



Mestna občina Maribor



# Mestno jedro – celovita revitalizacija (Orožnova 7)



## DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKA PROJEKTA (DIIP)

Vsebina je v skladu z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/2006, Spremembe: Ur.l. RS, št. 54/2010).

## Kazalo vsebine

1	NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, STROKOVNIH DELAVCEV TER UPRAVLJAVCA .....	4
1.1	Predstavitev investitorja .....	4
1.2	Upravljanje projekta v fazi delovanja oz. obratovanja .....	4
1.3	Predstavitev izdelovalca investicijske dokumentacije .....	5
1.4	Predstavitev pripravljavca ocene investicijskih stroškov .....	5
2	Analiza stanja z opismo razlogov za investicijsko namero .....	6
2.1	Predstavitev investitorja .....	6
2.2	Analiza stanja .....	7
3	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE .....	9
3.1	Cilji investicije in razvojne možnosti .....	9
3.2	Usklajenost s strategijami in politikami .....	9
4	PREDSTAVITEV VARIANT .....	13
4.1	Predstavitev upoštevanih variant .....	13
5	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH .....	20
5.1	Opredelitev vrste investicije .....	20
5.2	Opredelitev investicijskega projekta .....	20
5.3	Ocena investicijskih stroškov .....	20
5.3.1	Varianta 1: Minimalna varianta ali ohranitev obstoječega stanja .....	20
5.3.2	Varianta 2: Prenova stavbe Orožnova 7 .....	21
6	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO .....	23
6.1	Predhodne idejne rešitve in študije .....	23
6.2	Opis lokacije .....	23
6.2.1	Varianta 1: Minimalna varianta ali brez investicije .....	23
6.2.2	Varianta 2: Prenova stavbe Orožnova 7 .....	23
6.3	Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe .....	23
6.3.1	Varianta 1: Minimalna varianta ali ohranitev obstoječega stanja .....	23
6.3.2	Varianta 2: Prenova stavbe Orožnova 7 .....	24
6.4	Vpliv investicije na okolje in stroškov .....	25
6.4.1	Varianta 1: Minimalna varianta ali brez investicije .....	25
6.4.2	Varianta 2: Prenova stavbe Orožnova 7 .....	25
	Varstveni režim objekta : .....	26
	Ukrepi in postopki za varovanje kulturnega spomenika pri njegovi prenovi .....	27
6.5	Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo .....	28
6.5.1	Varianta 1: Minimalna varianta ali brez investicije .....	28
6.5.2	Varianta 2: Prenova stavbe Orožnova 7 .....	28
6.6	Predvideni viri financiranja in drugi viri .....	28
6.6.1	Varianta 1: Minimalna varianta ali ohranitev obstoječega stanja .....	28
6.6.2	Varianta 2: Prenova stavbe Orožnova 7 .....	28
6.7	Določitev EU sredstev iz javnega razpisa .....	30
7	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM .....	31
7.1	Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta .....	31
7.1.1	Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije .....	31
7.1.2	Varianta 2: Prenova stavbe Orožnova 7 .....	31

### *Kazalo tabel*

---

<b>TABELA 1:</b>	Analiza skladnosti ciljev projekta s cilji strateških dokumentov .....	9
<b>TABELA 2:</b>	Investicijska vrednost projekta po stalnih cenah .....	21
<b>TABELA 3:</b>	Investicijska vrednost projekta v tekočih cenah .....	21
<b>TABELA 4:</b>	Upravičeni in neupravičeni stroški investicije v stalnih cenah .....	22
<b>TABELA 5:</b>	Upravičeni in neupravičeni stroški investicije v tekočih cenah .....	22
<b>TABELA 6:</b>	Terminski plan izvajanja investicijskih del .....	24
<b>TABELA 7:</b>	Dinamika in specifikacija investicijskih stroškov v stalnih cenah .....	25
<b>TABELA 8:</b>	Dinamika in specifikacija investicijskih stroškov v tekočih cenah .....	25
<b>TABELA 9:</b>	Viri in struktura financiranja investicije v stalnih cenah .....	28
<b>TABELA 10:</b>	Viri in struktura financiranja investicije v tekočih cenah .....	29
<b>TABELA 11:</b>	Viri in struktura financiranja upravičenih stroškov investicije v tekočih cenah .....	29
<b>TABELA 12:</b>	Določitev zneska nepovratnih sredstev EU .....	30
<b>TABELA 13:</b>	Časovni načrt izdelave investicijske, projektne in ostale dokumentacije za varianto 2 .....	31

### *Kazalo slik*

---

<b>SLIKA 1:</b>	Zemljevid Mestne občine Maribor .....	6
-----------------	---------------------------------------	---

## 1 NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, STROKOVNIH DELAVCEV TER UPRAVLJAVCA

### 1.1 Predstavitev investitorja

---

Naziv	Mestna občina Maribor
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 MARIBOR
Odgovorna oseba investitorja	dr. Andrej Fištavec, župan
Telefon	02 22 01 000
Fax	02 22 01 207
E-pošta	<a href="mailto:mestna.obicna@maribor.si">mestna.obicna@maribor.si</a>
Spletna stran	<a href="http://www.maribor.si">www.maribor.si</a>
Davčna št.	SI12709590
Matična št.	5883369
TRR	01270-0100008403
Banka	UJP

Podpis odgovorne osebe:

Žig

### 1.2 Upravljanje projekta v fazi delovanja oz. obratovanja

---

Naziv	Mestna občina Maribor
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 MARIBOR
Odgovorna oseba	dr. Andrej Fištavec, župan

Podpis:

Žig

### 1.3 Predstavitev izdelovalca investicijske dokumentacije

---

Naziv ustanove	E-zavod, Zavod za projektno svetovanje, raziskovanje in razvoj celovitih rešitev
Naslov	Čučkova ul. 5, 2250 PTUJ
Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije	
Ime in priimek	Zlatka Zastavnikovič , univ.dipl.ekon.
Telefon	02 749 32 24
Fax	02 749 32 17
e-pošta	<a href="mailto:zlatka@ezavod.si">zlatka@ezavod.si</a>

Podpis:

Žig

### 1.4 Predstavitev pripravljavca ocene investicijskih stroškov

---

Izdelovalec DIIP:	IMO BIRO d.o.o. podjetje za gradbeni inženiring, projektiranje in promet z nepremičninami, d.o.o.
Naslov:	Partizanska c. 3, 2000 MARIBOR
Ime in priimek	Bojan Krajtner, univ.dipl.inž
Telefon	02 250 83 76
Fax	02 252 34 47
e-pošta	Bojan Krajtner, univ.dipl.inž

Podpis:

Žig

## 2 ANALIZA STANJA Z OPISMO RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

### 2.1 Predstavitev investitorja

Mesto Maribor je regionalni, univerzitetni, gospodarski in turistični center severno – vzhodne Slovenije. Kljub nekaj uspešno izvedenim projektom financiranih iz evropskih skladov in nacionalnih virov si v mestu želimo nadgradnje, ki bi se odražala predvsem na področju lokalnega in regionalnega razvoja. Menimo, da bomo s skupnim pristopom in skupnimi rešitvami uspešneje rešili problematiko, ki je v mestu še vedno prisotna, in katero smo omenili v uvodni predstavitvi v drugem poglavju. Pomembno mesto zavzema tudi kultura, saj je v letu 2012 Maribor bil Evropska prestolnica kulture. Prav v tem letu se je pokazalo kako kulturne prireditve, razstave in ostali dogodki popestrijo mestni utrip, privabijo številne domače in tuje obiskovalce, dajejo nove vsebine mestu, občini in regiji.

Mestna občina Maribor sodi med večje slovenske občine po številu prebivalcev. Mesto Maribor leži ob reki Dravi in je središče občine ter upravno, gospodarsko in kulturno središče širše, podravske regije.

SLIKA 1: Zemljevid Mestne občine Maribor



## 2.2 Analiza stanja

Dotrajana in propadajoča hiša na Orožnovi 7, v lasti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (JMSS) in Mestne občine (MOM). Leži v centru starega mestnega jedra na degradiranem področju med Koroško cesto, Gospejno in Orožnovo ulico. Objekt je etažnosti K + P + I. nadstropje + delno izdelana mansarda. Obsega več kot 700 m<sup>2</sup> praznih stanovanjskih površin, skupna neto tlorisna površina objekta je 906 m<sup>2</sup> in dodatnih več kot 200 m<sup>2</sup> dvorišča z vrtom. Nepremičnina je se vodi in je varovana kot spomenik lokalnega pomena z EŠD 6166 Maribor – Hiša Orožnova 7 na podlagi Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor, Medobčinski uradni vestnik, št. 5/92-80, 4/2011-79, 21/2011-398, 28/211-519.

Enonadstropna, petosna stavba v nizu ima osrednjo os poudarjeno s portalom v pritličju in dvojnimi oknom v nadstropju. Fasada je členjena z dekorativnimi elementi, ki so mešanica historičnih slogov. Stavba je nastala v 19. stoletju na dveh združenih srednjeveških parcelah. Kljub temu, da je mlajša od sosednjih stavb, je bistveni sestavni del spomeniškega ambientsa.

