



MESTNA OBČINA MARIBOR



Naložba v vašo prihodnost
OPERACIJO DELNO FINANCIRA EVROPSKA UNIJA
Evropski sklad za regionalni razvoj

NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA ZA IZGRADNJO VRTCA STUDENCI MARIBOR ENOTE PEKRE



JANUAR 2014

Ime in sedež investitorja:

Mestna občina Maribor

Ul. heroja Staneta 1
2000 Maribor

Objekt in predmet investicije:

**IZGRADNJA VRTCA STUDENCI MARIBOR ENOTA
PEKRE**

Vrsta dokumenta:

INVESTICIJSKI PROGRAM - NOVELACIJA

Odgovorni oseba projekta investitorja:

dr. Andrej FIŠTRAVEC, župan

Številka projekta:

01/2014-NŠ

Izdelovalec:
**Univerza v Mariboru
Slomškov trg 15
2000 Maribor
Fakulteta za gradbeništvo**



rektor Univerze v Mariboru:
red. prof. dr. Danijel REBOLJ

po pooblastilu rektorja UM
dekan FG
prof. dr. Miroslav Premrožič

Izdelovalec dokumenta:
dr. Nataša Šuman, univ.dipl.gosp.inž.

Datum izdelave:

JANUAR 2014

VSEBINA:

1	UVODNO POJASNILLO S POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	6
1.1	Uvodno pojasnilo k novelaciji investicijskega programa	6
1.2	Uvodno pojasnilo k investicijskem projektu	7
1.3	Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta	7
1.4	Opredelitev vrste investicije	8
1.4.1	Določitev vrste investicijskega naročila (ukrepa)	8
1.4.2	Metodologija za določitev vrste in vsebine investicijske dokumentacije	9
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	9
2.1	Opredelitev ciljev investicije	9
2.1.1	Namen projekta	9
2.1.2	Splošni in specifični cilji projekta	10
2.2	Spisek strokovnih podlag	10
2.3	Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante	12
2.3.1	Varianta 0: Investicija v izgradnjo vrtca se ne izvede	12
2.3.2	Varianta 1: Investicija v izgradnjo vrtca se izvede	12
2.3.3	Izbor optimalne variante	13
2.4	Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta	13
2.4.1	Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa	13
2.4.2	Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije	14
2.4.3	Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega projekta	14
2.5	Predvidena organizacija za izvedbo in spremljanje učinkov investicije	14
2.6	Vrednost investicije s predvideno finančno konstrukcijo	15
2.7	Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta	19
3	IDENTIFIKACIJA INVESTITORJA	20
3.1	Predstavitev investitorja	20
3.2	Prihodnji upravljavec predmeta investicije	20
3.3	Izdelovalec investicijske dokumentacije	21
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	22
4.1	Analiza stanja v investicije	22
4.2	Analiza demografskih potreb v Krajevni skupnosti Pekre v Mestni občini Maribor	22
4.3	Analiza potreb za izvedbo investicije	25
4.4	Analiza tržnih možnosti	26

4.5	Skladnost s strateškimi dokumenti	27
4.5.1	Skladnost projekta z Operativnim programom krepitev regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007 – 2013	27
4.5.2	Skladnost projekta s strategijo razvoja Maribora 2030	28
4.5.3	Skladnost projekta s kurikulumom za vrtce	28
5	TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL	28
5.1	Opis namembnosti projekta	28
5.2	Lokacija objekta, prometna in zunanja ureditev	29
5.3	Programsko funkcionalna zasnova	29
5.4	Arhitektura, konstrukcijska zasnova, streha in fasada	30
5.5	Notranje obdelave	31
5.6	Zunanja ureditev	32
5.7	Ogrevanje	32
5.8	Plinska inštalacija	32
5.9	Prezračevanje	32
5.10	Vodovod in kanalizacija	32
5.11	Električne inštalacije	33
5.12	Oprema vrtca	33
6	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA VARIANTO »Z« INVESTICIJO GLEDE NA VARIANTO »BREZ« INVESTICIJE	34
7	OCENA VLAGANJ PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	35
7.1	Ocena stroškov investicije po stalnih cenah	35
7.2	Ocena stroškov investicije po tekočih cenah	36
7.3	Ocena upravičenih stroškov investicije po tekočih cenah	37
8	ANALIZA LOKACIJE	38
9	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	39
10	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE	41
10.1	Časovni načrt	41
10.2	Analiza izvedljivosti	41
11	FINANČNA KONSTRUKCIJA PO TEKOČIH CENAH	42
11.1	Določitev EU sredstev iz javnega razpisa	43

12	IZRAČUN FINANČNE IN EKONOMSKE UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI	45
	ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI	45
12.1	Izhodišča in predpostavke pri izračunih	45
12.2	Ocena poslovnih prihodkov investicije	46
12.3	Ocena poslovnih odhodkov investicije	47
12.4	Izračun finančno ekonomskih izkazov investicije	48
12.5	Analiza družbenih stroškov in koristi	53
12.6	Analiza občutljivosti investicije	58
12.7	Analiza tveganj	58
13	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	59
	PRILOGE	61

1 Uvodno pojasnilo s povzetkom dokumenta identifikacije investicijskega projekta

1.1 Uvodno pojasnilo k novelaciji investicijskega programa

Prvotni investicijski program za izgradnjo nove enote Pekre Vrtca Studenci je bil izdelan v letu 2011. V investicijskem programu je bila opredeljena vrsta investicije z določenimi vrednostmi za pripravo in spremljanje graditve ter gradnjo objekta po stalnih in tekočih cenah. Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS 60/2006 in 54/2010) v svojem 6. členu določa kdaj je potrebno izdelati novelacijo investicijskega programa. Novelacijo investicijskega programa je potrebno izdelati, če se spremenijo ključne predpostavke iz investicijskega programa v takem obsegu, da se znatno spremenijo pričakovani stroški ali koristi investicije v njeni ekonomski dobi, zlasti pa, če so odmiki investicijskih stroškov večji od 20 odstotkov ocenjene vrednosti projekta.

Sestavine investicije izgradnje Vrtca Studenci enote Pekre so se od časa izdelave in potrditve investicijskega programa bistveno spremenile v višini pričakovanih investicijskih stroškov in sicer za več kot 20%, kar je posledično vplivalo na spremembo in dinamiko virov financiranja. Prvotna višina investicijskih stroškov za gradnjo objekta je bila ocenjena na osnovi idejnega projekta v letu 2011, torej pred izdelavo projektne dokumentacije PGD in PZI. Šele izdelan projektantski predračun, ki je bil pripravljen konec leta 2013, je pokazal, da je bila prvotna ocena vrednosti investicije (izvedbe gradbeno-obrtniških in inštalacijskih del ter opreme in zunanje ureditve) prenizka. Deloma je povečanje vrednosti povezano tudi z dvigom davčne stopnje za 2%. Zaradi časovnega zamika izgradnje novega objekta se je spremenil tudi terminski plan projekta tako, da se je predviden čas gradnje iz prvotnega obdobja 2011 do 2012 prestavil v leti 2014 in 2015.

Spremenili so se tudi viri financiranja, ki predvidevajo sofinanciranje iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR). Investitor namreč namerava prijaviti operacijo na razpis Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo v okviru prednostne usmeritve »Regionalni razvojni programi« razvojne prioritete »Razvoj regij« Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov 2007-2013, za obdobje 2013-2015. Operacija bo ob uspešni prijavi delno financiranja s strani Evropske unije, in sicer iz Evropskega sklada za regionalni razvoj. Kriteriji upravičenosti za sofinanciranje operacij s strani Evropskega sklada za regionalni razvoj so predvsem v krepitvi ekonomske in socialne kohezije v Evropski uniji z izravnavo regionalnega neravnovesja.

Mestna občina Maribor je zaradi nastalih bistvenih sprememb investicije naročila novelacijo investicijskega programa. V novelaciji investicijskega programa so upoštevane navedene spremembe, ki so v posameznih poglavjih noveliranega investicijskega programa tudi prikazane. V vseh ostali poglavjih, pri katerih ni prišlo do sprememb, pa prikazujemo nespremenjeni tekst iz osnovnega investicijskega programa.

1.2 Uvodno pojasnilo k investicijskem projektu

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 Vrtca Studenci Maribor - enote Pekre na novi lokaciji. Nova stavba do nadomestila obstoječo enoto vrtca, 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 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 in prostor za dodatne dejavnosti, ki se po potrebi uporabi za igralnico otrok 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.

1.3 Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Dokument identifikacije investicijskega projekta (na kratko DIIP) je bil izdelan leta 2011 z namenom, da se v krajevni skupnosti Pekre Mestne občine Maribora utemelji investicija v gradnjo 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 nadomestni enoti vrtca z izgradnjo nove stavbe na drugi lokaciji, saj na obstoječi lokaciji zadostitev ustreznih pogojev ne bi bilo izvedljivo. Nova stavba se bo nahajala ob lokalni cesti na 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 je v letu 2011 znašala 1.434.188,72 € po tekočih cenah. V dokumentu je bilo ugotovljeno, da je za izvedbo investicije potrebno izdelati še investicijski program ter ustrezno projektno dokumentacijo in pred pričetkom gradnje pridobiti gradbeno dovoljenje.

V DIIP-u so bili 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 bili 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.

1.4 Opredelitev vrste investicije

1.4.1 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 poročstvo ali če je vključeno v nacionalni program

Nov objekt vrtca bo razdeljen na naslednje sklope: sklop v pritličju z igralnico enega oddelka za otroke prvega starostnega obdobja, ter prostorom za dodatne dejavnost, ki se po potrebi uporabi kot igralnica; sklop v nadstropju z igralnicami dveh oddelkov za otroke drugega starostnega obdobja (od tega bo en kombiniran oddelek); ter skupne prostore za otroke z večnamensko avlo in prostore za zaposlene in gospodarske prostore. Skupna uporabna neto površina vrtca znaša 633,32 m². Nov vrtec bo v celoti predstavljal objekt grajen po principu energetske varčne gradnje.

1.4.2 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
3. nad vrednostjo 500.000 €	Da	Ne	Da
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 zagotavlja izvajanje vzgojno-varstvene dejavnost predšolskih otrok na območju KS Pekre ter v sodobnih prostorih zagotovi 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.

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 št. 73/2000, 75/2005, 33/2008, 126/2008, 47/2010 in 47/2013),
- 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 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,
- ureditev sklopa v nadstropju z igralnicami dveh oddelkov za otroke drugega starostnega obdobja s posameznimi sanitarijami in garderobami ter shrambo,
- 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,
- 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),
- ureditev komunikacijskih poti in galerije ter
- ureditev zunanje okolice z otroškim igriščem in parkirišči v skupni površini 2.830 m².

