
A-B	<b>CELOTNI INVESTICIJSKI STROŠKI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>DENARNI TOK PRI OBRATOVANJU PROJEKTA</b>										
A	<b>Celotni poslovni izdatki</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>
A1	Stroški dela	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85
A2	Materialni stroški	23.770,00	23.770,00	23.770,00	23.770,00	23.770,00	23.770,00	23.770,00	23.770,00	23.770,00	23.770,00
A3	Stroški storitev	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00
B	<b>Celotni poslovni plačani prihodki</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>
B1	Prihodki občine za delovanje	163.232,05	163.232,05	163.232,05	163.232,05	163.232,05	163.232,05	163.232,05	163.232,05	163.232,05	163.232,05
B2	Plačila staršev	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.019,68
B3	Prispevki MŠŠ	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12
B-A	<b>NETO FINANČNI TOK</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>NETO FINANČNI TOK KUMULATIVNO</b>	<b>-1.405.212,00</b>	<b>-1.405.212,00</b>	<b>-1.405.212,00</b>	<b>-1.405.212,00</b>	<b>-1.405.212,00</b>	<b>-1.405.212,00</b>	<b>-1.405.212,00</b>	<b>-1.405.212,00</b>	<b>-1.405.212,00</b>	<b>-1.405.212,00</b>

Tabela: Izračun denarnega toka (nadaljevanje)

		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
B1	Vrednost investicije na koncu ekonon. dobe										514.997,00
A-B	CELOTNI INVESTICIJSKI STROŠKI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>DENARNI TOK PRI OBRATOVANJU PROJEKTA</b>										
A	Celotni poslovni izdatki	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85
A1	Stroški dela	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85
A2	Materialni stroški	23.770,00	23.770,00	23.770,00	23.770,00	23.770,00	23.770,00	23.770,00	23.770,00	23.770,00	23.770,00
A3	Stroški storitev	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00
B	Celotni poslovni plačani prihodki	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85
B1	Prihodki občine za delovanje	163.232,05	163.232,05	163.232,05	163.232,05	163.232,05	163.232,05	163.232,05	163.232,05	163.232,05	163.232,05
B2	Plačila staršev	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.019,68
B3	Prispevki MŠŠ	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12
B-A	NETO FINANČNI TOK	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	514.997,00
	NETO FINANČNI TOK KUMULATIVNO	-1.405.212,00	-1.405.212,00	-1.405.212,00	-1.405.212,00	-1.405.212,00	-1.405.212,00	-1.405.212,00	-1.405.212,00	-1.405.212,00	-890.215,00

## 12.5 Analiza družbenih stroškov in koristi

### Osnove analize stroškov in koristi

Analiza stroškov in koristi nam omogoča, da preverimo kakšne učinke bo projekt imel na celotno družbo. S tega vidika analiza stroškov in koristi predstavlja vrednotenje ekonomskih učinkov projekta na različne subjekte v družbi in je s tega vidika bolj celovita, kot sama finančna analiza, ki ocenjuje finančno izvedljivost projekta samo iz vidika investitorja.

Koristi in stroške, ki nastajajo med izvedbo projekta, je mogoče primerjati le v kolikor določimo skupno enoto v kateri bodo koristi in stroški izraženi. Ta enota je ponavadi denar. V kolikor želimo z izvedbo projekta doseči največje družbene koristi, moramo izbrati tistega, ki bo v svoji življenjski dobi prinesel največje neto koristi. Le v tem primeru je mogoče upravičiti uporabo sredstev za izvedbo posameznega projekta. Pri projektih, katerih učinki nastajajo v različnih časovnih obdobjih, je potrebno z dinamično metodo ocenjevanja vrednosti s t.i. metodo diskontiranja ter s tem učinke prevesti na skupno leto, kar nam omogoča primerjavo finančnih tokov.

Pri vrednotenju učinkov projekta z družbenega vidika je potrebo upoštevati tudi vse potencialne učinke, ki jih izvedba projekta ima, saj lahko le na ta način zagotovimo, da so učinki projekta na družbo ustrezno ovrednoteni.

Pri analizi ekonomsko-družbenih stroškov in koristi je uporabljen pri investicijskih stroških konverzijski faktor 0,6 zaradi izkrivljenosti cen na trgu in kot je priporočljiv s strani Evropske komisije za zgradbe. Prav tako je pri preostanku vrednosti investicije uporabljen faktor 2, saj bo družbena vrednost vrtca po koncu ekonomske dobe projekta vsaj 2 krat višja od njegove knjigovodske vrednosti t.j. preostanka vrednosti investicije izhajajoč iz ekonomske življenjske dobe stavbe.

### Družbeno-ekonomski učinki izvedbe projekta

Izvedba projekta bo prinesla številne družbene koristi, ki jih je potrebno ustrezno ovrednotiti. Žal vseh učinkov ni mogoče v celoti oceniti, saj gre predvsem za učinke, ki se navezujejo na višjo kvaliteto izvajanja storitev vzgoje in izobraževanja na predvidenem območju investicije ter na ohranjanja poseljenosti območja z mladimi družinami in otroci.

Izvedba projekta bo imela naslednje posredne in neposredne ekonomske in družbene učinke:

- ker gre za gradnjo v energetske varčnem načinu, se bodo družbene koristi kazale v zmanjšanju negativnih vplivov na okolje,
- zaradi kvalitetnih in »privlačnih« novih prostorov enote vrtca, bo območje postalo bolj privlačno za nove investitorje in kupce nepremičnin (predvsem mlade družine),
- sama investicija bo prispevala k multiplikatorskem učinku, ki bo viden na gospodarstvu v regiji.



Pomembna korist projekta gradnje nove stavbe Vrtca Studenci Maribor - enote Pekre je v preprečenih stroških občine za oskrbo otrok v drugih enotah vrtca Pekre oz. bližnjih vrtcev (upoštevane Vrtec Studenci Maribor, enota Limbuš, enota Pekrska in enota Radvanje), ki znašajo na letni ravni **42.351 €**. Pri izračunu so upoštevani stroški prevoza otrok v druge vrtce in stroški izgub časa. S preprečitvijo oskrbe otrok v drugih vrtcih se pot za prevoz otroka v bližnje vrtce in nazaj v povprečju zmanjša za 4,0 km/dan, kar na letni ravni znese 45.600 km za vse otroke oz. 17.784 €. Za prevoz na druge lokacije je upoštevana 15 minutna izguba časa na dan na starša otroka, kar na letni ravni predstavlja 2.850 ur dela za vse otroke oz. 24.567 €/leto.

### Družbeno-okoljski učinki

Neposredni okoljski vpliv bo imela energetska varčna gradnja vrtca, ki bo zmanjšala negativne vplive na okolje. Tako se bodo iz nove stavbe zaradi sodobnih tehnologij zmanjšali škodljivi izpusti. Natančno je zelo težko določiti delež zmanjšanja izpustov CO<sub>2</sub> in drugih plinov. Zato smo pri oceni okoljskih koristi predvideli, da bodo zaradi investicije zmanjšani vplivi na okolje v višini okoli 2 €/m<sup>2</sup> na letni ravni. Glede na to, da znašajo neto površine nove stavbe vrtca 633,32 m<sup>2</sup> bodo okoljske koristi znašale **1.271,90 €** na leto.