Po citiranem odloku je spomenik varovan v avtentični pričevalnosti. Dovoljeni so posegi za ohranitev spomenika in valorizacijo njegovih spomeniških lastnosti.

Objekt je lociran v ožjem mestnem središču, v neposredni bližini Univerzitetne knjižnice Maribor, Univerze v Mariboru in njenih fakultet.

Za ohranitev kulturnega spomenika je potrebno izvesti njegovo celovito prenovu, ki vključuje tudi restavratorska dela predvsem na fasadi in stavbnem pohištvu.

Notranjost prostorov, ki so potrebni celovite prenove, kliče po kreativnem pristopu k investicijskemu vzdrževanju, saj spodbuja inovativnost in omogoča reciklažo, ustvarjanje novega, kar v popolnoma urejenih, saniranih prostorih ni mogoče. V preteklih treh letih je postala središče lokacijsko in programsko razvejanega programa Živa dvorišča Maribora, ki ga je na iniciativo in v sodelovanju z Gledališčem Ane Monro oblikovala in izvajala ekipa društva Hiša! iz Maribora.

Na naslednjih slikah je prikazano sedanje stanje objekta, varovanega kot kulturni spomenik :

**SLIKA 2:** Stanje stavbe na Orožnovi 7



Pročelje stavbe Orožnova 7 Maribor



Dvoriščne fasade





Dvojno okno nad vhodnim portalom



Vhodni portal v pritličju

V dotrajanem objektu so v letu 2012, ko je bil Maribor evropska prestolnica kulture, začeli delovati člani društva HIŠA z inovativnim in kvalitetnim programom Živih dvorišč. Ustvarjalci vsebin so prepričani, da bodo z uporabo obnovljene hiše in vzpostavitvijo dodatnih gospodarsko kulturnih programov, še dodatno povečali njeno vrednost ter v Mariboru vzpostavili prvi tovrstni center ustvarjalnih praks, kulturno-socialno-podjetniški poligon.

Na podlagi izkušenj skozi program Živa dvorišča Maribora, na podlagi izkušenj Orožnove 7 in potreb mariborskih ustvarjalcev so razvili nov program, ki temelji na sodobnih principih medsektorskega razvojnega povezovanja, ki se zmeraj bolj uveljavljajo tudi v svetu, saj združujejo inovativnost umetniškega in kulturnega ustvarjanja s podjetništvom, raziskovanjem.

V obdobju 2015- 2018 bodo na stalni lokaciji Orožnove 7:

- v sodelovanju s tehnično usmerjenimi srednjimi šolami in študenti arhitekture postopoma usposobili prostore,
- razvili raznolik program (ki bo samovzdržen in bo prinašal nova delovna mesta), kot na primer:
  - Poligon znanja
  - Obrat za reciklažo in oblikovalsko nadgradnjo
  - Bovalne ateljeje,
  - Hostel/penzion
  - Restavracijo,....
- na osnovi izkušenj in z uporabo metod dobrih praks iz tujine prešli na nov modus delovanja, ki bo podpiral sodelovanje, razvoj in realizacijo obstoječih idej.

Načini delovanja bodo izhajali iz dosedanjih izkušenj in znanja Živih dvorišč Maribora – sodelovanje, odprtost in uporaba socialne inteligence za vzpostavljanje primerne atmosfere, ki krepi sodelovanje, medsebojno razumevanje in utrjuje kulturno socialne temelje lokalnosti, hkrati pa spodbuja konkurenčnost.

Takšna vsebinska struktura bo ustvarila inovativen center ustvarjalnih praks, kulturno - socialno podjetniški laboratorij, ki bo postal del regionalnih ustvarjalnih industrij in okrepil prepoznavnosti in priljubljenost mesta in regije.



### 3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE

#### 3.1 Cilji investicije in razvojne možnosti

Namen investicijskega projekta je razvoj kulturnega življenja in posledično tudi turizma v mestu Maribor in širši regiji. Z investicijo se bo vzpostavila potrebna infrastruktura za nadgraditev delovanja programa Živa dvorišča Maribora in s tem žive dediščine. Z obnovo bodo dani pogoji za umetniško delovanje, celovitejšo kulturno turistično ponudbo, postavitve razstav, organizacijo prireditev, ipd.

Cilji projekta so:

- revitalizacija kulturne dediščine in kulturnega spomenika ter njihovo oživljanje s pomočjo kulturne ponudbe in dogodkov,
- celostno ohranjanje in razvoj kulturne dediščine ter njeno povezovanje s sodobnim življenjem in ustvarjanjem,
- uveljavitev kulturne dediščine kot nosilke identitete in kakovosti življenja na nacionalni, regionalni in lokalni ravni,
- z obnovo stavne Orožnova 7 v starem mestnem jedru Maribora prispevati k razvoju turizma,
- prispevek k splošnemu razvoju mesta Maribor in regije Podravje zaradi povečanja obiska in podjetniške iniciative.

Specifični cilj projekta je ureditev stavbe, z:

- obnova pritličja objekta (287 m<sup>2</sup>)
- obnova I nadstropja (268 m<sup>2</sup>)
- obnova mansarde (226 m<sup>2</sup>)
- obnova kleti (125 m<sup>2</sup>)
- razširitev kulturno umetniškega programa, dodajanje novih vsebin, ipd.

#### 3.2 Usklajenost s strategijami in politikami

Investicije je usklajena z naslednjimi strateškimi dokumenti:

**TABELA 1:** Analiza skladnosti ciljev projekta s cilji strateških dokumentov

Dokument	Cilji/usmeritev	Cilj in namen projekta	Zaključki/ugotovitev
<b>Strategija prostorskega razvoja Slovenije</b>	<u>Prva razvojna prioriteta:</u> Konkurenčno gospodarstvo in hitrejša gospodarska rast, cilj: pospeševati razvoj nosilnih dejavnosti <u>Peta razvojna prioriteta:</u> Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja: Kulturna raznovrstnost kot temelj nacionalne prostorske prepoznavnosti, Spodbujanje ohranjanja in razvoja kulturne raznovrstnosti kot osnove za kakovostno nacionalno prostorsko prepoznavnost, kvalitetno bivalno okolje in socialno vključenost, Zagotavljanje dostopnosti do dediščine in s tem povečanje identifikacijskih, vzgojnih in gospodarskih potencialov ter njena trajnostna raba.	Namen investicijskega projekta je razvoj kulturnega življenja in posledično tudi turizma v mestu Maribor in širši regiji. Z investicijo se bo vzpostavila potrebna infrastruktura za nadgraditev delovanja programa Živa	Projekt se s Strategijo razvoja Slovenije sklada v dveh ciljnih. Namreč z obnovo objekta kulturne dediščine bomo znatno prispevali k prepoznavnosti območja.  S peto razvojno prioriteto SRS je projekt skladen saj bomo obnovili pomemben spomenik kulturne dediščine, ki ga bomo predstavili javnosti, kjer bodo na ogled različne znamenitosti in najdbe, s čimer bomo ohranjali tudi našo kulturno in zgodovinsko identiteto in

Dokument	Cilji/usmeritev	Cilj in namen projekta	Zaključki/ugotovitev
		dvorišča Maribora in s tem žive dediščine. Z obnovo bodo dani pogoji za umetniško delovanje, celovitejšo kulturno turistično ponudbo, postavitve razstav, organizacijo prireditev, ipd.	izročilo. Projekt bo zagotavljal trajnostni gospodarski razvoj regije, saj bo z izvedbo investicije omogočil kulturno raznolikost.
<b>Državni razvojni program 2007-2013</b>	<u>Peta razvojna prioriteta:</u> Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja, Visoka biotska raznovrstnost in kulturna raznolikost		Projekt popolnoma ustreza vsem kvantitativnim in kvalitativnim ciljem Razvojnega načrta in usmeritev slovenskega turizma 2007-2011, saj bo z novo ponudbo in vsebinami omogočil večji promet in potrošnje ter izboljšal prepoznavnost.
<b>Razvojni načrt in usmeritve slovenskega turizma 2007-2011</b>	<u>Temeljni strateški cilji:</u> <u>3 kvantitativni cilji:</u> • povečanje obsega turističnega prometa, • povečanje turistične potrošnje in • izboljšanje prepoznavnosti.		
<b>Operativni program krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007 - 2013</b>	<u>3.5.3.1 Dvig konkurenčnosti turističnega gospodarstva</u> - Prednostna usmeritev je tako namenjena dvigu konkurenčnosti in kakovosti slovenskega turizma ter spodbujanju razvoja turističnih destinacij, in sicer še posebej s: - spodbujanjem investicijskih projektov v turistično infrastrukturo, ki bodo imeli pozitivne učinke na nadaljnji razvoj turizma, in sicer zlasti v destinacijah in na področjih turistične ponudbe, kjer je opaziti očitno pomanjkanje tovrstne infrastrukture oz. neprimerno kakovost obstoječe turistične ponudbe. - spodbujanjem razvoja organizacijskih struktur s poudarkom na izboljšanju kakovosti in povečanju obsega promocije posameznih turističnih destinacij. <u>3.5.3.2 Povezovanje naravnih in kulturnih potencialov</u> - <u>Mreženje kulturnih potencialov</u> - Z večjim vključevanjem kulturne dediščine in javne kulturne infrastrukture v razvojno in prostorsko načrtovanje želimo izkoristiti razvojne prednosti in priložnosti, da se tako kulturna dediščina kot javna kulturna infrastruktura več in bolje vključita v gospodarsko-turistično rabo in podpora razvoju ter prispevata k večanju zaposlitvenega potenciala zlasti v storitvenem sektorju in k boljši prepoznavnosti Slovenije z: - investicijami v modernizacijo, preno, revitalizacijo kulturne dediščine in izgradnjo javne kulturne infrastrukture za izboljšanje javne dostopnosti do kulture in za njeno gospodarsko-turistično rabo,	Cilji projekta so: • revitalizacija kulturne dediščine in kulturnega spomenika ter njihovo oživljanje s pomočjo kulturne ponudbe in dogodkov, • celostno ohranjanje in razvoj kulturne dediščine ter njeno povezovanje s sodobnim življenjem in ustvarjanjem, • uveljavitev kulturne dediščine kot nosilke identitete in kakovosti življenja na nacionalni, regionalni in lokalni ravni,	Projekt je skladen s tem dvema ciljema, saj bomo z obnovo kulturnega spomenika prispevali k izboljšanju turistične prepoznavnosti območja, sama investicija pa je lahko razumljena tudi kot posredna turistična infrastruktura. Projekt je prav tako skladen z spodnjo prioriteto, saj bomo obnovili objekt kulturne dediščine, s čimer bomo preprečili njeno nadaljnje propadanje, ter predstavljanje javnosti, s čimer bomo tudi izboljšali javno dostopnost objekta.