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	2011
Dokument identifikacije investicijskega projekta	Univerza v Mariboru, Fakulteta	prof. dr. Miroslav Premrov, dekan	01/2011	2011

(DIIP)	za gradbeništvo			
Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD)	Projekta inženiring Ptuj d.o.o.	Branko Čepić univ.dipl.inž.arh.	120-44-58-10	2013
Investicijski program (IP)	Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo	prof. dr. Miroslav Premrov, dekan	02/2011	2011
Projekt za izvedbo (PZI)	Projekta inženiring Ptuj d.o.o.	Branko Čepić univ.dipl.inž.arh.	120-44-58-10	2013
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
Noveliran projektantski predračun	Projekta inženiring Ptuj d.o.o.	Branko Čepić univ.dipl.inž.arh.	120-44-58-10	2013
Projekta za izvedbo (PZI): Daljnovod, rekonstrukcija TP Pekre 1 ter dela NNO in NNKB za napajanje novega vrtca	Elektro Maribor d.d.	Darko Ramšak el.teh.	387/11-MO	2011

Novembra 2013 je za bilo za izgradnjo novega Vrtca Studenci Maribor enota Pekre pri Upravni enoti Maribor izdano gradbeno dovoljenje št. 351-502/2013-23(7125) z dne 6.11.2013. Januarja 2013 pa je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje za gradnjo srednje napetostnega priključnega kablovoda do TP Pekre 1 št. 351-975/2012-10(7123) z dne 22.1.2013.

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 pogoje za namensko rabo 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 cca. 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 samo energetsko sanacijo in rekonstrukcijo objekta pa še ne bi bili zadoščeno minimalnim tehničnim pogojem za vrtce.

Glede na navedena dejstva lahko ugotovimo, da kakršnakoli rekonstrukcija in sanacija v obstoječe prostore enote Vrtca Studenci Maribor 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 tako posledično predstavlja odliv otrok v druge vrtce; zaradi neustreznosti prostorskih 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. 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">• izboljšano stanje (nova stavba) (2 točki)• delno izboljšano stanje (obnova fasade, strehe) (1 točka)• sedanje stanje (0 točk)	0 T	2 T
Lokacijski pogoji organiziranja vrtca v lokalni skupnosti: <ul style="list-style-type: none">• samostojna stavba na prostem zemljišču (2 točki)• samostojna stavba na gosto naseljenem območju (1 točka)• vrtec v okviru večnamenske stavbe (0 točk)	0 T	2 T
Višina investicije (tekoče cene): <ul style="list-style-type: none">• do 1.000.000 € (2 točki)• nad 1.000.000 € (1 točka)	0 € 2 T	1.910.834,63 € 1 T
SKUPAJ	2 točki	5 točk

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 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 dr. Andrej Fištravec, župan ter odgovorni vodja projekta pri investitorju je Boris Ketiš, univ.dipl.org., 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 ga. Jolanda Bizjak, univ.dipl.inž.grad. iz MOM, ki ima izkušnje z vodenjem investicij večjih finančnih vrednosti.

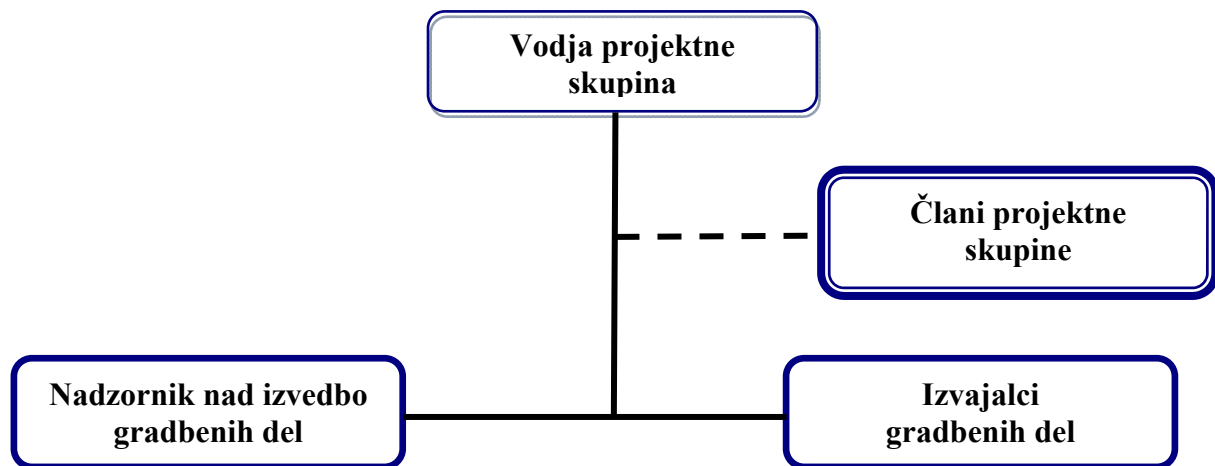
Člani projekta in projektne skupine in njihove odgovornosti:

- **Odgovorni vodja projekta, Boris Ketiš, univ.dipl.org.,** bo v projektu zadolžen za strokovno koordinacijo izvedbe investicije in strokovno sodelovanje v vseh fazah izvedbe ter koordinacijo med člani projektne skupine ter službami in uradi Mestne občine Maribor ter zunanjimi izvajalci.
- **Vodja projektne skupine, zadolžena za spremljanje izvedbe del, Jolanda Bizjak, univ.dipl.inž.grad.,** bo odgovorna za koordiniranje in vodenje operativne izvedbe investicije in druga dela po nalogu vodje projekta. Komunicirala bo z izvajalci, projektantom, nadzornikom ter usklajevala izvedbo del.
- **Članica projektne skupine zadolžena za spremljanje finančnega vidika investicije, Mojca Ledinek, univ.dipl.ekon.,** bo zadolžena za pripravo poročil za spremljanje projekta o posameznih stroških, o odstopanju od planiranega ter porabi sredstev za investicijo.
- **Članica projektne skupine zadolžena za spremljanje pravnega vidika investicije, Marjeta Finster, univ.dipl.prav.,** bo zadolžena za pripravo poročil o posameznih pravnih zahtevah ter pogodb za izvedbo investicije.
- **Član projektne skupine zadolžen za koordinacijo in prijavo projekta na razpis za pridobitev evropskih sredstev ter spremljanje izvajanja projekta z vidika evropskih pravil, mag. Tadej Kurent, univ.dipl.ekon.,** bo zadolžen za prijavo projekta in koordinacijo pri črpanju sredstev iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (komunikacija z MGRT). V času izvajanja projekta bo zadolžen za svetovanje pri izpolnjevanju zahtev kohezijskih uredb ter nudil pomoč in sodeloval pri pripravi zahtevkov za sofinanciranje iz strani MGRT.

- **Članica projektne skupine Ina Prezelj, dipl.org.tur.,** bo zadolžena za pripravo poročil in zahtevkov za povračila upravičenih stroškov investicije in komunikacijo z resornim ministrstvom.

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)



V projekt bodo v času gradnje objekta vključeni tudi glavni izvajalec del in eventualni 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, 43/12, 90/12 in 12/13) in z upoštevanjem Navodil organa upravljanja za informiranje in obveščanje javnosti o kohezijskih in strukturnih skladih v programskem obdobju 2007-2013.

2.6 Vrednost investicije s predvideno finančno konstrukcijo

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

- strošek izdelave investicije (DIIP, IP) in projektne dokumentacije (IDZ, PGD, PZI) je določen na podlagi realiziranih 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;
- stroški izgradnje stavbe za gradbeno - obrtniška dela, za strojne in elektro inštalacije, za opremo stavbe in zunanja igrala ter za zunanjo ureditev so določeni na osnovi projektne dokumentacije (PGD, PZI) in projektantskega predračuna za gradnjo stavbe iz decembra 2013;
- stroški rekonstrukcije daljnovoda do TP Pekre 1 in NN omrežja ter izgradnje NN priključka so podani na podlagi ocene elektro distributerja ter na podlagi PZI dokumentacije; stroški izdelave PID dokumentacije in nadzora nad temi deli so ocenjeni;

- stroški priključnin so ocenjeni glede na predvideno priključevanje na javno infrastrukturo;
- strošek plačila odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča je podan na osnovi izvedenega plačila odškodnine.

Tabela: Ocena stroškov investicije po stalnih cenah, januar 2014, v €

Št.	Postavka	2011	2012	2013	2014	2015	Skupaj
Priprava in spremljanje graditve stavbe vrtca							
1.	Izdelava projektne in invest. dokumentacije	14.860,38	7.695,00	1.500,00	850,00	0,00	24.905,38
2.	Projektantski nadzor	0,00	0,00	0,00	6.580,30	534,50	7.114,80
3.	Strokovni nadzor nad gradnjo	0,00	0,00	0,00	13.160,59	1.069,00	14.229,59
	Skupaj priprava in spremljanje graditve	14.860,38	7.695,00	1.500,00	20.590,89	1.603,50	46.249,77
Gradnja nove stavbe vrtca							
4.	Gradbeno-obrtniška dela	0,00	0,00	0,00	806.556,45	0,00	806.556,45
5.	Strojne inštalacije	0,00	0,00	0,00	209.305,73	0,00	209.305,73
6.	Električne inštalacije	0,00	0,00	0,00	123.249,61	0,00	123.249,61
7.	Oprema objekta in zunanja oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	90.066,10	90.066,10
8.	Oprema kuhinje	0,00	0,00	0,00	0,00	21.760,00	21.760,00
9.	Zunanja ureditev in kanalizacija	0,00	0,00	0,00	172.021,45	0,00	172.021,45
10.	Rekonstrukcija daljnovoda, NN omrežja	0,00	0,00	0,00	69.500,00	0,00	69.500,00
11.	Priključnine	0,00	0,00	0,00	4.000,00	0,00	4.000,00
	Skupaj gradnja in oprema stavbe	0,00	0,00	0,00	1.384.633,24	111.826,10	1.496.459,34
	SKUPAJ priprava in gradnja stavbe (brez DDV)	14.860,38	7.695,00	1.500,00	1.405.224,13	113.429,60	1.542.709,11
	Odškodnina za spremembo namembnosti	0,00	0,00	5.064,00	0,00	0,00	5.064,00
	DDV 20 %	2972,08	1.539,00	300,00	0,00	0,00	4.811,08
	DDV 22 %	0,00	0,00	30,00	309.149,31	24.954,51	334.133,82
	SKUPAJ z DDV	17.832,46	9.234,00	6.894,00	1.714.373,44	138.384,11	1.886.718,01

Ocena stroškov investicije po tekočih cenah

Projekt se pri naročniku izvaja od leta 2011. V letih 2011, 2012 in 2013 se je pripravljala projektna in investicijska dokumentacija. Prekinitev pri pripravi projektne dokumentacije PGD in PZI je predstavljala potrditev sprememb PUP-a za obravnavano območje. Novembra 2013 je bilo pri Upravni enoti Maribor pridobljeno gradbeno dovoljenje. V letu 2014 je predvidena izvedba javnega razpisa za izbor izvajalca gradnje objekta ter pričetek del v aprilu 2014. Gradnja se bo izvajala pretežno v letu 2014 in deloma v letu 2015. Ker so stalne cene iz januarja 2014 smo v novelaciji investicijskega programa pri tekočih cenah predvideli za dela izvedena v letu 2014 revalorizacijo stroškov na december 2014, za dela izvedena v letu 2015 pa smo pri končnih stroških upoštevali revalorizacijo na čas zaključka gradnje t.j. februar 2015. Pri tem smo koristili napovedi o višini inflacije objavljene v UMAR-jevi publikaciji: »Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2013«, september 2013:

	%
rast cen v letu 2014 za 11 mesecev (povprečje leta 1,4 %)	1,28
rast cen za 2015 za 2 meseca (povprečje leta 1,7 %)	0,28
ponderirana rast v %	1,57

Tabela: Ocena stroškov investicije po tekočih cenah, februar 2015, v €

Št.	Postavka	2011	2012	2013	2014	2015	Skupaj
Priprava in spremljanje graditve stavbe vrtca							
1.	Izdelava projektne in invest. dokumentacije	14.860,38	7.695,00	1.500,00	860,88	0,00	24.916,26
2.	Projektantski nadzor	0,00	0,00	0,00	6.664,53	542,90	7.207,43
3.	Strokovni nadzor nad gradnjo	0,00	0,00	0,00	13.329,04	1.085,79	14.414,83
	Skupaj priprava in spremljanje graditve	14.860,38	7.695,00	1.500,00	20.854,45	1.628,69	46.538,52
Gradnja nove stavbe vrtca							
4.	Gradbeno-obrtniška dela	0,00	0,00	0,00	816.880,37	0,00	816.880,37
5.	Strojne inštalacije	0,00	0,00	0,00	211.984,84	0,00	211.984,84
6.	Električne inštalacije	0,00	0,00	0,00	124.827,21	0,00	124.827,21
7.	Oprema objekta in zunanja oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	91.480,14	91.480,14
8.	Oprema kuhinje	0,00	0,00	0,00	0,00	22.101,63	22.101,63
9.	Zunanja ureditev in kanalizacija	0,00	0,00	0,00	174.223,32	0,00	174.223,32
10.	Rekonstrukcija daljnovoda, NN omrežja	0,00	0,00	0,00	70.389,60	0,00	70.389,60
11.	Priključnine	0,00	0,00	0,00	4.051,20	0,00	4.051,20
	Skupaj gradnja in oprema stavbe	0,00	0,00	0,00	1.402.356,54	113.581,77	1.515.938,31
	SKUPAJ priprava in gradnja stavbe (brez DDV)	14.860,38	7.695,00	1.500,00	1.423.210,99	115.210,46	1.562.476,83
	Odškodnina za spremembo namembnosti	0,00	0,00	5.064,00	0,00	0,00	5.064,00
	DDV 20 %	2.972,08	1.539,00	300,00	0,00	0,00	4.811,08
	DDV 22 %	0,00	0,00	30,00	313.106,42	25.346,30	338.482,72
	SKUPAJ z DDV	17.832,46	9.234,00	6.894,00	1.736.317,41	140.556,76	1.910.834,63

Na podlagi predhodnih razpisov operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013 smo med neupravičene stroške uvrstili celoten DDV, vso projektno in investicijsko dokumentacijo, stroške priključnin in odškodnino za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča.

Finančna konstrukcija po tekočih cenah

Za investicijo se predvideva financiranje iz dveh virov in sicer iz MGRT ter iz občinskih virov Mestne občine Maribor.

Predvidena je naslednja finančna konstrukcija oz. viri financiranja:

- MGRT (Evropski sklad za regionalni razvoj) in
- proračun Mestne občine Maribor.

Vire financiranja smo razdelili glede na upravičene in neupravičene stroške in jih okvirno razdelili na naslednje:

- 85 % sofinanciranje upravičenih stroškov s strani MGRT, kamor spadajo stroški izvedbe GOI del za izgradnjo nove stavbe vrtca ter stroški projektantskega in strokovnega nadzora nad gradnjo v skupni višini 1.303.482,96 EUR oziroma cca. 68,2154 % in
- sofinanciranje stroškov s strani MOM, kamor smo uvrstili 15% upravičenih stroškov investicije, celoten DDV, stroški izdelovanja projektne in investicijske dokumentacije, stroške priključnin ter odškodnino za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v skupni višini 607.351,67 EUR oziroma cca. 31,7846 %.

Naslednja tabela prikazuje vire financiranja po letih.

Tabela: Viri financiranja

Viri financiranja	2011	2012	2013	2014	2015	Skupaj v €	cca. v % skupaj
MGRT	0,00	0,00	0,00	1.205.554,07	97.928,89	1.303.482,96	68,22
MOM	17.832,46	9.234,00	6.894,00	530.763,34	42.627,87	607.351,67	31,78
Skupaj	17.832,46	9.234,00	6.894,00	1.736.317,41	140.556,76	1.910.834,63	100,00

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 €

FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA NA INVESTICIJO (FIRR)	ni izračunljiva
FIN. NETO SEDANJA VREDNOST NA INVESTICIJO (FNPV)	-1.443.088,67 €
FIN. DOBA POVRAČILA INVESTICIJSKIH SREDSTEV	Več kot 30 let
FIN. RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST INVESTICIJE	-0,76

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 5,73 % 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 96.634,86 €. Podatki kažejo, da je investicijo smiselno izvesti predvsem zaradi družbenih koristi.

Tabela: Kazalniki družbeno-ekonomskih koristi investicije

EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI (EIRR)	5,73 %
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST (ENPV)	96.634,86 €

3 Identifikacija investitorja

3.1 Predstavitev investitorja

Tabela: Osnovni podatki o investitorju

Investitor:	Mestna občina Maribor
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:	mestna.obcina@maribor.si
Internetna stran:	www.maribor.si/
Odgovorni vodja projekta:	Boris Ketiš, Služba za razvoje projekte in investicije – projektna pisarna
Žig in podpis	
Odgovorna oseba:	dr. Andrej Fištravec, župan
Žig in podpis	

3.2 Prihodnji upravljavec predmeta investicije

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

Tabela: Bodoči upravljavec predmeta investicije

Bodoči upravljavec (uporabnik):	Vrtec Studenci Maribor
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:	http://www.vrtec-studenci.org/
Odgovorna oseba:	Marjanca Karba, ravnateljica
Žig in podpis:	

3.3 Izdelovalec investicijske dokumentacije

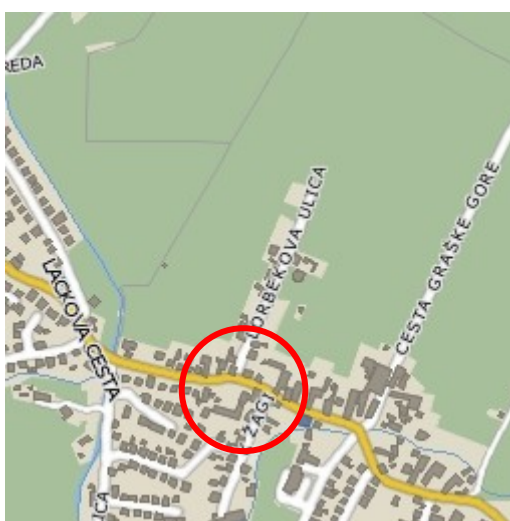
Tabela: Izdelovalec investicijske dokumentacije – Novelacije investicijskega programa

Izdelovalec investicijske dokumentacije:	Univerza v Mariboru Fakulteta za gradbeništvo
Naslov:	Smetanova ul. 17, 2000 Maribor
Matična številka:	5089638011
Identifikacijska številka:	SI 71674705
Telefon:	02 2294 300
Faks:	02 2525 179
E-mail:	natasa.suman@uni-mb.si
Internetna stran:	www.fg.um.si
Odgovorna oseba:	prof. dr. Danijel Rebolj po pooblastilu rektorja UM dekan/FG
Žig in podpis:	prof. dr. Miroslav Premrov

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 Bežakovi ulici 19 v Pekrah. V stavbi je 199,23 m² neto 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: Makro 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. V času priprave prvotnega investicijskega dokumenta, ko se je pripravljala analiza demografskih potreb in analiza potreb za predmetno investicijo, je bilo v Vrtec Studenci Maribor enota Pekre vpisanih 20 otrok (leto 2010). V letu 2013 pa je bilo v enoto vrtca vpisanih 33 otrok.

Spodnje analize: analiza demografskih podatkov, analiza potreb za predmetno investicijo ter analiza tržnih možnosti ostajajo glede na prvotni investicijski program nespremenjene. Spodnje analize niso vplivale na bistvene sestavine in nastale spremembe investicije, ki so predmet novelacije IP-ja, to je na spremembo višine stroškov investicije, spremenjene vire financiranja ter nov terminski plan gradnje objekta.

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

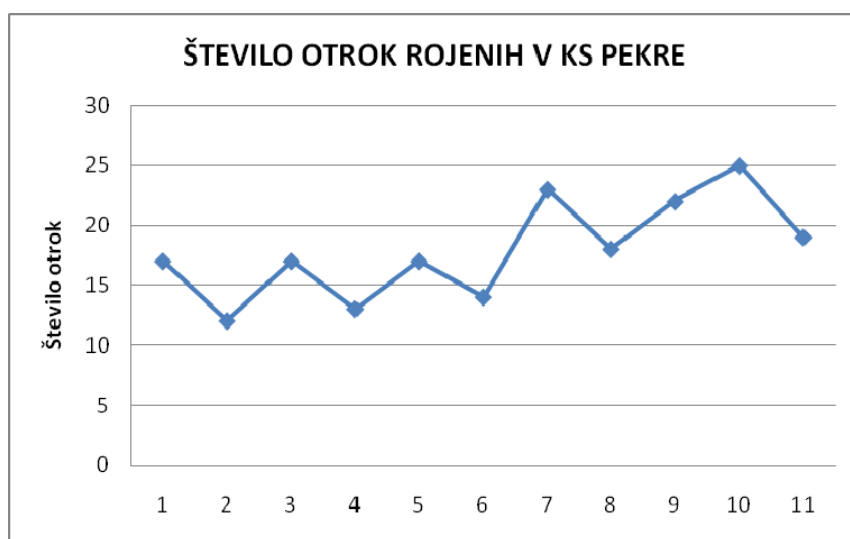
od leta 2001 do leta 2005 nihalo, v letu 2006 pa se je glede na povprečje prejšnjih 5 let dvignilo za 50%. Podobna slika je bila v letu 2008, v letu 2009 pa je bilo število novorojenih otrok največje t.j. 25 otrok. Na območju Krajevne skupnosti Pekre (KS Pekre) je značilno tudi zmerno povečanje števila 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 bilo vpisanih 524 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

Vrtec Studenci					
Enota POLJANE	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12
1. st. obdobje	40	40	41	42	42
2. st. obdobje	85	86	86	84	88
Skupaj enota POLJANE	125	126	127	126	130
Enota RADVANJE	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12
1. st. obdobje	23	42	42	40	42
2. st. obdobje	82	86	86	86	88
Skupaj enota RADVANJE	105	128	128	126	130
Enota LIMBUŠ	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12
1. st. obdobje	22	28	41	42	42
2. st. obdobje	83	82	84	85	85
Skupaj enota LIMBUŠ	105	110	125	127	127
Enota PEKRE	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12
Heterogen oddelek	21	20	20	20	20
Kombiniran oddelek					19*
Skupaj enota PEKRE	21	20	20	20	39
Enota IZTOKOVA	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12
1. st. obdobje		14	14	40	26
2. st. obdobje	34	21	21	36	57
Skupaj enota IZTOKOVA	34	35	35	76	83
Enota PEKRSKA	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12
1. st. obdobje		14	13	14	14
2. st. obdobje		19	40	43	43
Skupaj enota PEKRSKA		33	53	57	57
Skupaj otroci v vseh enotah	386	452	489	524	566

*predvidevanja o vpisu otrok v šolskem letu 2011/12 glede na vpis, ki je v vrtcu Studenci potekal leta.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 199, 23 m² neto površin namenjenih za delovanje vrtca, v kateri je bil v šolskem letu 2010/2011 organiziran en heterogen oddelek in ga obiskuje 20 otrok. 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 energetske izgube 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.