### Ekonomski učinki

Ekonomski učinki izgradnje nove stavbe vrtca se bodo kazali v posledičnem povečanju vrednosti nepremičnin na območju in v multiplikatorskem učinku. Preko multiplikatorskega učinka bo izgradnja vrtca imela učinke na lokalno gospodarstvo. Natančnih izračunov učinkov gradnje sicer ni mogoče ugotoviti brez ustreznega modela regijskega gospodarstva. Tako so na tem mestu ti učinki samo okvirno predstavljeni na podlagi določenih predpostavk in temeljijo na drugih študijah.

Na področju gospodarskih učinkov ne moremo mimo učinka multiplikatorja, ki bo nastal kot posledica gradnje novega vrtca. Multiplikator je ključni pojem moderne ekonomije in ga opredelimo kot koeficient, ki pove za koliko se poveča dohodek, če se povečajo izdatki za investicije. Na ta način lahko dobimo spremembo v dohodku, ki je posledica izvedbe investicije. Vrednost investicije (po stalnih cenah) z DDV znaša 1.405.212 €. V kolikor predpostavljamo, da znaša multiplikatorski učinek 1,3, ugotovimo, da se bodo zaradi vlaganja v novogradnjo stavbe vrtca prihodki podjetij v celotnem obdobju investicije povečali za 421.563,60 €. Zaradi teh dodatnih prihodkov bo država predvidoma dobila dodatnih **8.431,27 €** v obliki davkov.

Tabela: Multiplikatorski učinek projekta

Multiplikatorski učinek	2011	2012	Skupaj
Vrednost investicije	134.554,32	1.270.657,68	1.405.212,00
Multiplikator	1,30	1,30	1,30
Učinek	40.366,30	381.197,30	421.563,60
<b>Dodatni davek</b>	<b>807,33</b>	<b>7.623,95</b>	<b>8.431,27</b>

Koristi zaradi izvedbe investicije bodo nastale tudi zaradi dviga cen nepremičnin na obravnavanem območju. Na območju živi trenutno okoli 2.100 prebivalcev in če

predpostavimo, da enota Pekre predstavlja cca. tretjino kapacitet predšolske vzgoje, vzamemo kot osnovo za izračun družbene koristi 700 prebivalcev. V skladu s statistiko na območju krajevne skupnosti znaša povprečna površina stanovanjskih površin na prebivalca cca. 30 m<sup>2</sup>. Če računamo, da se bo cena kvadratnega metra stanovanjskih objektov zaradi urejenega varstva otrok v povprečju dvignila za 20 €, lahko v letu 2013, ko bo investicija dokončana, pričakujemo koristi v višini **8.400 €**, kolikor bo znašalo povečanje pobranega davka na promet z nepremičninami (2%), ki jih bo pobrala država. Te koristi so enkratne. Hkrati pa se predvideva dolgoročno povišanje prodajnih cen nepremičnin, ki bodo zgrajene na območju KS Pekre. Predvideva se, da se bo na leto zgradilo okoli 3% novih zgradb glede na obstoječi stavbni fond.

Pri izračunu finančnih kazalnikov dinamične ocene za presojo upravičenosti investicije je bila upoštevana 5 % diskontna stopnja, vrednosti se začnejo diskontirati z letom 2012.

**Podlage za izračun so podane v tabelah na naslednjih straneh.**

Tabela: Podlage za izračune EIRR in ENPV

v €

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>A</b>	<b>Skupaj odlivi</b>	<b>80.732,59</b>	<b>836.622,89</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>
A1	Celotni investicijski stroški	80.732,59	762.394,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A2	Celotni stroški poslovanja	0,00	74.228,28	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85
<b>B</b>	<b>Skupaj prilivi</b>	<b>807,33</b>	<b>95.969,23</b>	<b>274.707,75</b>	<b>267.500,75</b>	<b>267.536,54</b>	<b>267.573,40</b>	<b>267.611,37</b>	<b>267.650,48</b>	<b>267.690,76</b>	<b>267.732,25</b>
B1	Ostanek vrednosti investicije	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B2	Poslovni prihodki	0,00	74.228,28	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85
B3	Prihodki od zmanjšanje vplivov na okolje	0,00	0,00	1.271,90	1.271,90	1.271,90	1.271,90	1.271,90	1.271,90	1.271,90	1.271,90
B4	Prihodki preprečenih stroškov	0,00	14.117,00	42.351,00	42.351,00	42.351,00	42.351,00	42.351,00	42.351,00	42.351,00	42.351,00
B5	Prihodki od multiplikatorskega učinka	807,33	7.623,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B6	Prihodki od povečanja vrednosti nepremičnin	0,00	0,00	8.400,00	1.193,00	1.228,79	1.265,65	1.303,62	1.342,73	1.383,01	1.424,50
<b>B-A</b>	<b>Neto finančni tok</b>	<b>-79.925,27</b>	<b>-740.653,66</b>	<b>52.022,90</b>	<b>44.815,90</b>	<b>44.851,69</b>	<b>44.888,55</b>	<b>44.926,52</b>	<b>44.965,63</b>	<b>45.005,91</b>	<b>45.047,40</b>
	<b>Neto finančni tok kumulativno</b>		<b>-820.578,93</b>	<b>-768.556,03</b>	<b>-723.740,13</b>	<b>-678.888,44</b>	<b>-633.999,88</b>	<b>-589.073,36</b>	<b>-544.107,73</b>	<b>-499.101,82</b>	<b>-454.054,41</b>

Tabela: Podlage za izračune EIRR in ENPV (nadaljevanje)

v €

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>A</b>	<b>Skupaj odlivi</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>
A1	Investicijski stroški	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A2	Celotni stroški poslovanja	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85
<b>B</b>	<b>Skupaj prilivi</b>	<b>267.774,99</b>	<b>267.819,01</b>	<b>267.864,34</b>	<b>267.911,04</b>	<b>267.959,14</b>	<b>268.008,68</b>	<b>268.059,71</b>	<b>268.112,27</b>	<b>268.166,41</b>	<b>268.222,16</b>
B1	Ostanek vrednosti investicije	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B2	Poslovni prihodki	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85
B3	Prihodki od zmanjšanje vplivov na okolje	1.271,90	1.271,90	1.271,90	1.271,90	1.271,90	1.271,90	1.271,90	1.271,90	1.271,90	1.271,90
B4	Prihodki preprečenih stroškov	42.351,00	42.351,00	42.351,00	42.351,00	42.351,00	42.351,00	42.351,00	42.351,00	42.351,00	42.351,00
B5	Prihodki od multiplikatorskega učinka	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	učinka										
B6	Prihodki od povečanja vrednosti nepremičnin	1.467,24	1.511,26	1.556,59	1.603,29	1.651,39	1.700,93	1.751,96	1.804,52	1.858,66	1.914,41
<b>B-A</b>	<b>Neto finančni tok</b>	<b>45.090,14</b>	<b>45.134,16</b>	<b>45.179,49</b>	<b>45.226,19</b>	<b>45.274,29</b>	<b>45.323,83</b>	<b>45.374,86</b>	<b>45.427,42</b>	<b>45.481,56</b>	<b>45.537,31</b>
	<b>Neto finančni tok kumulativno</b>	<b>-408.964,27</b>	<b>-363.830,11</b>	<b>-318.650,62</b>	<b>-273.424,43</b>	<b>-228.150,14</b>	<b>-182.826,30</b>	<b>-137.451,44</b>	<b>-92.024,02</b>	<b>-46.542,47</b>	<b>-1.005,15</b>