Dokument	Cilji/usmeritev	Cilj in namen projekta	Zaključki/ugotovitev
<b>Regionalni razvojni program Podravske regije</b>	<u>Razvojna prioriteta</u> – Povečanje konkurenčnosti turizma, Ukrep Oblikovanje integralnih turističnih produktov ter mreženje naravne in kulturne dediščine ter tradicij območja <u>Razvojna prioriteta</u> – Trajnostni razvoj Prednostna usmeritev Ohranjanje naravne in kulturne dediščine, Ukrep Obnova objektov kulturne dediščine in razvoj kulturne infrastrukture	<ul style="list-style-type: none"> <li>z obnovo stavne Orožnova 7 v starem mestnem jedru Maribora prispevati k razvoju turizma,</li> <li>prispevek k splošnemu razvoju mesta Maribor in regije Podravje zaradi povečanja obiska in podjetniške iniciative.</li> </ul>	<p>Projekt je skladen s prioriteto turizem saj bomo z obnovo objekta kulturne dediščine prispevali k ohranjanju tradicij območja, ter ohranjanju kulturne dediščine. Na ta način bodo tudi razviti novi produkti, ki bodo na voljo obiskovalcem (nove razstave, dogodki).</p> <p>Projekt je skladen tudi s prioriteto npravna in kulturna dediščina, saj je usmerjen neposredno v obnovo objekta kulturne dediščine.</p>
<b>Nacionalni program za kulturo 2012-2015</b>	<u>Prioriteta:</u> Kulturna dediščina in arhivska dejavnost. Cilj 3: Obnova, razvoj in upravljanje kulturnih spomenikov v lasti RS in v upravljanju MK ter državnih javnih zavodov na področju kulture. Cilj 1: Zagotoviti celostno ohranjanje in varstvo kulturne dediščine. Cilj 4: Izboljšati dostopnost do kulturne dediščine in komunikacijski potencial kulturne dediščine. Cilj 5: Zagotoviti prepoznavnost in uveljavljanje slovenske kulturne dediščine v mednarodnem prostoru.		<p>Z obnovo objekta kulturne dediščine bomo prispevali k cilju 1, prav tako bomo omogočili depoje za hranjenje primerkov in prispevali k prepoznavnosti kulturne dediščine območja v Sloveniji in v mednarodnem prostoru. To bo še posebej pomembno v prihajajočem letu Evropske prestolnice kulture in tudi že prej.</p> <p>Prav tako prispevamo k prioriteti nepremična kulturna dediščina, saj bomo zagotovili ohranjanje kulturne dediščine in njeno obnovo ter posledično prispevali tudi k izboljšani kakovosti življenja na nacionalni, regionalni in lokalni ravni.</p> <p>Z celostno obnovo muzeja pa bomo prispevali tudi k izboljšani prepoznavnosti regije, ter tako tudi kulturne dediščine v mednarodnem prostoru.</p>

Pri pripravi potrebne dokumentacije, izdelavi investicijske dokumentacije ter izvedbi predmetnega projekta je potrebno upoštevati merodajno evropsko in slovensko zakonodajo ter predpise.

Pri izvedbi projekta se je potrebno upoštevati naslednje predpise, izdani na podlagi:

- Zakon o lokalni samoupravi (ZLS-UPB1, Ur.l. RS., št. 100/2005).
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-2) (Uradni list RS, št. 128/06, 16/08, 19/10, 18/11, 43/12, 90/12).
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVDK-1); (Ur. l. RS, št. 16/2008), ki določa načine varstva kulturne dediščine ter pristojnosti pri njenem varstvu z namenom omogočiti celostno ohranjanje dediščine in narekuje, da je varstvo dediščine v javno korist, ki se določa v skladu s kulturnim, vzgojnim, razvojnim, simbolnim in identifikacijskim pomenom dediščine za državo, pokrajine in občine.
- Zakon o vračanju protipravno odstranjenih predmetov kulturne dediščine (ZVPOPKD) (Ur. l. RS, št. 126/2003), ki ureja in določa vračanje predmetov premične kulturne dediščine, ki so bili protipravno odstranjeni z ozemlja Republike Slovenije in preneseni na ozemlje katere od članic Evropskih skupnosti, ki delujejo v okviru Evropske unije ali protipravno odstranjeni z ozemlja držav članic in preneseni na ozemlje Republike Slovenije.
- Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Uradni list RS, št. 96/2002, 123/2006 - ZFO-1, 7/2007 - Odl. US, 53/2007, 65/2007 - Odl. US, 56/2008, 4/2010, 20/2011,100/2011 - Odl. US, 111/2013).

## 4 PREDSTAVITEV VARIANT

Za investicijo v prenovu stavbe Orožnova 7 sta bili v presojo vključeni dve variante in sicer:

Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije

Varianta 2: Prenova stavbe Orožnova 7

### 4.1 Predstavitev upoštevanih variant

---

V nadaljevanju so na kratko opisane variante.

#### MINIMALNA VARIANTA ALI VARIANTA BREZ INVESTICIJE

Zapuščena in propadajoča hiša na Orožnovi 7 je v lasti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (JMSS). Objekt brez temeljite obnove ni primeren za bivanje in izvajanje različnih poslovnih oziroma umetniško kulturnih dejavnosti. V nekaterih prostorih in na dvorišču stavbe so se v preteklih letih izvajali programi in prireditve v okrnjenem obsegu. Objekt je bil sicer tudi prizorišče nekaterih dogodkov in programa (Živa dvorišča Maribora) v času Evropske prestolnice kulture. Takrat se je tudi pokazalo, da je objekt neprimeren in nevaren za večji obisk.

Varianta brez investicije pomeni, da bi objekt ostal neobnovljen. Objekt je varovan kot kulturni spomenik, na eminentni mestni lokaciji, nevzdrževan in vidno propada, kar je nedopustno. V njem se ne bi mogle izvajati kulturno umetniške dejavnosti. Objekt bi še nadalje ostal neprimeren za bivanje. Zaradi navedenih dejstev se v objekt ne bi vlagala sredstva niti za najnujnejša vzdrževalna dela. To pomeni, da bi stavba bila še naprej izpostavljena propadanju. Takšno stanje je nesprejemljivo, še posebej zato, ker se stavba nahaja v središču mesta in v starem mestnem jedru Maribora. To tudi kazi samo podobo mesta.

#### VARIANTA – PRENOVA STAVBE OROŽNOVA 7

Investicija v prenovu stavbe Orožnova 7 zajema investicijsko vzdrževalna dela na objektu. Predvidena je adaptacija – prenova objekta Poslovno stanovanjskega objekta Orožnova ul. 7 v Mariboru. To pomeni izvedbo vzdrževalnih del po ZGO-1b, tč. 10.2 izvedbo investicijskih vzdrževalnih del, za katera gradbeno dovoljenje ni potrebno.

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

V okviru investicijsko vzdrževalnih del bodo izvedeni:

#### **A. Gradbeno obrtniška inštalacijska dela**

---

Rušitvena dela: odstranitev drvarnice in lesene lope na dvorišču, odstranitev zidanega vhodnega vetrobrana, odstranitev kovinskega mostovža, pozidava okenskega parapeta na mestu vrat, rušitve naknadnih pozidav v objektu (predelne stene, kopalnica, ..), odstranitev vseh naknadno vgrajenih stenskih, talnih in stropnih oblog, odstranitev vseh dotrajanih instalacij.