Pri izračunih v prvotnem investicijskem programu je bilo upoštevano dejstvo, da 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	ZNESEK	
1.	do 25 %	do 347,86	10%	23%	34,89	10%	45,31
2.	nad 25 % do 35 %	347,87 – 487,00	20%	23%	69,78	20%	90,62
3.	nad 35 % do 45 %	487,01 – 626,14	30%	23%	104,67	30%	135,93
4.	nad 45 % do 55 %	626,15 – 765,29	40%	23%	139,56	40%	181,24
5.	nad 55 % do 70 %	765,30 – 974,00	50%	23%	174,45	50%	226,55
6.	nad 70 % do 90 %	974,01 – 1.252,29	60%	14%	233,80	60%	271,87
7.	nad 90 % do 110 %	1.252,30 – 1.530,57	70%	14%	272,77	70%	317,18
8.	nad 110 %	nad 1.530,57	80%	14%	311,74	80%	362,49

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	ZNESEK	
1.	do 25 %	do 347,86	10%	17%	27,05	10%	32,59
2.	nad 25 % do 35 %	347,87 – 487,00	20%	17%	54,09	20%	65,17
3.	nad 35 % do 45 %	487,01 – 626,14	30%	17%	81,14	30%	97,76
4.	nad 45 % do 55 %	626,15 – 765,29	40%	17%	108,18	40%	130,34
5.	nad 55 % do 70 %	765,30 – 974,00	50%	17%	135,23	50%	162,93
6.	nad 70 % do 90 %	974,01 – 1.252,29	60%	7%	181,83	60%	195,52
7.	nad 90 % do 110 %	1.252,30 – 1.530,57	70%	7%	212,13	70%	228,1
8.	nad 110 %	nad 1.530,57	80%	7%	242,44	80%	260,69

4.5 Skladnost s strateškimi dokumenti

4.5.1 Skladnost projekta z Operativnim programom krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007 – 2013

Operacija je skladna z Operativnim programom krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013, s IV. prioriteto »Razvoj regij« in ukrepom »Regionalni razvojni programi«, ki zasleduje kot ključni cilj »skladen razvoj regij«. Posledično je investicija skladna tudi s krovnim evropskim dokumentom Strategija EVROPA 2020 (za obdobje 2010-2020), ki nadomešča Lizbonsko strategijo in, ki zasleduje tri razvojne osi oz. politike: pametno, vključujočo in trajnostno rast. V okviru politike vključujoče rasti so dani poudarki na štirih strateških oseh, in sicer spodbujanju gospodarstva, ki temelji na znanju, ukrepih za

medgeneracijsko mesto, ukrepih za odprto mesto in ukrepi za ustvarjanje priložnosti za mlade.

4.5.2 Skladnost projekta s strategijo razvoja Maribora 2030

Strategija razvoja Maribora 2030 je bila pripravljena skladno z izhodišči Strategije EVROPA 2020 in poudarja tri temeljne razvojne politike: pametno, vključujočo in trajnostno rast. Pri tem bo operacija izvajana skladno z dvema razvojnima politikama, in sicer: vključujočo in trajnostno rastjo. V okviru vključujoče rasti se naslanja na V. strateško os: Mesto priložnosti za mlade, kjer bo oblikovana nova moderna infrastruktura (energetsko varčen vrtec) po meri prebivalcev. V okviru trajnostne rasti pa bo operacija v skladu s VI. strateško osjo: Zdravo mesto in IX. strateško osjo: Energetsko varčno mesto.

4.5.3 Skladnost projekta s kurikulumom za vrtce

Kurikulum za vrtce je nacionalni dokument, ki ga je septembra 1999 izdalo Ministrstvo za šolstvo in šport ter 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 Strokovnem svetu RS za splošno izobraževanje.

Projekt je skladen s kurikulumom 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. Terminsko napredovanje gradnje zajema gradnjo nove stavbe vrtca in ko le-ta pridobi uporabno dovoljenje, predvidoma marca 2015, se uporabniki vrtca preselijo v novo stavbo vrtca. V času

izdelave novelacije investicijske dokumentacije je bila izdelana potrebna projektna dokumentacija in pridobljeno gradbeno dovoljenje.

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. Dovoz 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:

Prostor	Površina (m ²)
PRITLIČJE	
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 energetski prostor	4,35
11P Čistila	2,75
12P Dodatni prostor za dejavnosti	3,25
13P Sanitarije starši- invalidi	3,05
14P Sanitarije 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

1 NADSTROPJE

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
	SKUPNA KVADRATURA VRTCA	633,32

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. 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, igralnica za otroke 1. starostnega obdobja, prostor za dodatne dejavnosti (ki se po potrebi lahko uporabi za otroke 1. Starostnega obdobja) dva sanitarna sklopa, 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, 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 fasada obložena s fasadnimi ploščami. 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 sanitarijami 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 Bezjakovi 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. 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. 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. Zunanji razvod je speljan v terenu. V objektu se horizontalni razvod vodi v tlaku.
- 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.

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 predstavitev NN in SN vodov in energetskega 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 požarnojavljalni 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

Vhodni podatki za analizo zaposlenih za varianto »z« investicijo glede na varianto »brez investicije« ostajajo enaki, saj se bistvene sestavine investicije, ki bi vplivale na to analizo niso spremenile.

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 -pred investicijo-	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
Skupaj	3,73	10,01

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 novelacije IP-ja. Osnovo za oceno investicijske vrednosti predstavlja izdelana projektna dokumentacija ter dosedanje izkušnje projektanta in investitorja pri podobnih investicijah. Ocene stroškov so pripravljene na naslednjih predpostavkah:

- strošek izdelave investicije (DIIP, IP) in projektne dokumentacije (IDZ, PGD, PZI) je določen na podlagi realiziranih 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;
- stroški izgradnje stavbe za gradbeno - obrtniška dela, za strojne in elektro inštalacije, za opremo stavbe in zunanja igrala ter za zunanjo ureditev so določeni na osnovi projektne dokumentacije (PGD, PZI) in projektantskega predračuna za gradnjo stavbe iz decembra 2013;
- stroški rekonstrukcije daljnovoda do TP Pekre 1 in NN omrežja ter izgradnje NN priključka so podani na podlagi ocene elektro distributerja ter na podlagi PZI dokumentacije; stroški izdelave PID dokumentacije in nadzora nad temi deli so ocenjeni;
- stroški priključnin so ocenjeni glede na predvideno priključevanje na javno infrastrukturo;
- strošek plačila odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča je podan na osnovi izvedenega plačila odškodnine.

Tabela: Ocena stroškov investicije po stalnih cenah, januar 2014, v €

Št.	Postavka	2011	2012	2013	2014	2015	Skupaj
Priprava in spremljanje graditve stavbe vrtca							
1.	Izdelava projektne in invest. dokumentacije	14.860,38	7.695,00	1.500,00	850,00	0,00	24.905,38
2.	Projektantski nadzor	0,00	0,00	0,00	6.580,30	534,50	7.114,80
3.	Strokovni nadzor nad gradnjo	0,00	0,00	0,00	13.160,59	1.069,00	14.229,59
	Skupaj priprava in spremljanje graditve	14.860,38	7.695,00	1.500,00	20.590,89	1.603,50	46.249,77
Gradnja nove stavbe vrtca							
4.	Gradbeno-obrtniška dela	0,00	0,00	0,00	806.556,45	0,00	806.556,45
5.	Strojne inštalacije	0,00	0,00	0,00	209.305,73	0,00	209.305,73
6.	Električne inštalacije	0,00	0,00	0,00	123.249,61	0,00	123.249,61
7.	Oprema objekta in zunanja oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	90.066,10	90.066,10
8.	Oprema kuhinje	0,00	0,00	0,00	0,00	21.760,00	21.760,00
9.	Zunanja ureditev in kanalizacija	0,00	0,00	0,00	172.021,45	0,00	172.021,45
10.	Rekonstrukcija daljnovoda, NN omrežja	0,00	0,00	0,00	69.500,00	0,00	69.500,00
11.	Priključnine	0,00	0,00	0,00	4.000,00	0,00	4.000,00
	Skupaj gradnja in oprema stavbe	0,00	0,00	0,00	1.384.633,24	111.826,10	1.496.459,34
	SKUPAJ priprava in gradnja stavbe (brez DDV)	14.860,38	7.695,00	1.500,00	1.405.224,13	113.429,60	1.542.709,11

	Odškodnina za spremembo namembnosti	0,00	0,00	5.064,00	0,00	0,00	5.064,00
	DDV 20 %	2972,08	1.539,00	300,00	0,00	0,00	4.811,08
	DDV 22 %	0,00	0,00	30,00	309.149,31	24.954,51	334.133,82
	SKUPAJ z DDV	17.832,46	9.234,00	6.894,00	1.714.373,44	138.384,11	1.886.718,01

7.2 Ocena stroškov investicije po tekočih cena

Projekt se pri naročniku izvaja od leta 2011. V letih 2011, 2012 in 2013 se je pripravljala projektna in investicijska dokumentacija. Prekinitev pri pripravi projektne dokumentacije PGD in PZI je predstavljala potrditev sprememb PUP-a za obravnavano območje. Novembra 2013 je bilo pri Upravni enoti Maribor pridobljeno gradbeno dovoljenje. V letu 2014 je predvidena izvedba javnega razpisa za izbor izvajalca gradnje objekta ter pričetek del v aprilu 2014. Gradnja se bo izvajala pretežno v letu 2014 in deloma v letu 2015. Ker so stalne cene iz januarja 2014 smo v novelaciji investicijskega programa pri tekočih cenah predvideli za dela izvedena v letu 2014 revalorizacijo stroškov na december 2014, za dela izvedena v letu 2015 pa smo pri končnih stroških upoštevali revalorizacijo na čas zaključka gradnje t.j. februar 2015. Pri tem smo koristili napovedi o višini inflacije objavljene v UMAR-jevi publikaciji: »Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2013«, september 2013:

	%
rast cen v letu 2014 za 11 mesecev (povprečje leta 1,4 %)	1,28
rast cen za 2015 za 2 meseca (povprečje leta 1,7 %)	0,28
ponderirana rast v %	1,57

Tabela: Ocena stroškov investicije po tekočih cenah, februar 2015, v €

Št.	Postavka	2011	2012	2013	2014	2015	Skupaj
Priprava in spremljanje graditve stavbe vrtca							
1.	Izdelava projektne in invest. dokumentacije	14.860,38	7.695,00	1.500,00	860,88	0,00	24.916,26
2.	Projektantski nadzor	0,00	0,00	0,00	6.664,53	542,90	7.207,43
3.	Strokovni nadzor nad gradnjo	0,00	0,00	0,00	13.329,04	1.085,79	14.414,83
	Skupaj priprava in spremljanje graditve	14.860,38	7.695,00	1.500,00	20.854,45	1.628,69	46.538,52
Gradnja nove stavbe vrtca							
4.	Gradbeno-obrtniška dela	0,00	0,00	0,00	816.880,37	0,00	816.880,37
5.	Strojne inštalacije	0,00	0,00	0,00	211.984,84	0,00	211.984,84
6.	Električne inštalacije	0,00	0,00	0,00	124.827,21	0,00	124.827,21
7.	Oprema objekta in zunanja oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	91.480,14	91.480,14
8.	Oprema kuhinje	0,00	0,00	0,00	0,00	22.101,63	22.101,63
9.	Zunanja ureditev in kanalizacija	0,00	0,00	0,00	174.223,32	0,00	174.223,32
10.	Rekonstrukcija daljnovoda, NN omrežja	0,00	0,00	0,00	70.389,60	0,00	70.389,60
11.	Priključnine	0,00	0,00	0,00	4.051,20	0,00	4.051,20
	Skupaj gradnja in oprema stavbe	0,00	0,00	0,00	1.402.356,54	113.581,77	1.515.938,31

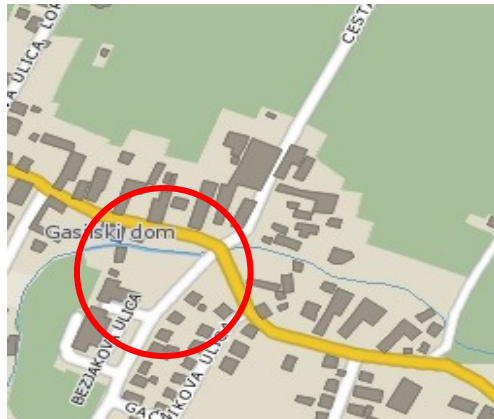
SKUPAJ priprava in gradnja stavbe (brez DDV)		14.860,38	7.695,00	1.500,00	1.423.210,99	115.210,46	1.562.476,83
	Odškodnina za spremembo namembnosti	0,00	0,00	5.064,00	0,00	0,00	5.064,00
	DDV 20 %	2.972,08	1.539,00	300,00	0,00	0,00	4.811,08
	DDV 22 %	0,00	0,00	30,00	313.106,42	25.346,30	338.482,72
SKUPAJ z DDV		17.832,46	9.234,00	6.894,00	1.736.317,41	140.556,76	1.910.834,63

7.3 Ocena upravičenih stroškov investicije po tekočih cenah

V spodnjih tabeli je podana razdelitve stroškov investicije na upravičene in neupravičene stroške po tekočih cenah. Na podlagi predhodnih razpisov operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih sodijo med upravičene stroške stroški izvedbe GOI del za izgradnjo nove stavbe vrtca ter stroški projektantskega in strokovnega nadzora nad gradnjo; med neupravičenimi stroški pa so zajeti: DDV, izdelava projektne in investicijske dokumentacije, stroške priključnin ter odškodnina za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča.

Št.	Postavka	upravičeni	neupravičeni	skupaj
Priprava in spremljanje graditve stavbe vrtca				
1.	Izdelava projektne in invest. dokumentacije	0,00	24.916,26	24.916,26
2.	Projektantski nadzor	7.207,43	0,00	7.207,43
3.	Strokovni nadzor nad gradnjo	14.414,83	0,00	14.414,83
	Skupaj priprava in spremljanje graditve	21.622,26	24.916,26	46.538,52
Gradnja nove stavbe vrtca				
4.	Gradbeno-obrtniška dela	816.880,37	0,00	0,00
5.	Strojne inštalacije	211.984,84	0,00	0,00
6.	Električne inštalacije	124.827,21	0,00	0,00
7.	Oprema objekta in zunanja oprema	91.480,14	0,00	0,00
8.	Oprema kuhinje	22.101,63	0,00	0,00
9.	Zunanja ureditev in kanalizacija	174.223,32	0,00	0,00
10.	Rekonstrukcija daljnovoda, NN omrežja	70.389,60	0,00	0,00
11.	Priključnine	0,00	4.051,20	0,00
	Skupaj gradnja in oprema stavbe	1.511.887,11	4.051,20	1.515.938,31
SKUPAJ priprava in gradnja stavbe (brez DDV)		1.533.509,37	28.967,46	1.562.476,83
	Odškodnina za spremembo namembnosti	0,00	5.064,00	5.064,00
	DDV 20 %	0,00	4.811,08	4.811,08
	DDV 22 %	0,00	338.482,72	338.482,72
SKUPAJ		1.533.509,37	377.325,26	1.910.834,63

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: najdi.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 in 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 začasnega 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	
Zrak	Emisije izpušnih plinov v zrak iz strojev gradbene mehanizacije in gradbenih strojev, ki bodo uporabljeni pri urejanju in izgradnji območja.	Opaziti bo pozitiven vpliv na zrak, saj bo stavba zgrajena kot »energetsko varčen« objekt in bodo izpusti CO ₂ in drugih plinov manjši kot do sedaj.	- Stroji in naprave, ki bodo uporabljane pri gradnji, naj bodo redno vzdrževani in tehnično brezhibni. - 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.
Tla in vode	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.
Hrup	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.	- Z ustreznim režimom gradbišča naj se čim bolj zmanjšajo emisije hrupa: - Dela na gradbišču naj potekajo v času od 7 h do 18 h.
Odpadki	Nastajanje različnih vrst gradbenih odpadkov.	Vrtec med obratovanjem proizvaja komunalne odpadke, ki jih tudi ločuje. Otroke in vzgojitelje se bo spodbujalo k ločevanju.	- Odpadki, ki bodo nastajali pri morebitnih izkopih naj se ločujejo in ne mešajo z nevarnimi odpadki. - Izvajalec gradbenih del mora v skladu s <i>Pravilnikom o ravnanju z odpadki</i> gradbene odpadke primerno deponirati.
Segment	Predvideni vplivi		Omilitveni ukrepi in priporočila
Narava	Na območju posega ni evidentiranih naravnih vrednot, varovanih območij narave ali EPO, zato vplivov nanje ne obravnavamo.		
Kulturna dediščina	Ni predvidena investicija v obnovo kulturne dediščine in ne bo imela investicija vpliva na ohranjanje kulturne dediščine.		
Učinkovitost izrabe naravnih virov	Investicija se nanaša na energetsko obnovo osnovne šole, ki bosta sanirana v skladu s sodobnimi standardi izolativnosti in učinkovite rabe energije in podobno. Z novo investicijo pa se bo v obeh objektih postavil povsem nov koncept odnosa do okolja, kjer se bo tako delavce kot tudi otroke ter posredno njihove starše izobraževalo o učinkoviti rabi naravnih virov.		
Okoljska učinkovitost	Pri izgradnji objektov se bodo uporabile nekatere najboljše razpoložljive tehnologije na področju energijsko varčne gradnje. Kolikor dopuščajo stroški, se je predvidelo sodobne sisteme, ki bodo vplivali na učinkovito rabo energije ter učinkovito ločevanje in zmanjšanje količin odpadkov.		
Trajnostna dostopnost	Predvidena investicija ne bo imela neposrednega vpliva na trajnostno dostopnost. Starše in otroke se bo spodbujalo k uporabi javnega prevoza in kolesa.		
Zmanjševanje vplivov na okolje	Za investicijo po veljavni zakonodaji ni potrebno izdelati poročila o vplivih na okolje oziroma strokovne ocene vplivov na okolje.		

Nov objekt bo izgrajen kot »energetsko varčen« objekt, zaradi česar se v času obratovanja stavbe vrta 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

Investicija se pri naročniku vodi od leta 2011 dalje. V letu 2011, 2012 in 2013 se je izdelovala projektna dokumentacija. Prekinitev pri pripravi projektne dokumentacije PGD in PZI je predstavljala potrditev sprememb PUP za obravnavano območje. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja je bil izdelan marca 2013, Projekt za izvedbo pa novembra 2013. Prvotna investicijska dokumentacija Dokument identifikacije investicijskega projekta in Investicijski program je bila izdelana leta 2011. Novelacija IP-ja pa je bila izdelana januarja 2014. Novembra 2013 je bilo pri Upravni enoti Maribor pridobljeno gradbeno dovoljenje za gradnjo stavbe vrtca.

Od januarja do začetka aprila 2014 je predvidena izvedba javnega razpisa za izbor izvajalca gradnje objekta ter podpis pogodbe z izbranim izvajalcem. Po uvedbi izvajalca v delo se bo predvidoma sredi meseca aprila 2014 pričela izvedba GOI del, katerih glavnina se bo zaključila do konca leta 2014. Januarja in februarja 2015 se bo izvajala montaža opreme prostorov vrtca in zunanjih igral ter oprema kuhinje. Marca 2015 je predvidena izvedba tehničnega pregleda ter kvalitetni pregled zgrajenega objekta. Projekt bo predvidoma pridobil uporabno dovoljenje konec meseca marca 2015.

Tabela 10: Terminski plan izvedbe projekta

AKTIVNOSTI	TERMINSKI PLAN
Priprava projekta: Izdelava projektne dokumentacije IDZ, PGD, PZI Izdelava prvotne investicijske dokumentacije Pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo Izvedba postopkov javnega naročanja (oddaja gradnje in strokovnega nadzora)	marec 2011 do november 2013 marec 2011 – maj 2011 november 2013 januar 2014 – april 2014
Gradnja Gradbeno-obrtniška dela Strojne inštalacije Električne inštalacije Oprema objekta in zunanja igrala Vgradnja opreme kuhinje Zunanja ureditev in kanalizacija Rekonstrukcija daljnovoda in NN omrežja Tehnični pregled Kvalitetni pregled in prevzem	april 2014 – december 2014 maj 2014 – december 2014 maj 2014 – december 2014 januar 2015 – februar 2015 januar 2015 – februar 2015 junij 2014 – december 2014 junij 2014 – december 2014 marec 2015 marec 2015

10.2 Analiza izvedljivosti

Za gradnjo objekta je že izdelana projektna dokumentacija (PGD, PZI) ter je pridobljeno gradbeno dovoljenje. S postopkom javnega naročanja se bo pričelo januarja 2014. Po

končanem postopku javnega naročanja gradenj se bo z izbranim izvajalcem podpisala pogodba o izvedbi del ter se bo v aprilu 2014 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 februarja 2015.