Tabela: Podlage za izračune EIRR in ENPV (nadaljevanje)

v €

		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
<b>A</b>	<b>Skupaj odlivi</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>	<b>222.684,85</b>
A1	Investicijski stroški	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A2	Celotni stroški poslovanja	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85
<b>B</b>	<b>Skupaj prilivi</b>	<b>268.279,60</b>	<b>268.338,75</b>	<b>268.399,68</b>	<b>268.462,44</b>	<b>268.527,08</b>	<b>268.593,66</b>	<b>268.662,24</b>	<b>268.732,87</b>	<b>268.805,63</b>	<b>1.298.874,56</b>
B1	Ostanek vrednosti investicije	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.029.994,00
B2	Poslovni prihodki	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85	222.684,85
B3	Prihodki od zmanjšanje vplivov na okolje	1.271,90	1.271,90	1.271,90	1.271,90	1.271,90	1.271,90	1.271,90	1.271,90	1.271,90	1.271,90
B4	Prihodki preprečenih stroškov	42.351,00	42.351,00	42.351,00	42.351,00	42.351,00	42.351,00	42.351,00	42.351,00	42.351,00	42.351,00
B5	Prihodki od multiplikatorskega učinka	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B6	Prihodki od povečanja vrednosti nepremičnin	1.971,85	2.031,00	2.091,93	2.154,69	2.219,33	2.285,91	2.354,49	2.425,12	2.497,88	2.572,81
<b>B-A</b>	<b>Neto finančni tok</b>	<b>45.594,75</b>	<b>45.653,90</b>	<b>45.714,83</b>	<b>45.777,59</b>	<b>45.842,23</b>	<b>45.908,81</b>	<b>45.977,39</b>	<b>46.048,02</b>	<b>46.120,78</b>	<b>1.076.189,71</b>
	<b>Neto finančni tok kumulativno</b>	<b>44.589,59</b>	<b>90.243,50</b>	<b>135.958,33</b>	<b>181.735,92</b>	<b>227.578,15</b>	<b>193.561,70</b>	<b>239.539,08</b>	<b>285.587,11</b>	<b>331.707,89</b>	<b>1.407.897,60</b>

Na podlagi podatkov iz analiz družbenih stroškov in koristi je izračunano, da znaša ekonomska interna stopnja donosnosti 6,51 % in je višja od uporabljene 5 % diskontne stopnje, ki je priporočena s strani Evropske komisije. Prav tako je pozitivna tudi ekonomska neto sedanja vrednost investicije, ki znaša 209.890 €. Podatki kažejo, da je investicijo smiselno izvesti predvsem zaradi družbenih koristi.

Tabela: Kazalniki družbeno-ekonomskih koristi investicije

<b>Ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR)</b>	<b>6,51 %</b>
<b>Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)</b>	<b>209.890 €</b>

## 12.6 Analiza občutljivosti investicije

Analiza občutljivosti je analiza učinkov in tveganj, ki so posledica spreminjanja ključnih stroškov in koristi posameznih investicij.

Ključni stroški investicije so stroški gradnje, ki v skupnih stroških predstavljajo cca. 93 % celotne vrednosti investicije. Ključni prihodki pri obratovanju investicije pa so prihodki iz občinskega proračuna ter prihodki plačil staršev in prispevki Ministrstva za šolstvo in šport. Če tem postavkam spreminjamo vrednosti v rangu med +20% in -20% v najbolj neugodnih in najbolj ugodnih kombinacijah, dobimo v spodnji tabeli prikazane vrednosti finančnih kazalnikov. Tako je ob najbolj neugodni varianti vrednosti, finančna neto sedanja vrednost na investicijo -2.033.174 € in ob najbolj ugodni varianti -466.217 €.

Tabela: Vrednosti finančne neto sedanje vrednosti pri različnih spremembah vrednosti prihodkov in stroškov

<b>Relativna sprememba prihodkov</b>	<b>Relativna Sprememba vrednosti gradbenih del</b>	<b>Finančna neto sedanja vrednost na investicijo</b>
-20%	20%	-2.033.174
-10%	10%	-1.641.435
<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>-1.249.695</b>
10%	-10%	-857.956
20%	-20%	-466.217

## 12.7 Analiza tveganj

Tveganja, ki se lahko pojavijo pri projektu, lahko v grobem razdelimo na finančna in ostala tveganja.

Projekt se bo po varianti 1 finančne konstrukcije financiral iz občinskega proračuna oz. iz sredstev Ministrstva za šolstvo in šport in občinskega proračuna po varianti 2 finančne konstrukcije. Ker gre za investicijo, ki ima širši družbeni in ekonomski pomen, se ne pričakuje nasprotovanj investiciji s strani občinskega sveta. Pričakuje se širše javno odobravanje projekta, saj gre za ureditev javnega zavoda za varstvo predšolskih otrok, katero je v trenutni stavbi vrtca neustrezno tako iz vidika funkcionalnih in sanitarno-higienskih pogojev kot iz vidika konstrukcijske dotrajanosti in energetske potratnosti.

Tveganja, ki se pojavljajo v zvezi z izvedbo javnih naročil, lahko posledično povzročijo spremembo dinamike izvedbe investicije. V primeru zamika izvedbe javnih naročil bo potrebno izvesti spremembe v dinamiki izvedbe investicije.

Tveganja, ki se pojavljajo pri gradnji objektov, so nepričakovani zapleti pri gradnji, kar vključuje vremenske neprilike ipd. ter posledično lahko podaljšajo čas gradnje objekta in same izvedbe investicije. Posledica tega so lahko povečani stroški gradnje za izvedbo investicije, kar lahko pomeni dodatno finančno obremenitev investitorja. V primeru nepredvidenih del bo potrebno pospešiti izvajanje kritičnih in tudi nekritičnih aktivnosti projekta. Le na tak način se bo doseglo, da se bo projekt izvedel v predvidenem roku, ki je določen na dan 31.8.2012. V izogib zamud bodo z vsemi izvajalci sklenjene pogodbe, ki bodo zagotavljale pravočasno izvedbo vseh aktivnosti.

V okviru oblikovane organizacijske strukture bo postavljena projektna skupina za vodenje investicije, ki bo skrbela za pravočasno, kvalitetno in ekonomično izvedbo vseh aktivnosti projekta. V vseh fazah projekta bodo sodelovali tudi predstavniki bodočega upravljavca, ki bodo s svojimi izkušnjami pomagali pri dosegu uspešne izvedbe projekta.

## 13 Predstavitev in razlaga rezultatov

Mestna občina Maribor želi v svojih četrteh in krajevnih skupnostih poskrbeti za kvalitetno vzgojno izobraževanje, izvajano v energetsko učinkovitih stavbah, zato se je odločila za gradnjo nove stavbe Vrtca Studenci Maribor - enote Pekre s čemer bo prenehalo delovanje enote v sedanji neustrezni stavbi. Vrtec bo organiziran kot javni zavod, katerega ustanoviteljica je Mestna občina Maribor ter bo izvajal vzgojno-varstveno delo za predšolske otroke. Namen vrtca bo vzgoja in učenje predšolskih otrok, razvijanje vseh otrokovih možnosti in pomoč staršem pri tej vlogi.

V Dokumentu identifikacije investicijskega projekta, ki ga je Mestni svet MOM sprejel na svoji 4. izredni seji, dne 31. marca 2011, sta bili podrobno predstavljeni dve varianti. Kot optimalna varianta se je izkazala varianta 1, ki predvideva gradnjo nove energetsko varčne stavbe vrtca.