Sanacija obodnih zidov objekta: odbijanje poškodovanega vlažnega ometa, pranje površin zidov in stropov s parnim strojem pod pritiskom, ročni nanos sanacijskega ometa.

Zamenjava strešne kritine in kleparskih izdelkov: kompletna zamenjava strešne kritine (odstranitev stare kritine, dobava in montaža nove kritine, letve in strešna paropropustna folija, topl. izolacija med špirovci, snegobrani), demontaža obstoječih, dobava in montaža novih kleparskih izdelkov (žlebovi, strešne obrobe, odtočne vertikale, ..), popravila obstoječe strešne konstrukcije, dobava in montaža strešnih oken, zamenjava obstoječe kritine ganka, izvedba nove kritine iz pločevine, s topl. izolacijo strehe in novo stropno oblogo po vzoru obstoječe obloge, komplet z kleparskimi izdelki (žlebova, odtoki, stenske in kapne obrobe).

### ***Prenova fasade***

---

Prenova členjene ulične fasade z dekorativnimi elementi: odbijanje dotrajanega fasadnega ometa, čiščenje površine, impregnacija, zastičenje fug, obrizg, izvedba novega grobega in finega ometa, vključno fasadni oder, barvanje fasade s fasadno paropropustno barvo, ton po navodilih ZVKDS, izvedba vlečenih fasadnih profilov okoli okenskih odprtih, popravilo nadokenskih izsidanih elementov, vklj. pokrivanje s pločevinastimi policami, zamenjava ventilacijskih rozet komplet z okvirjem, po vzoru obstoječih rozet, obnova kamnitega fasadnega podstavka, restavratorska dela: obnova kamnitega vratnega portala, kamniti kletni okvir, fasadne štukature, vhodna vrata, ipd.

Prenova dvoriščnih fasad z odbijanjem dotrajanega fasadnega ometa, čiščenje površine, impregnacija, zastičenje fug, obrizg, izvedba novega grobega in finega ometa, vključno fasadni oder  
Izvedba termoizolacijske kontaktne fasade na delu dvorišča (jug, vzhod, zahod - obodni fasadi)  
Izdelava izidanega fasadnega venca, vlečeni fasadni profili, zamenjava rozet za zračenje.

### ***Fasadno stavbno pohištvo***

---

Odstranitev in izvedba nove zastekljene stene ganka, po vzoru obstoječe stene, parapet topl. izoliran, termopan zasteklitve gornjega dela

Okna - ulična fasada: dvokrilno okno z nadsvetlobo, velikosti ca 1,20 x 2,20 m, okenski krili 1 x predeljeni po vertikali, nadsvetloba 1 x predeljena po horizontali, gornja vogala okna sta zaobljena r=ca 10 cm; komplet z notranjo leseno in zunanjo pločevinasto okensko polico.

Okna - dvoriščna fasada: dvokrilno okno z nadsvetlobo, velikosti ca 1,20 x 2,20 m, okenski krili 1 x predeljeni po vertikali, nadsvetloba 1 x predeljena po horizontali, vključno z dvodelnimi lesenimi polkni, komplet z notranjo leseno in zunanjo pločevinasto okensko polico.

Okna - dvoriščna fasada: dvokrilno okno z nadsvetlobo, velikosti ca 1,20 x 2,20 m, okenski krili 1 x predeljeni po vertikali, nadsvetloba 1 x predeljena po horizontali, komplet z notranjo leseno in zunanjo pločevinasto okensko polico.

Okna - dvoriščna fasada: dvokrilno okno, velikosti ca 1,10 x 1,40 m, okenski krili 2 x predeljeni po vertikali, komplet z notranjo leseno in zunanjo pločevinasto okensko polico.

Okna - gank: dvokrilno okno z nadsvetlobo, velikosti ca 2,00 x 2,20 m, okenski krili 2 x predeljeni po vertikali, 1 x po horizontali, nadsvetloba sestavljena iz 4 delov, komplet z notranjo leseno in zunanjo pločevinasto okensko polico.

Dvokrilno okno, velikosti ca 1,30 x 1,30 m, okenski krili 1 x predeljeni po vertikali, komplet z notranjo leseno in zunanjo pločevinasto okensko polico.

Dvokrilno okno, velikosti ca 1,30 x 1,00 m, okenski krili 1 x predeljeni po vertikali, komplet z notranjo leseno in zunanjo pločevinasto okensko polico.

Zamenjava obstoječih vhodnih vrat z nadsvetlobo v pritličju, vel. do ca 3,00 m2, vrata izdelana po vzoru originalnih obstoječih lesenih vrat

### **Zunanja ureditev**

---

- Restavratorska dela – tla veže.
- Ureditev tlaka dvorišča.
- Tla pod arkadami.

### **Prenova stanovanj v pritličju in I. nadstropju**

---

Gradbeno obrtniška in instalacijska dela za obnovo stanovanj in sicer: obnova ometov , potrebne manjše prezidave, suhomontažne predelne stene in obloge, slikarska, keramičarska in tlakarska dela, mizarska prenova obstoječih notranjih vrat, nova notranja vrata, izvedba kompletnih novih elektro in strojnih instalacij, ogrevanje radiatorsko, etažno centralno, na plin, prenova skupnih delov objekta v pritličju in I. nadstropju.

### **Ureditev prostorov v mansardi**

---

Izvedba suhomontažnih predelnih sten in oblog (strešine, parapetne stene): vključno s toplotno izolacijo, izvedba podnih konstrukcij z finalnimi tlaki, notranje stavbno pohištvo, strešna okna, slikarska dela, keramičarska dela, izvedba kompletnih novih elektro in strojnih instalacij, ogrevanje radiatorsko, etažno centralno, na plin.

Ureditev bivalnega ateljeja v delu neizdelane podstrehe objekta

Prenova skupnih delov objekta v mansardi (stopnišče, hodnik ...)

### **Ureditev kletnih prostorov**

---

Upoštevana minimalna finalizacija, (tlak, ometi, razsvetljava, ...).

### **B. Restavratorska dela**

---

Restavratorska prenova naslednjih elementov :

Fasadni elementi – štukature , 7 kom  
Kamniti okenski okvirji – kletna okna , 2 kom  
Vhodni portal iz kamna – peščenca  
Kamniti tlak – vhodna veža, 25 m2  
Kamnite stopnice – 15 m2  
Vratna krila – 2 kom

### **C. Ureditev komunalnih priključkov objekta**

---

Obnova komunalnih priključkov oz. novi komunalni priključki objekta (vodovod, kanalizacija, el. priključek, plinski priključek, telekomunikacijski priključki ...).



Površina objekta je prikazana v nadaljevanju.

Neto tlorisne površine objekta - po prenovi	
Pritličje	287 m <sup>2</sup>
I. nadstropje	268 m <sup>2</sup>
Mansarda	226 m <sup>2</sup>
	781 m <sup>2</sup>
klet	125 m <sup>2</sup>
<b>Skupaj</b>	<b>906 m<sup>2</sup></b>

### Vsebina projekta Orožnova 7

---

Zapuščena in propadajoča hiša na **Orožnovi 7**, ki je v lasti Mestne občine Maribor (MOM) in Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (JMSS), je **v preteklih treh letih postala središče lokacijsko in programsko razvejanega programa Živa dvorišča Maribora**, ki ga je na iniciativo in v sodelovanju z Gledališčem Ane Monro oblikovala in izvajala ekipa društva Hiša! iz Maribora.

Uporabniki: Hiša! Društvo za ljudi in prostore so **z uporabo stavbe na drugačen način hkrati povečali njeno vrednost stavbe in v Mariboru vzpostavili prvi tovrstni center ustvarjalnih praks, kulturno-socialno-podjetniški poligon.**

Razvit je bil nov program, ki temelji na sodobnih principih medsektorskega razvojnega povezovanja, ki se zmeraj bolj uveljavljajo tudi v svetu, saj združujejo inovativnost umetniškega in kulturnega ustvarjanja s podjetništvom, raziskovanjem.

Načini delovanja naj bi tudi vnaprej izhajali iz dosedanjih izkušenj in znanja Živih dvorišč Maribora – **sodelovanje, odprtost in uporaba socialne inteligence za vzpostavljanje primerne atmosfere**, ki krepí sodelovanje, medsebojno razumevanje in utrjuje kulturno socialne temelje lokalnosti, hkrati pa spodbuja konkurenčnost.

Takšna vsebinska struktura bo ustvarila **inovativen center ustvarjalnih praks, kulturno - socialno podjetniški laboratorij**, ki bo postal del regionalnih ustvarjalnih industrij in okrepi prepoznavnosti in priljubljenost mesta in regije.