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 aprila 2015. 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 leto in sicer od aprila 2014 do konca februarja 2015; predaja v uporabo se predvideva aprila 2015. Do zgraditve nove stavbe vrtca in predaje le-te v uporabo se bo organizirano varstvo otrok izvajalo v sedanji enoti vrtca na Bezjakovi ulici 19.

11 Finančna konstrukcija po tekočih cenah

Za investicijo se predvideva financiranje iz dveh virov in sicer iz MGRT ter iz občinskih virov Mestne občine Maribor.

Predvidena je naslednja finančna konstrukcija oz. viri financiranja:

- MGRT (Evropski sklad za regionalni razvoj) in
- proračun Mestne občine Maribor.

Vire financiranja smo razdelili glede na upravičene in neupravičene stroške in jih okvirno razdelili na naslednje:

- 85 % sofinanciranje upravičenih stroškov s strani MGRT, kamor spadajo stroški izvedbe GOI del za izgradnjo nove stavbe vrtca ter stroški projektantskega in strokovnega nadzora nad gradnjo v skupni višini 1.303.482,96 EUR oziroma cca. 68,2154 % in
- sofinanciranje stroškov s strani MOM, kamor smo uvrstili 15% upravičenih stroškov investicije, celoten DDV, stroški izdelovanja projektne in investicijske dokumentacije, stroške priključnin ter odškodnino za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v skupni višini 607.351,67 EUR oziroma cca. 31,7846 %.

Naslednja tabela prikazuje vire financiranja po letih.

Tabela: Viri financiranja

Viri financiranja	2011	2012	2013	2014	2015	Skupaj v €	cca. v % skupaj
MGRT	0,00	0,00	0,00	1.205.554,07	97.928,89	1.303.482,96	68,22
MOM	17.832,46	9.234,00	6.894,00	530.763,34	42.627,87	607.351,67	31,78
Skupaj	17.832,46	9.234,00	6.894,00	1.736.317,41	140.556,76	1.910.834,63	100,00

Drugi viri za izvedbo investicije niso predvideni.

11.1 Določitev EU sredstev iz javnega razpisa

V okviru poziva je določeno, da je potrebno na podlagi »Navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi«, ki ga je v okviru Evropske komisije pripravil generalni direktorat za regionalno politiko, določiti delež EU sredstev po metodi finančne vrzeli. V spodnjih enačbah, ki temeljijo na tabeli podani v nadaljevanju, smo v skladu z omenjeno metodo določili diskontirane celotne stroške investicije in neto prihodek ter na podlagi predlaganih enačb tudi delež EU sredstev.

R = Max EE/DIC =	0,9385968
MaxEE so najvišji upravičeni izdatki = DIC – DNR =	1.443.088,67
DIC diskontirani investicijski stroški =	1.537.495,83
DNR diskontirani neto prihodki = diskontirani prihodki – diskontirani operativni stroški delovanja + ostanek vrednosti =	94.407,16
DA = EC*R =	1.439.346,99
EC – upravičeni stroški =	1.533.509,37
Upravičena sredstva EU = DA*maxCRP (če je DNR>0 in R=93,86%) =	1.223.444,94
Upravičena sredstva EU = DA*maxCRP (če je DNR<0 in R =100%) =	1.533.509,37
maxCRP – najvišji upravičeni delež sofinanciranja, ki je določen za prednostno os z odločitvijo Komisije o sprejetju operativnega programa = 85% (po pozivu)	

Podlage za izračun so podane v spodnji tabeli in se navezujejo na naslednje poglavje – analizo stroškov in koristi.

Tabela: Izračun EU nepovratne pomoči

Št.	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Diskontirane vrednosti			Diskontna stopnja
							Investicijski stroški	NETO Prihodki	NETO Denarni tok	
1.	2011	17.832,46	0,00	0,00	0,00	-17.832,46	17.832,46	0,00	-17.832,46	100,00%
2.	2012	9.234,00	0,00	0,00	0,00	-9.234,00	8.629,91	0,00	-8.629,91	107,00%
3.	2013	6.894,00	0,00	0,00	0,00	-6.894,00	6.021,49	0,00	-6.021,49	114,49%
4.	2014	1.714.373,44	0,00	0,00	0,00	-1.714.373,44	1.399.439,40	0,00	-1.399.439,40	122,50%
5.	2015	138.384,11	175.364,32	175.364,32	0,00	-138.384,11	105.572,57	0,00	0,00	131,08%
6.	2016	0,00	238.495,47	238.495,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	140,26%
7.	2017	0,00	243.265,38	243.265,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,07%
8.	2018	0,00	248.130,69	248.130,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160,58%
9.	2019	0,00	253.093,30	253.093,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	171,82%
10.	2020	0,00	258.155,17	258.155,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	183,85%
11.	2021	0,00	263.318,27	263.318,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	196,72%
12.	2022	0,00	268.584,64	268.584,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	210,49%
13.	2023	0,00	273.956,33	273.956,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	225,22%
14.	2024	0,00	279.435,46	279.435,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	240,98%
15.	2025	0,00	285.024,17	285.024,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	257,85%
16.	2026	0,00	290.724,65	290.724,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	275,90%
17.	2027	0,00	296.539,14	296.539,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	295,22%
18.	2028	0,00	302.469,93	302.469,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	315,88%
19.	2029	0,00	308.519,32	308.519,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	337,99%
20.	2030	0,00	314.689,71	314.689,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	361,65%
21.	2031	0,00	320.983,50	320.983,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	386,97%
22.	2032	0,00	327.403,17	327.403,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	414,06%
23.	2033	0,00	333.951,24	333.951,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	443,04%
24.	2034	0,00	340.630,26	340.630,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	474,05%
25.	2035	0,00	347.442,87	347.442,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	507,24%
26.	2036	0,00	354.391,73	354.391,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	542,74%
27.	2037	0,00	361.479,56	361.479,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	580,74%
28.	2038	0,00	368.709,15	368.709,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	621,39%
29.	2039	0,00	376.083,33	376.083,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	664,88%
30.	2040	0,00	383.605,00	383.605,00	671.636,81	671.636,81	0,00	94.407,16	94.407,16	711,43%
	SKUPAJ	1.886.718,01	7.814.445,76	7.814.445,76	671.636,81	-1.215.081,20	1.537.495,83	94.407,16	-1.337.516,09	

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:

- Izvirne podatke in informacije za izdelavo ekonomske ocene obravnavane investicije smo pridobili iz strani upravljavca investicije, iz tehnične dokumentacije ter podatkov podobnih delujočih objektov.
- Zaradi primerljivosti in realne slike podatkov smo vrednotenje projekta izvedli po cenah januar 2014.
- 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 671,637 €. 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) po stalnih cenah v višini 1.422.959,34 €.

Pri oceni poslovnih prihodkov in odhodkov investicije so v novelaciji investicijskega programa upoštewane vrednosti poslovnih prihodkov in odhodkov, kot so bile izračunane v prvotnem investicijskem programu (september 2012), saj le-te ne vplivajo na bistvene sestavine, ki so predmet novelacije IP t.j. na spremembo višine stroškov investicije, spremenjene vire financiranja ter nov terminski plan gradnje objekta. Pri izračunih so vrednosti prihodkov in odhodkov revalorizirane na leto 2015 (marec 2015), pri čemer smo upoštevali letno stopnjo rasti cen po UMAR-jevi publikaciji: »Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2013«, september 2013. Upoštevana je ponderirana rast 1,05.

12.2 Ocena poslovnih prihodkov investicije

Investicija bo ustvarila naslednje vrste poslovnih prihodkov:

- sredstev ustanovitelja - MOM za delovanje,
- prihodke od plačil staršev in
- prihodke resornega ministrstva za šolstvo.

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 2015 so upoštevani za devet mesecev, ko bo po zaključku gradnje vrtec predan v obratovanje in bo investicija v teh mesecih predvidoma dosegla ciljne operativne prihodke.

Sredstva ustanovitelja- MOM 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 2012 in njihovim ponederevanjem je predvideno, da bo občina za Vrtec Studenci Maribor - enote Pekre na letni ravni v letu 2015 zagotovila **171.393,65 €** sredstev za delovanje vrtca ter v letu 2016, ko bo prvo polno leto delovanja, **174.821,53 €**. Ocenili smo, da se bodo prihodki rasli po 2% letni stopnji.

Prihodki od plačil staršev

Sistem določitve plačil staršev za programe vrtcev določa Zakon o vrtcih (Ur. l. RS, št. 100/05, 25/08, 98/2009 in 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). Izhajajoč iz podatkov za leto 2012 in njihovim ponederiranjem bodo znašali prihodki od plačil staršev v letu 2015 **56.720,66 €/leto €**. V naslednji letih smo predvideli rast po 2% letni stopnji.

Tabela: Prihodki od plačil staršev, september 2012

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
Skupaj	57-5=52		54.019,68

Prihodki resornega ministrstva za šolstvo

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. Izhajajoč iz podatkov za leto 2012 in njihovim ponederiranjem bodo znašali prihodki iz ministrstva v letu 2015 **5.704,78 €** na letni ravni ter v letu 2016, ko bo prvo polno leto delovanja, **5.181,87 €**. V naslednji letih smo predvideli rast po 2% letni stopnji.

Tabela: Prihodki vrtca

Prihodki	2015	2016	2017	2018	2019	2020...
Prihodki občine	128.545,24	174.821,52	178.317,95	181.884,31	185.522,00	189.232,44
Plačila staršev	42.540,50	57.855,08	59.012,18	60.192,43	61.396,27	62.624,20
Prispevki MŠŠ	4.278,58	5.818,87	5.935,25	6.053,95	6.175,03	6.298,53
Skupaj prihodki	175.364,32	238.495,47	243.265,38	248.130,69	253.093,30	258.155,17

12.3 Ocena poslovnih odhodkov investicije

Investicija bo ustvarila naslednje vrste odhodkov:

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

Prihodki v letu 2015 so upoštevani za devet mesecev, ko bo po zaključku gradnje vrtec predan v obratovanje in bo investicija v teh mesecih predvidoma dosegla ciljne operativne odhodke.

Stroški dela

V letu 2011 so znašali 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. Tako bodo izhajajoč iz podatkov za leto 2011 in njihovim ponderiranjem znašali stroški dela **197.386,19 €** na letni ravni oziroma 19.738,62 € na letni ravni na osebo. V naslednji letih smo predvideli rast po 2% letni stopnji.