Izgradnja vrtca je moderno zasnovana, saj sledi načelu »Vrtec naj bo svetlobi odprt in gibanju predan prostor«. Sodoben vrtec namreč deluje kot urbani katalizator ter atraktor javnega življenja v mestu, hkrati pa vpliva na boljše pogoje življenja, saj otrokom ponuja kvalitetno vzgojo, staršem pa kvalitetno varstvo otrok.

V sklopu investicije je predvidena nizko energetska ureditev novega objekta v velikost 633,32 m<sup>2</sup> ter ureditev zunanje okolice, otroškega igrišča in parkirnih mest.

Investicija znaša 1.434.188,72 € po tekočih cenah z vključenim DDV. Finančno konstrukcijo predvidene investicije (projekta) predstavljajo po varianti 1 v celoti občinska proračunska sredstva MOM ter po varianti 2 sredstva Ministrstva za šolstvo in šport - MŠŠ (44,59 %) ter občinska proračunska sredstva MOM (55,41 %).

Finančni kazalci investicije so negativni, saj projekt ne bo ustvarjal neto prihodkov, kar je logično, saj gre za neprofiten projekt v ureditev javnega objekta. Kljub temu pa je projekt smiselno izvesti, saj bo imel velike pozitivne družbeno-ekonomske koristi. Na podlagi predvidevanj znaša ekonomska interna stopnja donosnosti 6,51 % in je višja od uporabljene 5 % diskontne stopnje, ki je priporočena s strani Evropske komisije. Prav tako je pozitivna tudi ekonomska neto sedanja vrednost investicije, ki znaša 209.890 €. Podatki kažejo, da je investicijo smiselno izvesti predvsem zaradi družbenih koristi. Analiza tveganja dokazuje, da tudi večje spremembe izhodišč ekonomske analize ne pomenijo spremembe investitorjeve odločitve o izvedbi načrtovane investicije.

Iz predstavljenih rezultatov je razvidno, da je projekt smiselno izvesti.

## **PRILOGE**

Priloga 1: Vrtec Studenci Maribor - enota Pekre, ureditvena situacija

Priloga 2: Vrtec Studenci Maribor - enota Pekre, tloris pritličja

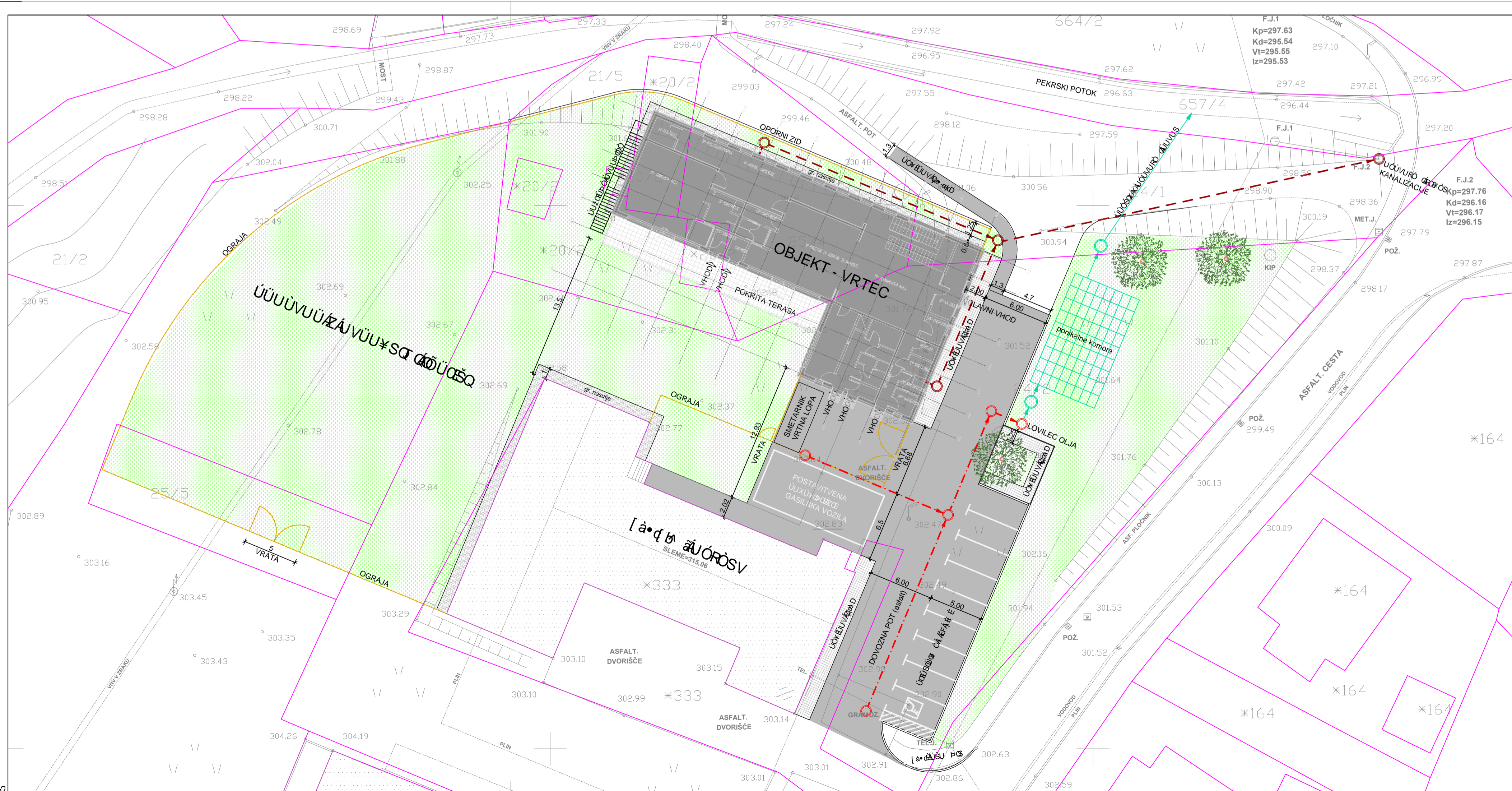
Priloga 3: Vrtec Studenci Maribor - enota Pekre, tloris 1. nadstropja

Priloga 3: Vrtec Studenci Maribor - enota Pekre, prerez B-B, prerez D-D

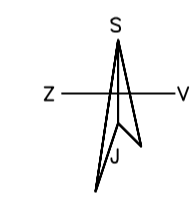
Priloga 4: Vrtec Studenci Maribor - enota Pekre, J fasada, S fasada