#### STROKOVNA EKIPA PROGRAMA OŽIVLJANJA DVORIŠČ je:

- Katja Beck Kos, univ.dipl.kult, Robert Bosch Kulturmanager in producentka
- Marko Brumen, univ. dipl. oec., producent v kulturi
- Jerneja Ferlež, dr. etnologije, avtorica knjig Mariborska dvorišča in Stanovati v Mariboru
- Dušan Pavšič, univ.dipl.arh., oblikovalec spominka Maistrovi Brki
- Maja Pegan, mag. likovnih umetnosti, vodja rezidenčnega programa
- Tajša Perović, dipl. org.posl.tur., avtorica Čutimo Maribor
- Miha Petri, gostinstvo, izvedba, vodja gostinstva Ideje
- Polonca Podgoršek, filozofinja, strokovnjakinja na področju mladinskega dela
- Goro Osojnik, igravec, vodja Gledališča Ane Monro, Ane Desetnice
- Borut Wenzel, oblikovalec in strokovnjak za tehnično izvedbo.

- ter drugi zunanji sodelavci.

**PREDVIDENI PROGRAMI, ki se bodo odvijali ali ustvarjali v stavbi na Orožnovi 7 so naslednji:**

- **Živa dvorišča Maribora (ŽD):** celoletni program spodbujanja ustvarjalnosti in dviganja kakovosti kvalitete življenja v jedru Maribora. Program, namenjen prebivalcem dvorišč in Maribora ter njegovim obiskovalcem. Lokacija: dvorišča v centru mesta.
- **Poligon znanja (PZ):** je nov celoletni program spodbujanja kreativnega udejstvovanja in izražanja mladih skozi obujanje zapostavljenih prostorov v centru mesta z novimi začasnimi vsebinami. Program, namenjen srednješolcem, študentom in drugim mladim. Lokacija: zapostavljeni prostori v centru mesta.
- **GuestRoom Maribor (GRM)** je mednarodna umetniška rezidenčna platforma, katere nosilka je Pekarna-magdalenske mreže, Društvo Hiša! je koproducent. Program, namenjen tujim in domačim ustvarjalcem.

**Ter novi programi:**

- **Poligon znanja** Srednje šole s tehniškim programom ( ŠCM- strojna, elektrotehnična, lesarska šola in gradbena šola) bodo v sklopu svojega praktičnega pouka v šolskem letu 2013/14 izvedle obnovo prostorov na Orožnovi 7. Študenti fakultete za arhitekturo bodo pripravili načrt izrabe - namena prostorov v O7 za definirane potrebe programov kot tudi način obnove (sanacije) v sodelovanju s ZVKDS. V preliminarnih dogovorih z vodjem srednješolskega tehničnega centra smo ugotovili izjemen skupen interes.
- **Obrat** - produkcijska enota OBRAT temelji na reciklaži in hkratni oblikovalski nadgradnji predmetov (pohištvo, svetila, drobna stanovanjska oprema, ...), ki so oblikovno zaznamovali dekade minulih obdobj in so namenjeni uničenju ali netržni odprodaji s strani trenutnih lastnikov (kosovni odpadki, spletna mesta prodaje rabljenih predmetov,...). Potencial programa je precej širok, od vključevanja upokojenih strokovnjakov, kot mentorjev za prenos strokovnega in izkustvenega znanja, možnega principa opremljena prostorov Orožnove 7 in prostorov podobnih ambicij, vzpostavitve priročne delavnice v centru mesta, kjer meščani lahko samostojno ali ob mentorstvu izvajajo storitve, in jih zasebni sektor zaradi upada dejavnosti več ne zagotavlja v prostoru mestnega jedra, ter vzpostavitvi razstavnega, izobraževalnega in tržno, uporabnikom prijazno, naravnane stičišča. V preliminarnih razgovorih s Snago d.o.o., obstaja z njihove strani interes sodelovanja v vlogi dobavitelja materiala. Za izvedbo produkcijskih procesov se trenutno dogovarjamo z zasebnim sektorjem za zagotovitev skladiščnih kapacitet ter javnim sektorjem, v naslovu poklicnih srednjih šol za tehnološke storitve, potrebne za proizvodne procese. Hkrati se bodo v **Obratu** izvajale **Muzejske delavnice mizarских obrti**, ki jih bo vodil *Zavod Razvoj*, na katerih bodo ranljive skupine pridobile nova znanja, integracijo v socialno kulturo in nove kompetence za zaposljivost. Prostor **Obrata** tako zapolnjujejo potrebo po večplastni angažiranosti in samoudejanju lokalnosti.
- **Intimni oder** (v sodelovanju z društvom Moment) - vzpostavitev neodvisnega gledališkega odprtega odra, za prikaz lastnih neodvisnih produkcij tako mladih kot uveljavljenih avtorjev; prizorišče, ki je v tem prostoru edinstveno in tako ponuja prostor za povsem nove uprizoritve, zgleduje pa se po podobnih prizoriščih v tujini.
- **Rajzefiber biro** je posredovalnica in ustvarjalnica performativnih, izobraževalnih, polnočutnih vodenih ogledov mestnih in izvenmestnih posebnosti in osebnosti, navadnosti in nenavadnosti. **Rajzefiber biro** bo v pritličnih na ulico gledajočih prostorih, neposredno nagovarjal mimoidoče in hitoče. Hkrati je tudi posredovalnica in ustvarjalnica spominkov in spominčic, nastalih izpod rok lokalnih (ali pa tudi ne) umetnikov ali pa udeležencev delavnic Obrata.

- **Bivalni ateljeji** – bivalne enote za kratko ali dolgoročno uporabo namenjene ustvarjalcem, ki iščejo drugačen prostor bivanja po zmerni ceni. Žanr umetniških rezidenc je vezan na vsebine Orožnove in ni omejen na izključno eno disciplino. Tako bodo umetniki razvijali in predstavili svoja dela z področja uprizoritvenih umetnosti, likovnih in glasbenih umetnosti, pisanja in obrtnih umetnosti.
- **Hostel/Penzion**  
Nekaj bivalnih enot bodo tržili tudi po principu dnevnih prenočišč / hostlov in penzionov.
- **Restavracija Sveže iz vrta** - kulinarika je v konceptu O7 zastavljena drugače: ne le prodaja hrane, ampak obisk restavracije kot drugačno doživetje. Kuhinja kot živ del in ne izolirana enota. Kuhinja O7 je v neposredni bližini tržnice, na dvorišču imamo vrt, hkrati pa bomo vse potrebne dobrine nabavljali pri lokalnih ponudnikih živil ter tako nudili gostom kvalitetno, nepredelano, polno hrano sezonskega značaja. Kuhinja bo po delovnem času nudila prostor kreativnim kulinaričnim delavnicam, usposabljanjem in tečajem. Vodilo pri opremljanju restavracije bo: "že videno, pozabljeno, oživeto in spet uporabljeno".
- **Rajski vrt**, ki ga ustvarjajo **Varuhi semen**, bo istočasno nudil izobraževanje za skrb svoje okolice, pridelavo hrane v mestnem jedru, gojil in izobraževal mlade o prehrani, nudil podporo hišni restavraciji in prikazal dobro prakso smaovzdrževanja.

#### **PREDVIDENI PARTNERJI:**

- Mestna občina Maribor
- Srednješolski tehnični center Maribor
- Srednja biotehnična šola
- Mariborska razvojna agencija
- RAZ:UM
- Zavod za urbanizem Maribor
- GIZ
- Narodni dom Maribor
- Pekarna - magdalenske mreže
- Center za pomoč mladim Maribor
- Center alternativne in avtonomne produkcije – CAAP
- MKC Maribor
- Kulturni inkubator MKC
- Društvo Moment
- Zavod Razvoj Maribor
- Zavod Udarnik
- Društvo Varuhi semen
- Za živali!, društvo za uveljavitev njihovih pravic
- Bukvarna Ciproš
- Kooperativa Peron
- Snaga d.o.o.
- Kalia,
- Merkur
- in drugi.

#### **PREDVIDENE CILJNE SKUPINE UPORABNIKOV:**

- Srednje šole in dijaki
- Fakultete in študenti,
- umetniki, ustvarjalci, raziskovalci (umetnost, obrt, hobiji, ..)
- gostujoči ustvarjalci
- Pedagoška fakulteta

- Srednja šola za oblikovanje
- Srednja šola za gostinstvo
- Srednja in višja lesarska šola
- Prva in II. gimnazija
- FERl - medijske komunikacije
- FERl - elektronika in elektrotehika
- Raz:Um (Univerza v Mariboru)
- EPF Maribor
- Višja strokovna šola za gostinstvo in turizem Maribor

## 5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

### 5.1 Opredelitev vrste investicije

---

### 5.2 Opredelitev investicijskega projekta

---

Vrsta investicije	Prenova stavbe Orožnova 7
Namembnost objekta	Poslovno stanovanjski objekt
Status investicije:	Prenova objekta <ul style="list-style-type: none"><li>• Gradbena, obrtniška in instalacijska dela</li><li>• restavratorska dela</li><li>• prenova kritine in fasad s stavbnim pohištvo</li></ul>
Vrsta del :	<ul style="list-style-type: none"><li>• zunanja ureditev , komunalni priključki objekta</li><li>• prenova stanovanj v pritličju in I. nadstropju</li><li>• preureditev prostorov v mansardi</li><li>• ureditev kletnih prostorov</li></ul>

### 5.3 Ocena investicijskih stroškov

---

V poglavju je prikazana ocena investicijskih stroškov v stalnih in tekočih cenah.