Tabela: Strošek dela po investiciji

Stroški dela	Število zaposlenih	Strošek dela/zaposlenega	Skupaj strošek dela
Predvideno	10	19.738,62	197.386,19

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. Glede na podatke iz prvotnega investicijskega programa in ponderiranjem stroškov bodo materialni stroški po investiciji za enoto Pekre v letu 2015 znašali **24.958,50 €** na letni ravni oz. **25.457,67 €** v letu 2016. V naslednji letih smo predvideli rast po 2% letni stopnji.

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. Glede na podatke iz prvotnega investicijskega programa in ponderiranjem stroškov bodo stroški storitev po investiciji za enoto Pekre bodo znašali v letu 2015 predvidoma **11.703,89 €** na letni ravni oz. **11.703,89 €** v letu 2016. V naslednji letih smo predvideli rast po 2% letni stopnji.

Tabela: Skupni obratovalni stroški

Stroški	2015	2016	2017	2018	2019	2020...
Stroški dela	148.039,64	201.333,91	205.360,59	209.467,80	213.657,16	217.930,30
Materialni stroški	18.718,88	25.457,67	25.966,82	26.486,16	27.015,88	27.556,20
Stroški storitev	8.605,80	11.703,89	11.937,97	12.176,73	12.420,26	12.668,66
Skupaj	175.364,32	238.495,47	243.265,38	248.130,69	253.093,30	258.155,17

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 €

FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA NA INVESTICIJO (FIRR)	ni izračunljiva
FIN. NETO SEDANJA VREDNOST NA INVESTICIJO (FNPV)	-1.443.088,67 €
FIN. DOBA POVRAČILA INVESTICIJSKIH SREDSTEV	Več kot 30 let
FIN. RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST INVESTICIJE	-0,76

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
Vrednost investicije na koncu ekonom. dobe										
CELOTNI INVESTICIJSKI STROŠKI	17.832,46	9.234,00	6.894,00	1.714.373,44	138.384,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DENARNI TOK PRI OBRATOVANJU PROJEKTA										
Celotni poslovni izdatki	0,00	0,00	0,00	0,00	175.364,32	238.495,47	243.265,38	248.130,69	253.093,30	258.155,17
Stroški dela	0,00	0,00	0,00	0,00	148.039,64	201.333,91	205.360,59	209.467,80	213.657,16	217.930,30
Materialni stroški	0,00	0,00	0,00	0,00	18.718,88	25.457,67	25.966,82	26.486,16	27.015,88	27.556,20
Stroški storitev	0,00	0,00	0,00	0,00	8.605,80	11.703,89	11.937,97	12.176,73	12.420,26	12.668,66
Celotni poslovni plačani prihodki	0,00	0,00	0,00	0,00	175.364,32	238.495,47	243.265,38	248.130,69	253.093,30	258.155,17
Prihodki občine za delovanje	0,00	0,00	0,00	0,00	128.545,24	174.821,52	178.317,95	181.884,31	185.522,00	189.232,44
Plačila staršev	0,00	0,00	0,00	0,00	42.540,50	57.855,08	59.012,18	60.192,43	61.396,27	62.624,20
Prispevki MŠŠ	0,00	0,00	0,00	0,00	4.278,58	5.818,87	5.935,25	6.053,95	6.175,03	6.298,53
NETO FINANČNI TOK	-17.832,46	-9.234,00	-6.894,00	-1.714.373,44	-138.384,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NETO FINANČNI TOK KUMULATIVNO		-27.066,46	-33.960,46	-1.748.333,90	-1.886.718,01	-1.886.718,01	-1.886.718,01	-1.886.718,01	-1.886.718,01	-1.886.718,01

Tabela: Izračun denarnega toka (nadaljevanje)

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
B1	Vrednost investicije na koncu ekonom. dobe										
A-B	CELOTNI INVESTICIJSKI STROŠKI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	DENARNI TOK PRI OBRATOVANJU PROJEKTA										
A	Celotni poslovni izdatki	263.318,27	268.584,64	273.956,33	279.435,46	285.024,17	290.724,65	296.539,14	302.469,93	308.519,32	314.689,71
A1	Stroški dela	222.288,91	226.734,69	231.269,38	235.894,77	240.612,66	245.424,92	250.333,42	255.340,08	260.446,89	265.655,82
A2	Materialni stroški	28.107,32	28.669,47	29.242,86	29.827,72	30.424,27	31.032,76	31.653,41	32.286,48	32.932,21	33.590,85
A3	Stroški storitev	12.922,04	13.180,48	13.444,09	13.712,97	13.987,23	14.266,97	14.552,31	14.843,36	15.140,23	15.443,03
B	Celotni poslovni plačani prihodki	263.318,27	268.584,64	273.956,33	279.435,46	285.024,17	290.724,65	296.539,14	302.469,93	308.519,33	314.689,71
B1	Prihodki občine za delovanje	193.017,09	196.877,43	200.814,98	204.831,28	208.927,90	213.106,46	217.368,59	221.715,96	226.150,28	230.673,29
B2	Plačila staršev	63.876,68	65.154,22	66.457,30	67.786,45	69.142,18	70.525,02	71.935,52	73.374,23	74.841,72	76.338,55
B3	Prispevki MŠŠ	6.424,50	6.552,99	6.684,05	6.817,73	6.954,09	7.093,17	7.235,03	7.379,73	7.527,33	7.677,88
B-A	NETO FINANČNI TOK	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	NETO FINANČNI TOK KUMULATIVNO	-1.886.718,01	-1.886.718,01	-1.886.718,01	-1.886.718,01	-1.886.718,01	-1.886.718,01	-1.886.718,01	-1.886.718,01	-1.886.718,01	-1.886.718,01

Tabela: Izračun denarnega toka (nadaljevanje)

		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
B1	Vrednost investicije na koncu ekonom. dobe										671.636,81
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
	DENARNI TOK PRI OBRATOVANJU PROJEKTA										
A	Celotni poslovni izdatki	320.983,50	327.403,17	333.951,24	340.630,26	347.442,87	354.391,73	361.479,56	368.709,15	376.083,33	383.605,00
A1	Stroški dela	270.968,94	276.388,32	281.916,09	287.554,41	293.305,50	299.171,60	305.155,04	311.258,14	317.483,30	323.832,97
A2	Materialni stroški	34.262,67	34.947,93	35.646,88	36.359,82	37.087,02	37.828,76	38.585,33	39.357,04	40.144,18	40.947,06
A3	Stroški storitev	15.751,89	16.066,93	16.388,27	16.716,03	17.050,35	17.391,36	17.739,19	18.093,97	18.455,85	18.824,97
B	Celotni poslovni plačani prihodki	320.983,51	327.403,18	333.951,24	340.630,26	347.442,87	354.391,73	361.479,56	368.709,15	376.083,34	383.605,00
B1	Prihodki občine za delovanje	235.286,75	239.992,49	244.792,34	249.688,18	254.681,95	259.775,59	264.971,10	270.270,52	275.675,93	281.189,45
B2	Plačila staršev	77.865,32	79.422,63	81.011,08	82.631,30	84.283,93	85.969,61	87.689,00	89.442,78	91.231,63	93.056,27
B3	Prispevki MŠŠ	7.831,43	7.988,06	8.147,82	8.310,78	8.476,99	8.646,53	8.819,47	8.995,85	9.175,77	9.359,29
B-A	NETO FINANČNI TOK	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	671.636,81
	NETO FINANČNI TOK KUMULATIVNO	-1.886.718,01	-1.886.718,01	-1.886.718,01	-1.886.718,01	-1.886.718,01	-1.886.718,01	-1.886.718,01	-1.886.718,01	-1.886.718,01	-1.215.081,20

12.5 Analiza družbenih stroškov in koristi

Pri analizi družbenih stroškov in koristi investicije so v novelaciji investicijskega programa upoštevane vrednosti družbeno ekonomskih učinkov, kot so bile izračunane v prvotnem investicijskem programu (september 2012), saj le-te ne vplivajo na bistvene sestavine, ki so predmet novelacije IP t.j. na spremembo višine stroškov investicije, spremenjene vire financiranja ter nov terminski plan gradnje objekta. Pri izračunih so vrednosti učinkov revalorizirane na leto 2015 (marec 2015), pri čemer smo upoštevali letno stopnjo rasti cen po UMAR-jevi publikaciji: »Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2013«, september 2013. Upoštevana je ponderirana rast 1,05.

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 izhajajoč iz podatkov za leto 2012 in njihovim ponederiranjem bodo znašali prihodki od plačil staršev v letu 2015 na letni ravni **56.537,25 €**. V naslednji letih smo predvideli rast po 2% letni stopnji. 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 5,0 km/dan, kar na letni ravni znesse 57.000 km za vse otroke oz. 21.090 € (leto 2012). Za prevoz na druge lokacije je upoštevana 20 minutna izguba časa na dan na starša otroka, kar na letni ravni predstavlja 3.800 ur dela za vse otroke oz. 32.755 €/leto (leto 2012).

Družbeno-okoljski učinki

Neposredni okoljski vpliv bo imela energetske 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 CO₂ in drugih plinov. Zato smo pri oceni okoljskih koristi predvideli, da bodo zaradi investicije zmanjšani vplivi na okolje v višini okoli 2 €/m² na letni ravni. Glede na to, da znašajo neto površine nove stavbe vrtca 635,95 m² bodo okoljske koristi izhajajoč iz podatkov za leto 2012 in njihovim ponederiranjem znašale v letu 2015 **1.335,50 €** na leto. V naslednji letih smo predvideli rast po 2% letni stopnji.