Priloga 5: Vrtec Studenci Maribor - enota Pekre, Z fasada, V fasada



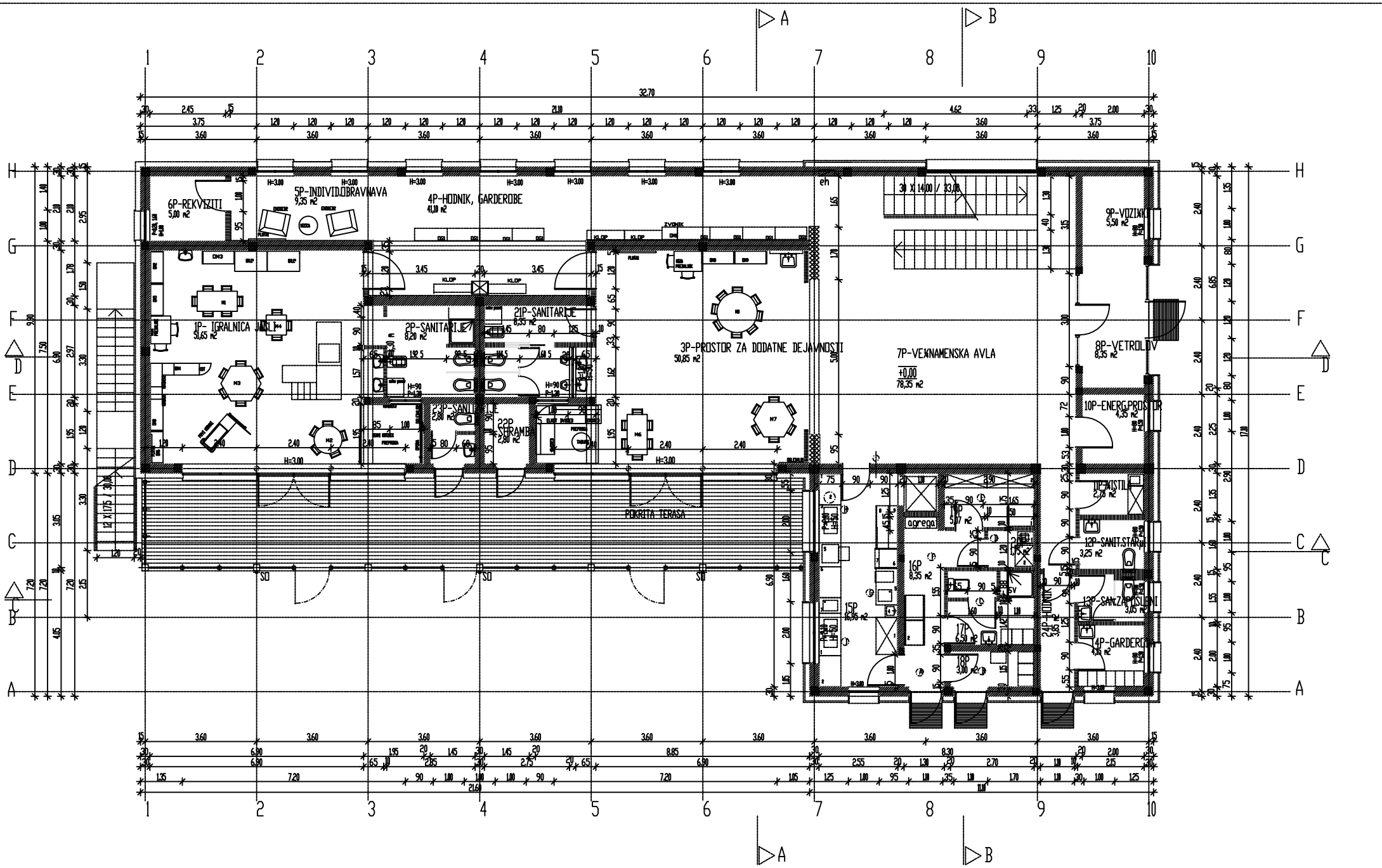


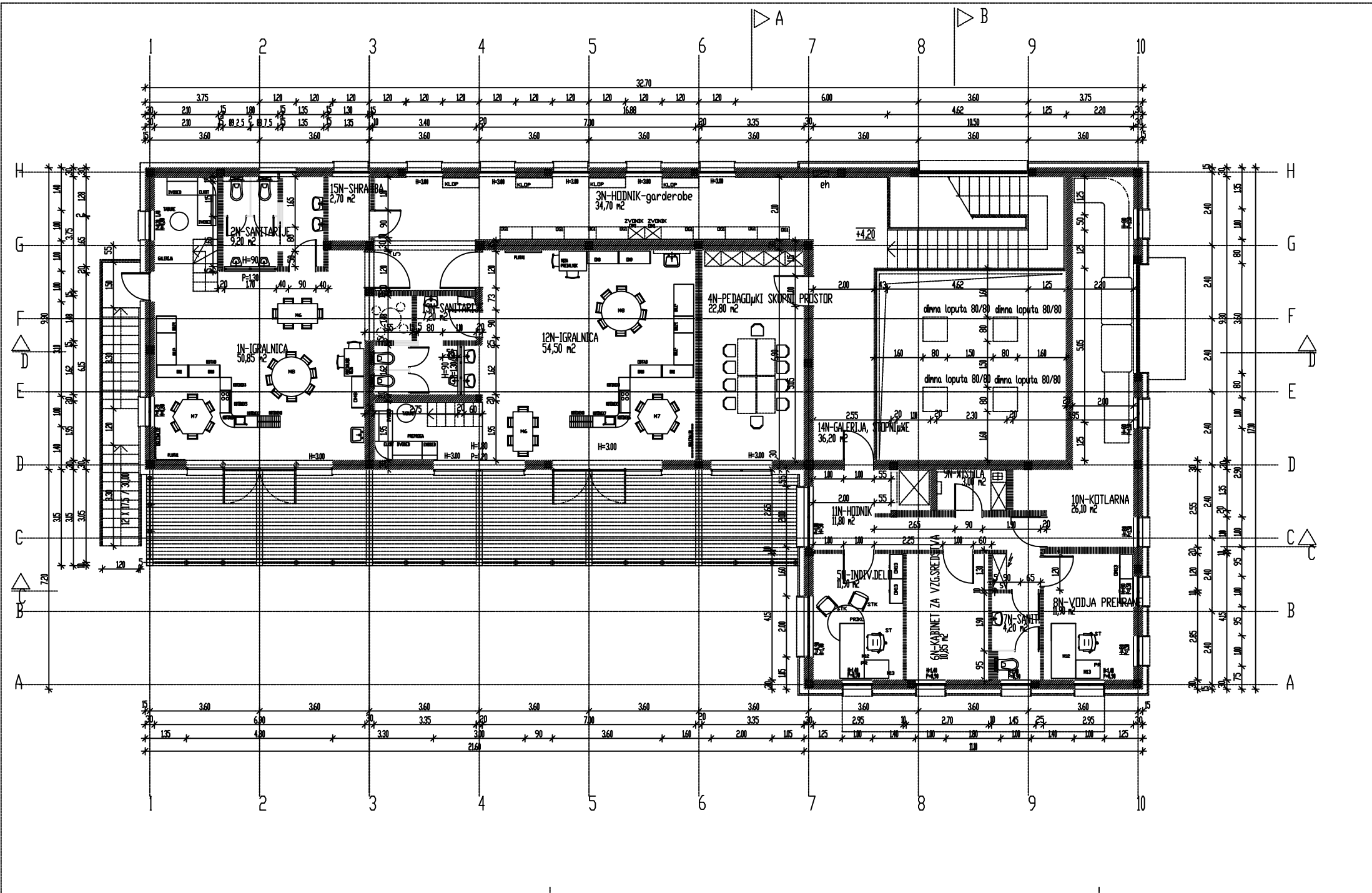
A=0.2272m2



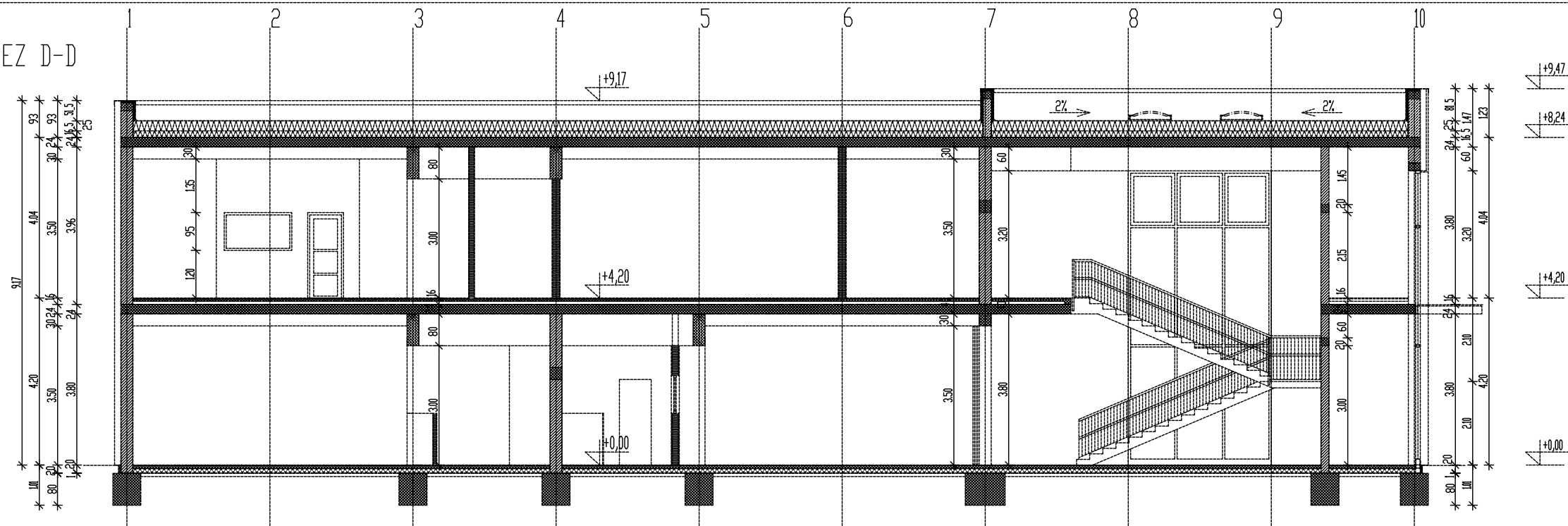
- LEGENDA:**
- - - onesnažene padavinske vode
  - čiste padavinske vode
  - - - komunalna voda
  - parcelna meja

Sprememba	Datum	
<b>Projekta inženiring Ptuj d.o.o.</b> 2250 Ptuj, Trstenjakova 2      id. št. 0623		
Investitor	Mestna občina Maribor Heroja Staneta 1, 2000 Maribor	
Objekt	VRTEC STUDENCI MARIBOR - ENOTA PEKRE	
Vrsta projekta	IDZ	
Vrsta načrta	ARHITEKTURA	
Risba	SITUACIJA - zunanja ureditev	
Odgovorni projektant	Barnka ČEPIČ, univ.dipl.inž.arh. id.št. ZAPS 0349-A	
Obdelal	Irena ARCET, dipl.inž.gradb..	
Številka projekta	120-44-58-10	Merilo 1:250
Datum	November, 2010	Št. risbe 1