Ocenjena vrednost investicijskih stroškov po stalnih cenah temelji na grobi projektantski oceni vrednosti investicije, to je na stroškovniku obnovitvenih po cenah za december 2013.

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

Izvedba del se predvideva v letih 2014 in 2015. Pogodba za izvedbo gradbeno obrtniških del in instalacijskih del, prav tako pogodba za dobavo in montažo opreme, bosta podpisani po sistemu »funkcionalni ključ v roke«, kar pomeni, da bodo opravljena dela obračunana po fiksnih količinah in fiksnih cenah iz pogodbe za celotno obdobje investicije.

Celotna investicija bi naj bila izvedena najkasneje do junija 2015, v dveh letih od ocene vrednosti investicije. Zato je investicijska vrednost preračunana tudi v tekoče cene.

#### 5.3.1 *Varianta 1: Minimalna varianta ali ohranitev obstoječega stanja*

---

V primeru variante 1 ne bo prišlo do investicije, zato tudi ne bodo nastali stroški izgradnje investicije. Vzdrževala se bo obstoječa infrastruktura in objekt, s tem bodo nastajali tekoči vzdrževalni stroški in zaradi nadaljnega propadanja objekta povečani stroški za investicijsko vzdrževanje.

### 5.3.2 Varianta 2: Prenova stavbe Orožnova 7

Vrednost investicije v bo znašala 1.234.939,92 € v stalnih cenah. V naslednjih tabelah so prikazani investicijski stroški.

**TABELA 2:** Investicijska vrednost projekta po stalnih cenah

vrednosti v evrih

Oz	Postavke	Vrednosti brez DDV	DDV	Vrednosti z DDV	%
1.	Investicijska dokumentacija-DIIP	2.450,00	539,00	2.989,00	0,24%
2.	Investicijska dokumentacija in študije	8.390,58	1.845,93	10.236,51	0,83%
3.	Stroški izdelave projektne dokumentacije	19.627,09	4.317,96	23.945,05	1,94%
4.	Stroški restavriranja	19.627,09	4.317,96	23.945,05	1,94%
5.	Stroški GOI del	916.473,20	201.624,10	1.118.097,30	90,54%
6.	Str. strokovnega nadzora	19.437,40	4.276,23	23.713,63	1,92%
7.	Str. proj. nadzora in tehničnega dokumentacije	16.521,79	3.634,79	20.156,58	1,63%
8.	Stroški obveščanja javnosti	9.718,69	2.138,11	11.856,80	0,96%
<b>A.</b>	<b>Skupaj investicijski stroški</b>	<b>1.012.245,84</b>	<b>222.694,08</b>	<b>1.234.939,92</b>	<b>100%</b>

Investicija se bo predvidoma izvajala 2 leti, zato je investicijska vrednost preračunana v tekoče cene. Tekoče cene so preračunane na osnovi Jasenske napovedi gospodarskih gibanj 2013, UMAR, september 2013. Napoved za leto 2013 predvideva 2,0 % povprečno letno inflacijo, za leto 2014 1,9 % povprečno letno inflacijo in za leto 2015 1,4 % povprečno inflacijsko stopnjo.

Vrednost projekta po tekočih cenah bi znašala 1.270.020,00 € v tekočih cenah. Specifikacija je prikazana v naslednji tabeli.

**TABELA 3:** Investicijska vrednost projekta v tekočih cenah

vrednosti v evrih

Oz	Postavke	Vrednosti brez DDV	DDV	Vrednosti z DDV	%
1.	Investicijska dokumentacija-DIIP	2.450,00	539,00	2.989,00	0,24%
2.	Investicijska dokumentacija in študije	8.550,00	1.881,00	10.431,00	0,82%
3.	Stroški izdelave projektne dokumentacije	20.000,00	4.400,00	24.400,00	1,92%
4.	Stroški restavriranja	20.000,00	4.400,00	24.400,00	1,92%
5.	Stroški GOI del	943.000,00	207.460,00	1.150.460,00	90,59%
6.	Str. strokovnega nadzora	20.000,00	4.400,00	24.400,00	1,92%
7.	Str. proj. nadzora in tehničnega dokumentacije	17.000,00	3.740,00	20.740,00	1,63%
8.	Stroški obveščanja javnosti	10.000,00	2.200,00	12.200,00	0,96%
<b>A.</b>	<b>Skupaj investicijski stroški</b>	<b>1.041.000,00</b>	<b>229.020,00</b>	<b>1.270.020,00</b>	<b>100%</b>

**TABELA 4:** Upravičeni in neupravičeni stroški investicije v stalnih cenah

vrednosti v evrih

Oz.	Postavka	Vrednosti po letih		SKUPAJ
		2014	2015	
<b>UPRAVIČENI STROŠKI</b>				
1.	Investicijska dokumentacija-DIIP	0	0	0
2.	Investicijska dokumentacija in študije	8.390,58	0	8.390,58
3.	Stroški izdelave projektne dokumentacije	19.627,09	0	19.627,09
4.	Stroški restavriranja	19.627,09	0	19.627,09
5.	Stroški GOI del	277.625,12	638.848,08	916.473,20
6.	Str. strokovnega nadzora	5.888,13	13.549,27	19.437,40
7.	Str. proj. nadzora in tehničnega dokumentacije	5.004,91	11.516,88	16.521,79
8.	Stroški obveščanja javnosti	2.944,06	6.774,63	9.718,69
<b>A.</b>	<b>SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>339.106,98</b>	<b>670.688,86</b>	<b>1.009.795,84</b>
1.	Investicijska dokumentacija -DIIP	2.450,00	0	2.450,00
2.	Drugi neupravičeni stroški	0	0	0,00
3.	Vrednost DDV	75.142,54	147.551,55	222.694,08
<b>B.</b>	<b>SKUPAJ NEUPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>77.592,54</b>	<b>147.551,55</b>	<b>225.144,08</b>
<b>C.</b>	<b>SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI</b>	<b>416.699,52</b>	<b>818.240,41</b>	<b>1.234.939,92</b>

**TABELA 5:** Upravičeni in neupravičeni stroški investicije v tekočih cenah

vrednosti v evrih

Oz.	Postavka	Vrednosti po letih		SKUPAJ
		2014	2015	
<b>UPRAVIČENI STROŠKI</b>				
1.	Investicijska dokumentacija-DIIP	0,00	0,00	0,00
2.	Investicijska dokumentacija in študije	8.550,00	0,00	8.550,00
3.	Stroški izdelave projektne dokumentacije	20.000,00	0,00	20.000,00
4.	Stroški restavriranja	20.000,00	0,00	20.000,00
5.	Stroški GOI del	282.900,00	660.100,00	943.000,00
6.	Str. strokovnega nadzora	6.000,00	14.000,00	20.000,00
7.	Str. proj. nadzora in tehničnega dokumentacije	5.100,00	11.900,00	17.000,00
8.	Stroški obveščanja javnosti	3.000,00	7.000,00	10.000,00
<b>A.</b>	<b>SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>345.550,00</b>	<b>693.000,00</b>	<b>1.038.550,00</b>
1.	Investicijska dokumentacija -DIIP	2.450,00	0,00	2.450,00
2.	Drugi neupravičeni stroški	0,00	0,00	0,00
3.	Vrednost DDV	76.560,00	152.460,00	229.020,00
<b>B.</b>	<b>SKUPAJ NEUPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>79.010,00</b>	<b>152.460,00</b>	<b>231.470,00</b>
<b>C.</b>	<b>SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI</b>	<b>424.560,00</b>	<b>845.460,00</b>	<b>1.270.020,00</b>

Vrednost ocenjenih upravičenih stroškov v tekočih cenah je 1.038.550,00 €. Neupravičene stroške predstavlja izdelava investicijske dokumentacije – DIIP-a in znesek davka na dodano vrednost.



## 6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

### 6.1 Predhodne idejne rešitve in študije

---

Kot vodilo za izdelavo DIIP smo uporabljali:

- Ocena investicijskih stroškov, ki jo je izdelal IMO BIRO d.o.o. Maribor, december 2013,
- Program aktivnosti društva za ljudi in prostore **Hiša!** Maribor - Orožnova 7, center ustvarjalnih praks

### 6.2 Opis lokacije

#### 6.2.1 *Varianta 1: Minimalna varianta ali brez investicije*

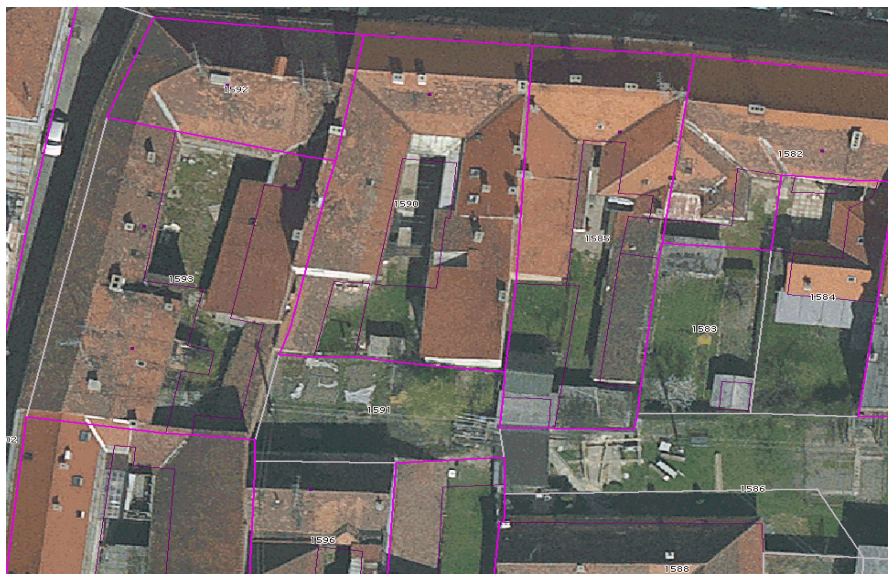
---

Stavba Orožnova 7 se nahaja v starem mestnem jedru Maribora. Skladno z zemljiško-knjižni podatki se nahaja na , parc. št. 1590, k.o. Maribor –grad.