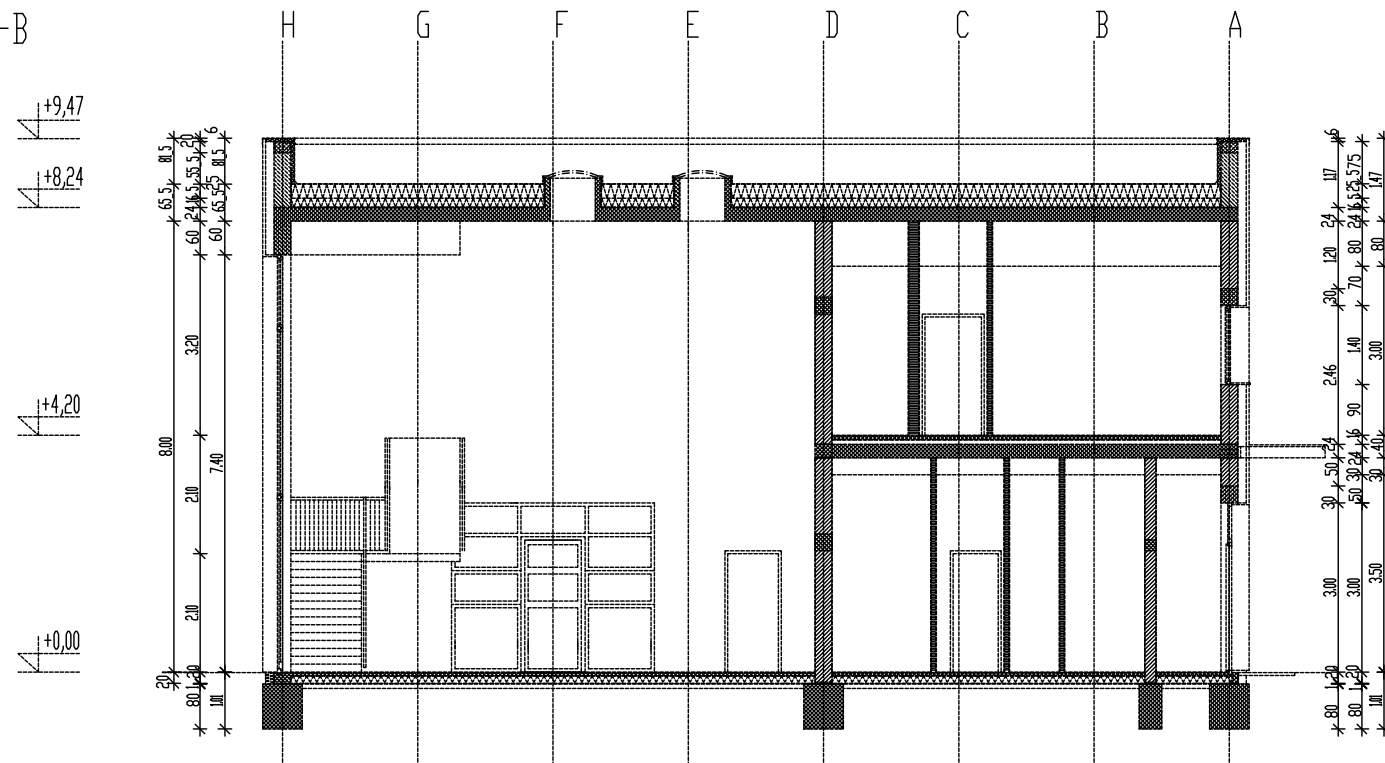




PREREZ D-D



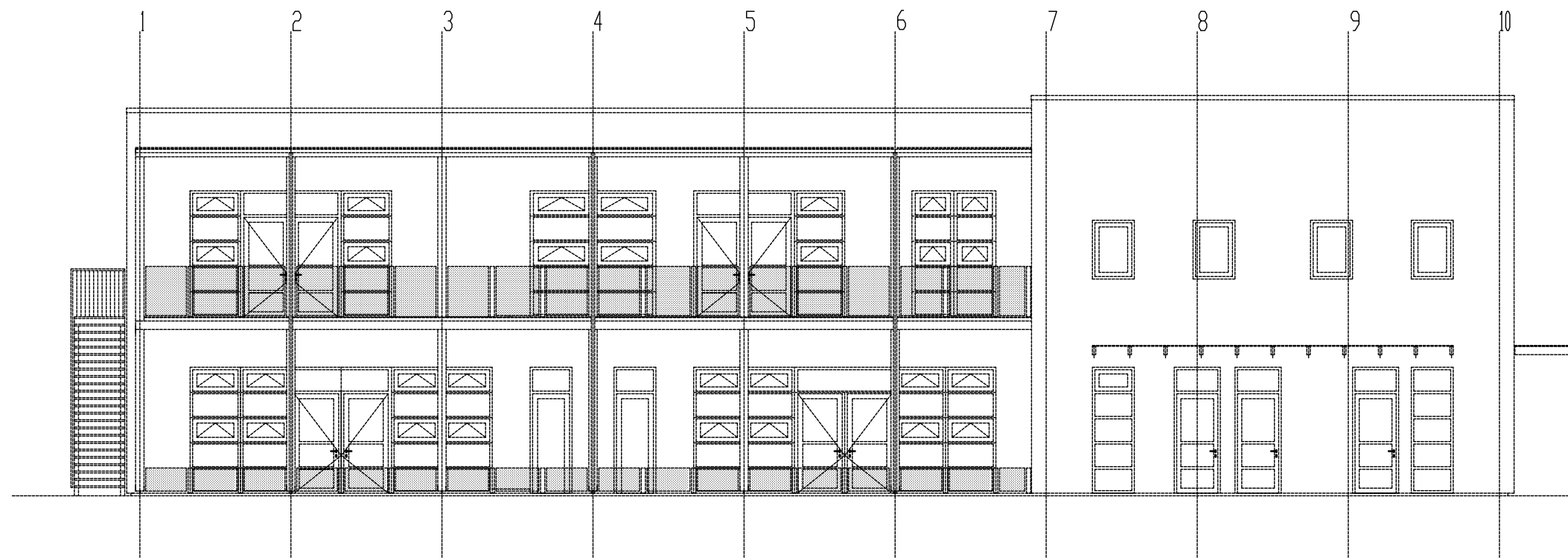
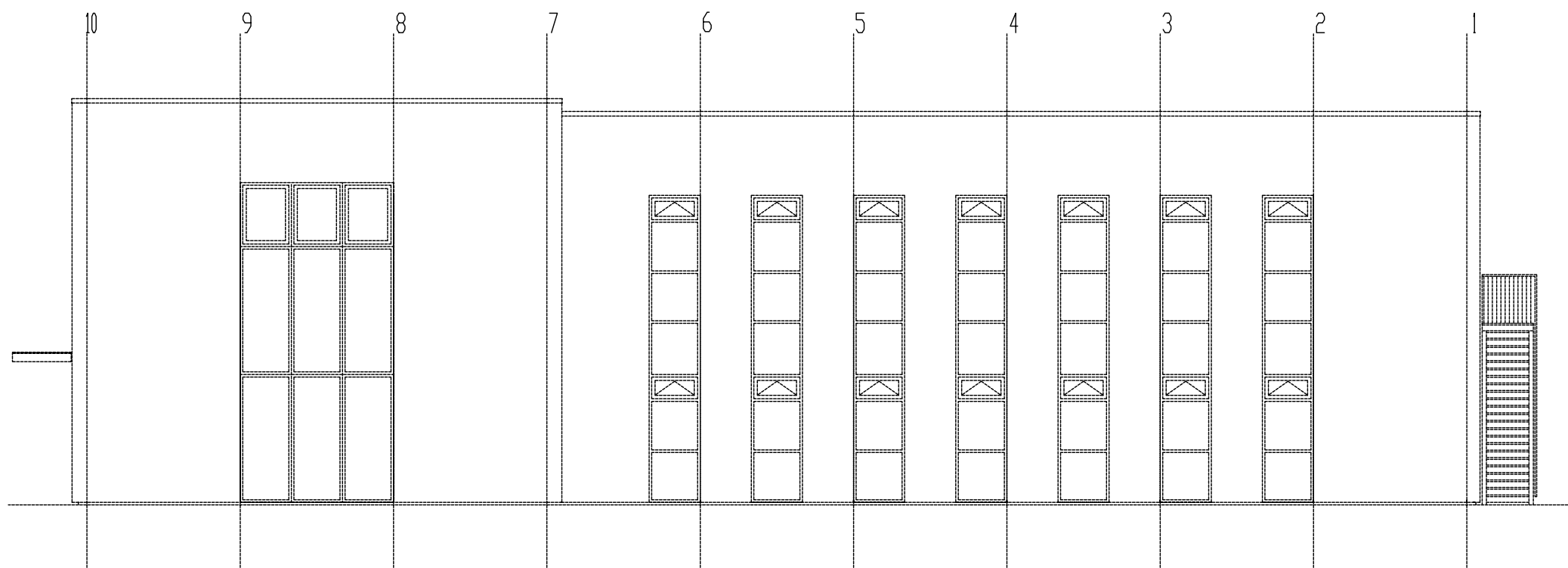
PREREZ B-B




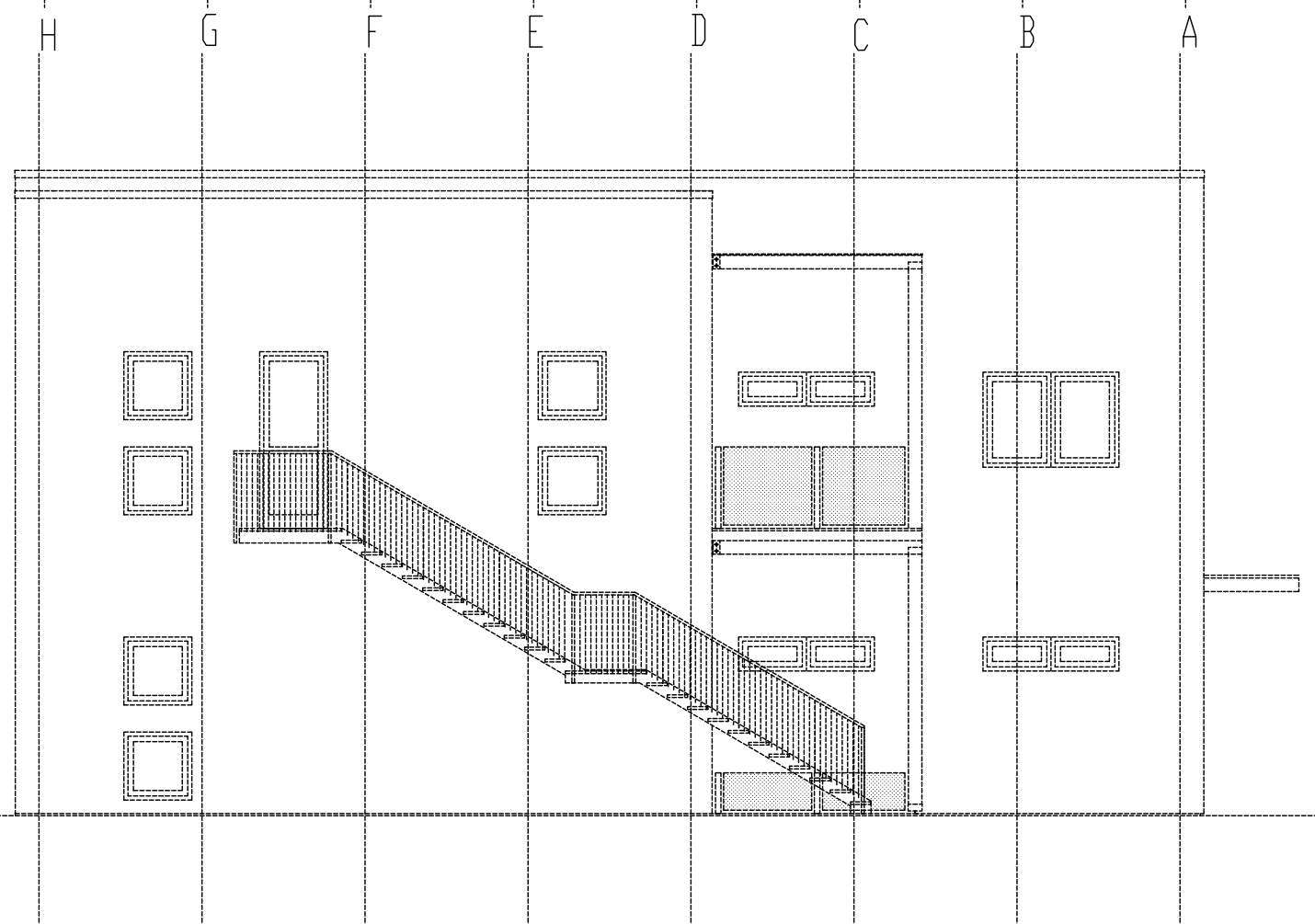
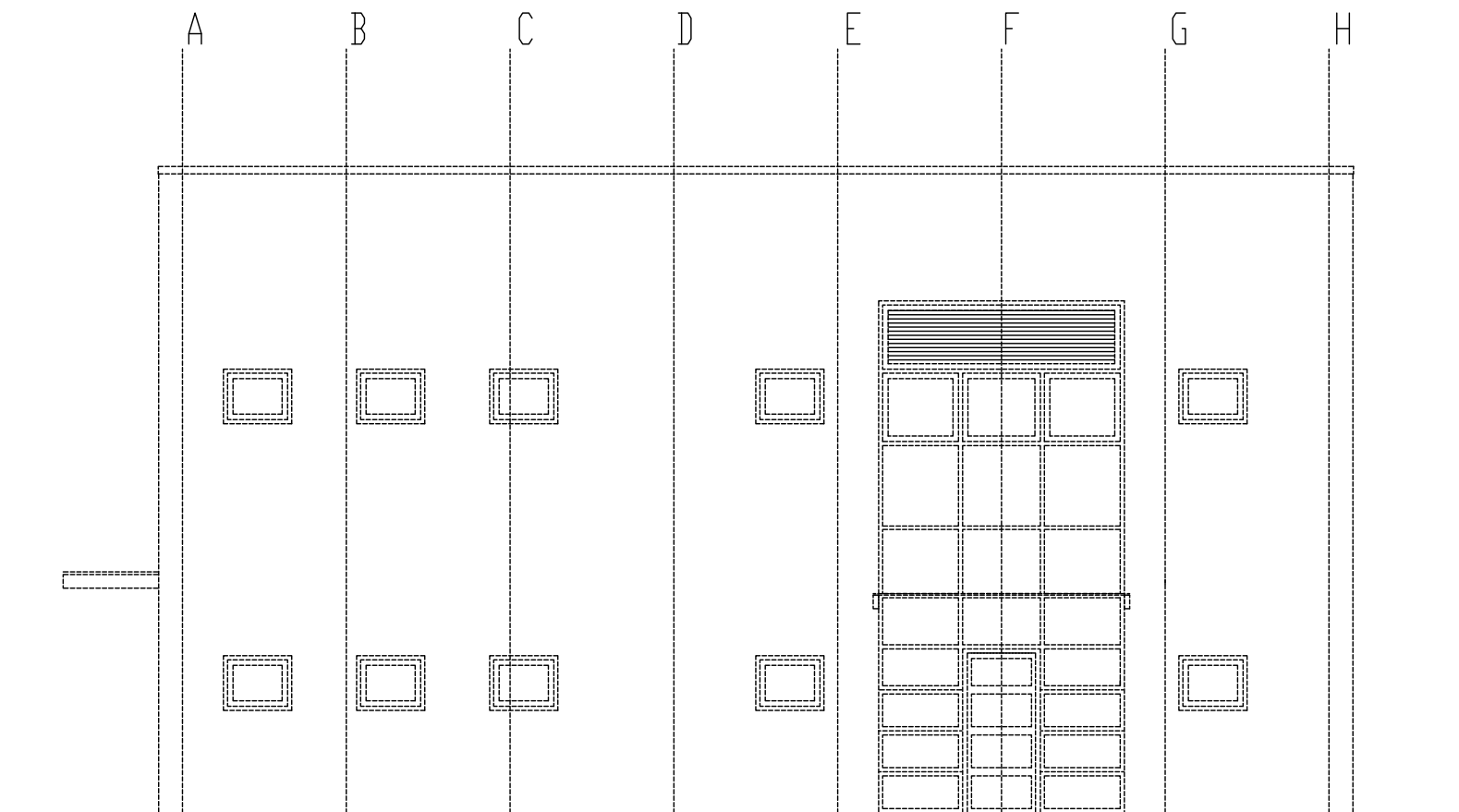
LEGENDA

	OPEKA
	ARMIRANI BETON
	BETON
	TOPLOTNA IZOLACIJA

Datum	Sredstva	Podpis
Investitor	2250 Ptuj, Trstenjakova 2 MESTNA OBČINA MARIBOR ULICA REKOLA STANEVA 1 2000 MARIBOR	
Objekt	VRTEC STUDENCI MARIBOR - ENOTA PEKRE	
Vrsta projekta	PGD	
Vrsta načrta	ARHITEKTURA	
Način	PREREZ A-A; D-D	
Odpovorni projektant	BRANO ČEPIČ, univ. dipl. inž. arh.	
Obdelal	BISERKA BRODEJ, grad. teh.	
Skizma projekta	120-44-58-10	Merilo 1:100
Datum	Februar 2011	str. risbe 03



Šteta	Sreznaba	Podpis
		
Investitor	2250 Ptuj, Trg svetilokova 2 MESTNA OBČINA MARIBOR ULICA HERLIJA STANEJA 1 2000 MARIBOR	
Objekt	VRTEC STUDENCI MARIBOR - ENOTA PEKRE	
Vrsta projekta	PGD	
Vrsta nacrtu	ARHITEKTURA	
Riba	FASADI SEVER IN JUG	
Odgovorni projektant	BRANKO PEKRE, arhitekt	
Objekt	Mest. ZAPIS_0343	
Objekt	BISERKA BRDICE, grad.teh.	
Število projekta	120-44-58-10	Merilo 1:50
Šteta	Februar 2011	št. rabe 04



Datum: \_\_\_\_\_ Spremembo: \_\_\_\_\_ Podpis: \_\_\_\_\_

**Projekta inženiring Ptuj** d.o.o.

2250 Ptuj, Trstenjakova 2  
 Investitor: MESTNA OBČINA MARIBOR  
 ULICA HERCUJA STANETA 1  
 2000 MARIBOR

Objekt: VRTEC STUDENCI MARIBOR  
 - ENOTA PEKRE

Vrsta projekta: PGD

Vrsta načrta: ARHITEKTURA

Risba: FASDI VZHOD IN ZAHOD

Odgovorni projektant: BRANKO ČEPIČ, univ.dipl.inž.arh.  
 list. ZAPS 0349  
 Obdelal: BISEKA BRODEJ, grad.teh.

Številka projekta: 120-44-58-10 Merilo: 1:50  
 Datum: februar 2011 st. risbe: 05