#### 6.2.2 *Varianta 2: Prenova stavbe Orožnova 7*

---

Objekt Orožnova 7 leži v starem mestnem jedru Maribora. Skladno z zemljiško-knjižni podatki se nahaja na, parc. št. 1590, k.o. Maribor –grad.



Nepremičnina se vodi kot spomenik lokalnega pomena z EŠD 6166 Maribor – Hiša Orožnova 7 na podlagi Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor, Medobčinski uradni vestnik, št. 5/92-80, 4/2011-79, 21/2011-398, 28/211-519 in Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor.

### 6.3 Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

#### 6.3.1 *Varianta 1: Minimalna varianta ali ohranitev obstoječega stanja*

---

V primeru variante 1 se ne bo izvajala investicija, zato ne bodo nastali investicijski stroški.

### 6.3.2 Varianta 2: Prenova stavbe Orožnova 7

Terminski plan izvajanja investicijskih del je grafično prikazan v naslednji tabeli. Investicijska dela se bodo izvajala predvidoma v letih 2014 in 2015 leta.

**TABELA 6:** Terminski plan izvajanja investicijskih del

Oz	Leto	2013				2014												2015											
		I	II	III	IV	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Predinvesticijske aktivnosti																													
1	Izdelava projektne dokumentacije				■																								
2	Izdelava DIIP				■	■																							
3	Druga investicijska dokumentacija				■	■																							
4	Vloga za razpis				■	■																							
5	Javna naročila				■	■																							
6	Sklenitev pog. o sofinanciranju								■																				
7	Sklenitev pog. za gradnjo in nadzor					■																							
Izvedba investicije																													
8	Gradbena dela																												
9	Obrtniška dela																												
10	Oprema																												
11	Gradbeni nadzor																												
12	Obveščanje in informiranje																												
13	Financiranje naložbe																												
14	Tehnični prevzem in pred. v uporabo																												
15	Poročanje in spremljanje investicije																												
16	Obratovanje naložbe																												

**TABELA 7:** Dinamika in specifikacija investicijskih stroškov v stalnih cenah

vrednosti v evrih

Oz	Postavka	Vrednosti po letih		SKUPAJ
		2014	2015	
1.	Investicijska dokumentacija-DIIP	2.989,00	0	2.989,00
2.	Investicijska dokumentacija in študije	10.236,51	0	10.236,51
3.	Stroški izdelave projektne dokumentacije	23.945,05	0	23.945,05
4.	Stroški restavriranja	23.945,05	0	23.945,05
5.	Stroški GOI del	338.702,65	779.394,66	1.118.097,31
6.	Str. strokovnega nadzora	7.183,52	16.530,11	23.713,63
7.	Str. proj. nadzora in tehničnega dokumentacije	6.105,99	14.050,59	20.156,58
8.	Stroški obveščanja javnosti	3.591,74	8.265,05	11.856,79
<b>A.</b>	<b>SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI</b>	<b>416.699,51</b>	<b>818.240,41</b>	<b>1.234.939,92</b>
<b>B.</b>	<b>Delež po letih v (%)</b>	<b>33,74%</b>	<b>66,26%</b>	<b>100%</b>

**TABELA 8:** Dinamika in specifikacija investicijskih stroškov v tekočih cenah

vrednosti v evrih

Oz	Postavka	Vrednosti po letih		SKUPAJ
		2014	2015	
1.	Investicijska dokumentacija-DIIP	2.989,00	0,00	2.989,00
2.	Investicijska dokumentacija in študije	10.431,00	0,00	10.431,00
3.	Stroški izdelave projektne dokumentacije	24.400,00	0,00	24.400,00
4.	Stroški restavriranja	24.400,00	0,00	24.400,00
5.	Stroški GOI del	345.138,00	805.322,00	1.150.460,00
6.	Str. strokovnega nadzora	7.320,00	17.080,00	24.400,00
7.	Str. proj. nadzora in tehničnega dokumentacije	6.222,00	14.518,00	20.740,00
8.	Stroški obveščanja javnosti	3.660,00	8.540,00	12.200,00
<b>A.</b>	<b>SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI</b>	<b>424.560,00</b>	<b>845.460,00</b>	<b>1.270.020,00</b>
<b>B.</b>	<b>Delež po letih v (%)</b>	<b>33,43%</b>	<b>66,57%</b>	<b>100%</b>

## 6.4 Vpliv investicije na okolje in stroškov

### 6.4.1 Varianta 1: Minimalna varianta ali brez investicije

V primeru investicije v obnovo stavbe bo prišlo do manjših vplivov na okolje in sicer v času gradnje, kot so hrup, onesnaženost zraka, prašni delci ipd. Predvideni posegi, izveden v skladu z vsemi pogoji in soglasji pristojnih služb, ne bo imel povečanih negativnih vplivov na okolje (voda, zrak, hrup).

### 6.4.2 Varianta 2: Prenova stavbe Orožnova 7

Možni vplivi in ukrepi za zaščito:

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

V oceni stroškov investicije so upoštevani tudi vsi stroški, vezani na rušitvena dela pri prenovi, odvoz materiala, stroški deponij in čiščenje gradbišča po končani gradnji ter vzpostavitev prvotnega stanja okolja objekta. Drugih dodatnih stroškov za odpravo negativnih vplivov na okolje ni za pričakovati.

#### Kratkotrajni vplivi na okolje:

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

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

#### Dolgotrajni vplivi na okolje:

Kot dolgotrajni ugodni vpliv na okolje zaradi prenove objekta, ocenjujemo zmanjšanje onesnaževanja okolja, kot posledica manjših emisij v ozračje zaradi povečane energetske učinkovitosti objekta (manjše energetske potrebe, učinkovitejši način ogrevanja z mestnim plinom).

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

#### Okoljska učinkovitost:

Zaradi sodobnega načina ogrevanja, ter zaradi ustreznih izolacij objekta, bodo zmanjšane škodljive emisije v zrak zaradi ogrevanja.

#### **Varstveni režim objekta :**

Objekt je z »Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor«, Medobčinski uradni list št. 5, marec 1992, varovan kot kulturni spomenik.

Podajamo povzetek iz navedenega odloka:

Zemljiško-knjižni podatki :

- k.o. Maribor –grad, parc. št. 1590

Opis:

- Enonadstropna, petosna stavba v nizu ima osrednjo os poudarjeno s portalom v pritličju in dvojnimi oknom v nadstropju. Fasada je členjena z dekorativnimi elementi, ki so mešanica historičnih slogov.

Ovrednotenje:

- Stavba je nastala v 19. stoletju na dveh združenih srednjeveških parcelah. Kljub temu, da je mlajša od sosednjih stavb, je bistveni sestavni del spomeniškega ambianta.

Varstveni režim:

- Spomenik varujemo v avtentični pričevalnosti. Dovoljeni so posegi za ohranitev spomenika in valorizacijo njegovih spomeniških lastnosti.

Način uporabe:

- V stavbi so stanovanja. Namembnost pritličja bi bilo mogoče spremeniti in ga uporabiti za javni program.

### ***Ukrepi in postopki za varovanje kulturnega spomenika pri njegovi prenovi***

Predmet investicije so investicijsko vzdrževalna dela za prenavo in revitalizacijo objekta, s katerimi se ne bo posegalo v nosilno konstrukcijo objekta, ne bodo se spreminjale njegove zmogljivosti, velikost, namembnost in njegov zunanji videz.

V postopkih za pripravo prenave objekta in pri sami izvedbi prenave, bodo izvedeni vsi potrebni ukrepi za varovanje objekta kot kulturnega spomenika, mišljeni so predvsem naslednji ukrepi :

- Konservatorski program :  
s strani Zavoda za varstvo kulturne dediščine bo izdelan konservatorski program, ki bo sestavni del projektne naloge za izdelavo izvedbene projektne dokumentacije (PZI projekt) za prenavo in revitalizacijo objekta Orožnova 7 v Mariboru.
- Soglasje ZVKDS na izvedbeno projektno dokumentacijo  
Izdelovalec izvedbene projektne dokumentacije za prenavo in revitalizacijo objekta bo moral na izdelano projektno dokumentacijo pridobiti soglasje pristojnega ZVKDS.
- Neposredni nadzor nad izvedbo del s strani ZVKDS  
Vsı dodatni stroški, vezani na zgoraj navedene ukrepe za varovanje objekta kot kulturnega spomenika, so predvideni v ocenjenih stroških investicije.

Pri izgradnji objekta bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov).
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je to potrebno).
- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin) in
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza).

Dodatnih stroškov za odpravo negativnih vplivov na okolje ne pričakujemo.

Objekt je spomenik lokalnega pomena z EŠD 6166 Maribor – Hiša Orožnova 7 na podlagi Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor, Medobčinski uradni vestnik, št. 5/92-80, 4/2011-79, 21/2011-398, 28/211-519.

## 6.5 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

### 6.5.1 Varianta 1: Minimalna varianta ali brez investicije

---

V primeru variante 1 ne bi prišlo do investicije, zato ne bo prišlo do angažiranja delavcev.

### 6.5.2 Varianta 2: Prenova stavbe Orožnova 7

---

Pripravo in izvedbo investicije bo vodila Mestna občina Maribor v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Oblikovana bo projektna skupina v sestavi z nalogami in aktivnostmi za izvedbo projekta. Njeni člani bodo predstavniki strokovnih služb MO Maribor, Zavoda za varovanje kulturne dediščine in zunanji izvajalci. Sedež projektne skupine in oprema bo na voljo v prostorih občinske uprave. Projektna skupina se bo sestajala najmanj enkrat mesečno. Naloge projektne skupine so:

- zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu s projektno tehnično in investicijsko dokumentacijo,
- zagotoviti manjkajoča finančna sredstva s strani virov RS izvesti javna naročila,
- poročati o poteku investicije,
- izdelati novelacijo investicijske dokumentacije, če bo potrebno,
- zagotoviti koordinacijo vseh vpletenih.

## 6.6 Predvideni viri financiranja in drugi viri

### 6.6.1 Varianta 1: Minimalna varianta ali ohranitev obstoječega stanja

---

V primeru variante 1 ne bo prišlo do investiranja in zato niso predvideni viri financiranja.

### 6.6.2 Varianta 2: Prenova stavbe Orožnova 7

---

Investicija v prenavo stavbe Orožnova 7 predvideva financiranje iz sredstev proračuna MO Maribor in ESRR - MGRT. V nadaljevanju smo prikazali vire in dinamiko financiranja investicije po stalnih in tekočih cenah.

**TABELA 9:** Viri in struktura financiranja investicije v stalnih cenah

*vrednosti v evrih*

Oz.	Postavka	Vrednosti po letih		SKUPAJ	Delež (%)
		2014	2015		
I.	<b>ESRR</b>	<b>288.240,92</b>	<b>570.085,53</b>	<b>858.326,45</b>	<b>69,51%</b>
1.1.	<i>Upravičeni stroški</i>	288.240,92	570.085,53	858.326,45	69,51%
1.2.	<i>Neupravičeni stroški</i>	0	0	0	0,00%
II.	<b>Mestna občina Maribor</b>	<b>128.458,59</b>	<b>248.154,88</b>	<b>376.613,47</b>	<b>30,49%</b>
2.1.	<i>Upravičeni stroški</i>	50.866,05	100.603,33	151.469,38	12,27%
2.2.	<i>Neupravičeni stroški</i>	77.592,54	147.551,55	225.144,09	18,23%
A.	<b>SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI</b>	<b>416.699,51</b>	<b>818.240,41</b>	<b>1.234.939,92</b>	<b>100%</b>

**TABELA 10:** Viri in struktura financiranja investicije v tekočih cenah*vrednosti v evrih*

Oz.	Postavka	Vrednosti po letih		SKUPAJ	Delež (%)
		2014	2015		
I.	<b>ESRR</b>	<b>293.717,50</b>	<b>589.050,00</b>	<b>882.767,50</b>	<b>69,51%</b>
1.1.	<i>Upravičeni stroški</i>	<i>293.717,50</i>	<i>589.050,00</i>	<i>882.767,50</i>	<i>69,51%</i>
1.2.	<i>Neupravičeni stroški</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
II.	<b>Mestna občina Maribor</b>	<b>130.842,50</b>	<b>256.410,00</b>	<b>387.252,50</b>	<b>30,49%</b>
2.1.	<i>Upravičeni stroški</i>	<i>51.832,50</i>	<i>103.950,00</i>	<i>155.782,50</i>	<i>12,27%</i>
2.2.	<i>Neupravičeni stroški</i>	<i>79.010,00</i>	<i>152.460,00</i>	<i>231.470,00</i>	<i>18,23%</i>
A.	<b>SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI</b>	<b>424.560,00</b>	<b>845.460,00</b>	<b>1.270.020,00</b>	<b>100%</b>

Celotna vrednost investicije v tekočih cenah se bo financirala, kot sledi:

- 882.767,50 € oz. 69,51 % iz evropskih sredstev (ESRR) in
- 387.252,50 € oz. 30,49 % iz občinskega proračuna.

**TABELA 11:** Viri in struktura financiranja upravičenih stroškov investicije v tekočih cenah*vrednosti v evrih*

Oz.	Postavka	Vrednosti po letih		SKUPAJ	Delež (%)
		2014	2015		
I.	<b>ESRR</b>	<b>293.717,50</b>	<b>589.050,00</b>	<b>882.767,50</b>	<b>85,00%</b>
II.	<b>Mestna občina Maribor</b>	<b>51.832,50</b>	<b>103.950,00</b>	<b>155.782,50</b>	<b>15,00%</b>
A.	<b>SKUPAJ UPRAVIČENI INV. STROŠKI</b>	<b>345.550,00</b>	<b>693.000,00</b>	<b>1.038.550,00</b>	<b>100%</b>

Upravičeni stroški se bodo financirali, kot sledi:

- 882.767,50 € oz. 85,00 % iz evropskih sredstev (ESRR) in
- 155.782,50 € oz. 15,00 % iz občinskega proračuna.



## 6.7 Določitev EU sredstev iz javnega razpisa

V okviru javnega razpisa je določeno, da se nepovratna sredstva lahko sofinancirajo največ 85 % od celotnih upravičenih stroškov operacije. V projektu je predvideno financiranje po izračunu prikazanem v spodnjih tabelah. DDV in izdelava dokumenta identifikacije investicijskega projekta sta neupravičen strošek. Pri tem je določeno, da je potrebno v primeru investicij, ki ustvarjajo prihodek le tega odšteti od upravičenih stroškov v skladu z 55. členom Uredbe sveta (ES) št. 1083/2006 z dne 11.6.2006 o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu in Kohezijskem skladu in razveljavitvi Uredbe (ES) št. 1260/1999. Pri določitvi upravičenega izdatka evropskih sredstev je upoštevano Navodilo za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi, poglavje 3., ki ga je v okviru Evropske komisije pripravil generalni direktorat za regionalno politiko.

**TABELA 12:** Določitev zneska nepovratnih sredstev EU

Postavka	Kratika in izračun	Diskontirane vred.	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški			1.234.884,20
* upravičeni stroški v tekočih cenah	EC		1.038.550,00
Diskontirani investicijski stroški	DIC	1.181.354,45	
Diskontirani neto prihodki	DNR	188.576,97	
		<b>če je DNR&gt;0</b>	<b>če je DNR&lt;0</b>
Najvišji upravičeni izdatki	EE=DIC-DNR	992.777,49	992.777,49
Finančna vrzel	R=EE/DIC	84,04%	100,00%
Znesek za sofinanciranje	DA=EC*R	872.768,59	1.038.550,00
Najvišja stopnja sofinanciranja EU	Crpa	85%	85%
Izračun najvišjega zneska EU	DA*Crpa	741.853,30	882.767,50

Najvišji možni znesek sofinanciranja znaša 882.767,50 €.

## 7 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

### 7.1 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta

#### 7.1.1 *Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije*

Za varianto 1 ne bo potrebno pripravljati nobene nadaljnje investicijske, projektne in ostale dokumentacije.

#### 7.1.2 *Varianta 2: Prenova stavbe Orožnova 7*

Skladno s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, je za investicijske projekte, ki presegajo vrednosti 500.000 EUR potrebno pripraviti naslednje:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta in
- Investicijski program.

Okvirni časovni načrt izdelave in pridobitve potrebne investicijske, projektne in ostale dokumentacije je prikazan v nadaljevanju.

**TABELA 13:** Časovni načrt izdelave investicijske, projektne in ostale dokumentacije za varianto 2

Predinvesticijske aktivnosti		Termin
1	Projektna dokumentacija	November 2013 – januar 2014
2	Priprava DIIP-a	December 2013
3	Druga investicijska dokumentacija (IP, ...)	Januar 2014
4	Izvedba javnih naročil	December 2013 – marec 2014
Izvedba investicije		
8	GOI dela	Julij 2014 – avgust 2015
10	Gradbeni nadzor	Julij 2014 – avgust 2015
11	Obveščanje in informiranje	Julij 2014 – avgust 2015
12	Tehnični prevzem in pred. v uporabo	Avgust 2015