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 1.886.718,01 €. 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	2013	2014	2015	Skupaj
Vrednost investicije	17.832,46	9.234,00	6.894,00	1.714.373,44	138.384,11	1.886.718,01
Multiplikator	1,30	1,30	1,3	1,3	1,3	1,30
Učinek	5.349,74	2.770,20	2.068,20	514.312,03	41.515,23	566.015,40
Dodatni davek	106,99	55,40	41,36	10.286,24	830,30	11.320,31

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 m². Če računamo, da se bo cena kvadratnega metra stanovanjskih objektov zaradi urejenega varstva otrok v povprečju dvignila za 20 €, lahko izhajajoč iz podatkov za leto 2012 in njihovim ponederiranjem v letu 2015 pričakujemo koristi v višini **8.820 €**, 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
Skupaj odlivi	10.699,48	5.540,40	4.136,40	1.028.624,06	258.394,79	238.495,47	243.265,38	248.130,69	253.093,30	258.155,17
Celotni investicijski stroški	10.699,48	5.540,40	4.136,40	1.028.624,06	83.030,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Celotni stroški poslovanja	0,00	0,00	0,00	0,00	175.364,32	238.495,47	243.265,38	248.130,69	253.093,30	258.155,17
Skupaj prilivi	106,99	55,40	41,36	10.286,24	233.241,91	298.803,38	304.792,23	310.846,20	317.076,68	323.377,14
Ostane vrednosti investicije	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Poslovni prihodki	0,00	0,00	0,00	0,00	175.364,32	238.495,47	243.265,38	248.130,69	253.093,30	258.155,17
Prihodki od zmanjšanje vplivov na okolje	0,00	0,00	0,00	0,00	1.112,91	1.362,21	1.389,45	1.362,21	1.389,45	1.362,21
Prihodki preprečenih stroškov	0,00	0,00	0,00	0,00	47.114,38	57.668,00	58.821,35	59.997,78	61.197,74	62.421,69
Prihodki od multiplikatorskega učinka	106,99	55,40	41,36	10.286,24	830,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prihodki od povečanja vrednosti nepremičnin	0,00	0,00	0,00	0,00	8.820,00	1.277,70	1.316,03	1.355,52	1.396,18	1.438,07
Neto finančni tok	-10.592,48	-5.485,00	-4.095,04	-1.018.337,82	-25.152,87	60.307,91	61.526,84	62.715,51	63.983,37	65.221,97
Neto finančni tok kumulativno		-16.077,48	-20.172,51	-1.038.510,34	-1.063.663,21	-1.003.355,30	-941.828,46	-879.112,95	-815.129,57	-749.907,61

Tabela: Podlage za izračune EIRR in ENPV (nadaljevanje)

v €

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Skupaj odlivi	263.318,27	268.584,64	273.956,33	279.435,46	285.024,17	290.724,65	296.539,14	302.469,93	308.519,32	314.689,71
Investicijski stroški	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Celotni stroški poslovanja	263.318,27	268.584,64	273.956,33	279.435,46	285.024,17	290.724,65	296.539,14	302.469,93	308.519,32	314.689,71
Skupaj prilivi	329.859,06	336.471,05	343.215,73	350.095,76	357.113,86	364.272,81	371.575,44	379.024,63	386.623,34	394.374,57
Ostane vrednosti investicije	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Poslovni prihodki	263.318,27	268.584,64	273.956,33	279.435,46	285.024,17	290.724,65	296.539,14	302.469,93	308.519,32	314.689,71
Prihodki od zmanjšanje vplivov na okolje	1.389,45	1.417,24	1.445,59	1.474,50	1.503,99	1.534,07	1.564,75	1.596,05	1.627,97	1.660,53
Prihodki preprečenih stroškov	63.670,13	64.943,53	66.242,40	67.567,25	68.918,59	70.296,96	71.702,90	73.136,96	74.599,70	76.091,69
Prihodki od multiplikatorskega učinka	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prihodki od povečanja vrednosti nepremičnin	1.481,21	1.525,64	1.571,41	1.618,56	1.667,11	1.717,13	1.768,64	1.821,70	1.876,35	1.932,64
Neto finančni tok	66.540,79	67.886,42	69.259,40	70.660,30	72.089,69	73.548,16	75.036,29	76.554,71	78.104,02	79.684,86
Neto finančni tok kumulativno	-683.366,82	-615.480,40	-546.221,00	-475.560,69	-403.471,00	-329.922,84	-254.886,55	-178.331,84	-100.227,82	-20.542,96

Tabela: Podlage za izračune EIRR in ENPV (nadaljevanje)

v €

	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Skupaj odlivi	320.983,50	327.403,17	333.951,24	340.630,26	347.442,87	354.391,73	361.479,56	368.709,15	376.083,33	383.605,00
Investicijski stroški	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Celotni stroški poslovanja	320.983,50	327.403,17	333.951,24	340.630,26	347.442,87	354.391,73	361.479,56	368.709,15	376.083,33	383.605,00
Skupaj prilivi	402.281,39	410.346,92	418.574,37	426.966,97	435.528,06	444.261,03	453.169,33	462.256,48	471.526,09	1.152.618,83
Ostane vrednosti investicije	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	671.637,00
Poslovni prihodki	320.983,50	327.403,17	333.951,24	340.630,26	347.442,87	354.391,73	361.479,56	368.709,15	376.083,33	383.605,00
Prihodki od zmanjšanje vplivov na okolje	1.693,74	1.727,61	1.762,16	1.797,41	1.833,36	1.870,02	1.907,42	1.945,57	1.984,48	2.024,17
Prihodki preprečenih stroškov	77.613,53	79.165,80	80.749,12	82.364,10	84.011,38	85.691,61	87.405,44	89.153,55	90.936,62	92.755,35
Prihodki od multiplikatorskega učinka	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prihodki od povečanja vrednosti nepremičnin	1.990,62	2.050,34	2.111,85	2.175,20	2.240,46	2.307,67	2.376,90	2.448,21	2.521,66	2.597,31
Neto finančni tok	81.297,89	82.943,75	84.623,13	86.336,71	88.085,19	89.869,30	91.689,77	93.547,33	95.442,76	769.013,83
Neto finančni tok kumulativno	60.754,92	143.698,67	228.321,80	314.658,51	402.743,70	482.020,53	573.710,29	667.257,62	762.700,38	1.531.714,21

Na podlagi podatkov iz analiz družbenih stroškov in koristi je izračunano, da znaša ekonomska interna stopnja donosnosti 5,73 % 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 224.998,71 €. Podatki kažejo, da je investicijo smiselno izvesti predvsem zaradi družbenih koristi.

Tabela: Kazalniki družbeno-ekonomskih koristi investicije

Ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR)	5,73 %
Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)	96.634,86 €

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 resornega ministrstva za šolstvo. 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 -1.704.929 € in ob najbolj ugodni varianti -1.181.248 €.

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

Relativna sprememba vrednosti gradbenih del	Relativna sprememba prihodkov	Finančna neto sedanja vrednost na investicijo
-20%	20%	-1.704.929
-10%	10%	-1.574.009
0%	0%	-1.443,089
10%	-10%	-1.312.168
20%	-20%	-1.181.248

12.7 Analiza tveganj

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

Projekt se bo glede na predvideno finančno konstrukcijo financiral iz občinskega proračuna in iz evropskih sredstev (ESRR). 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 gradnja izvedla v predvidenem roku, ki je določen na konec februarja 2013. 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 energetske 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 energetske varčne stavbe vrtca. Sledila je priprava investicijskega programa, ki je bil izdelan maja 2011 in sprejet na 8. seji Mestnega sveta MOM, dne 02.06.2011. V letu 2013 je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje. Zaradi nastalih bistvenih sprememb projekta, ki izhajajo iz noveliranega projektantskega predračuna iz decembra 2013, ki predvideva več kot 20% povečanje investicijskih stroškov in spremenjenih virov financiranja ter sprememb terminskega plana gradnje objekta je investitor naročil izdelavo novelacije investicijskega programa.

V sklopu investicije je predvidena nizko energetska ureditev novega objekta v velikost 633,32 m² ter ureditev zunanje okolice, otroškega igrišča in parkirnih mest.

Po novelaciji znašajo investicijski stroški 1.910.834,63 € po tekočih cenah z vključenim DDV. Finančno konstrukcijo predvidene investicije predstavljajo občinska proračunska sredstva MOM (31,78 %) ter sredstva MGRT (evropska sredstva ESRR) (68,22 %).

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 5,73 % 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 96.634,86 €. 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.

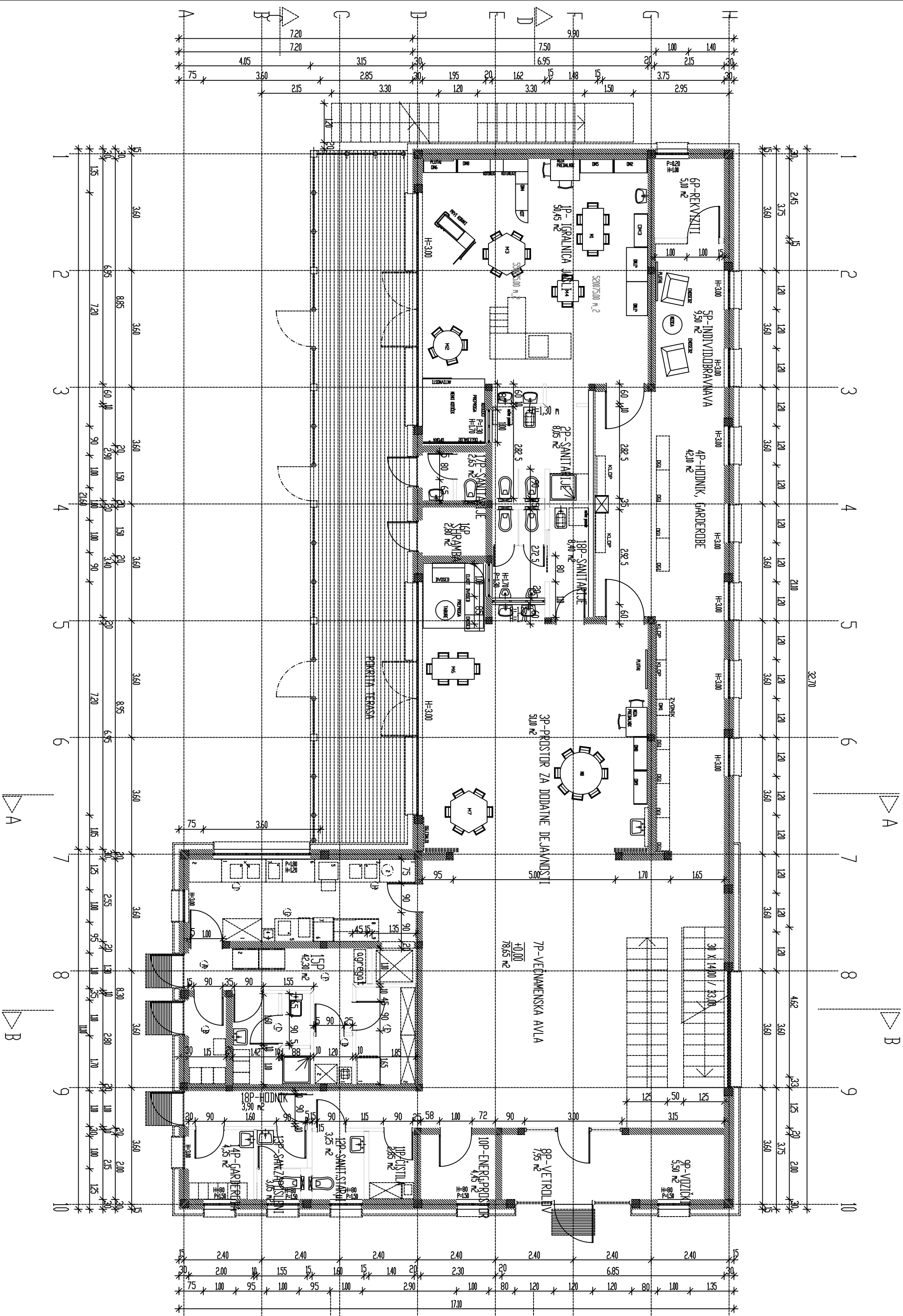
Iz predstavljenih rezultatov je razvidno, da je projekt smiselno izvesti.

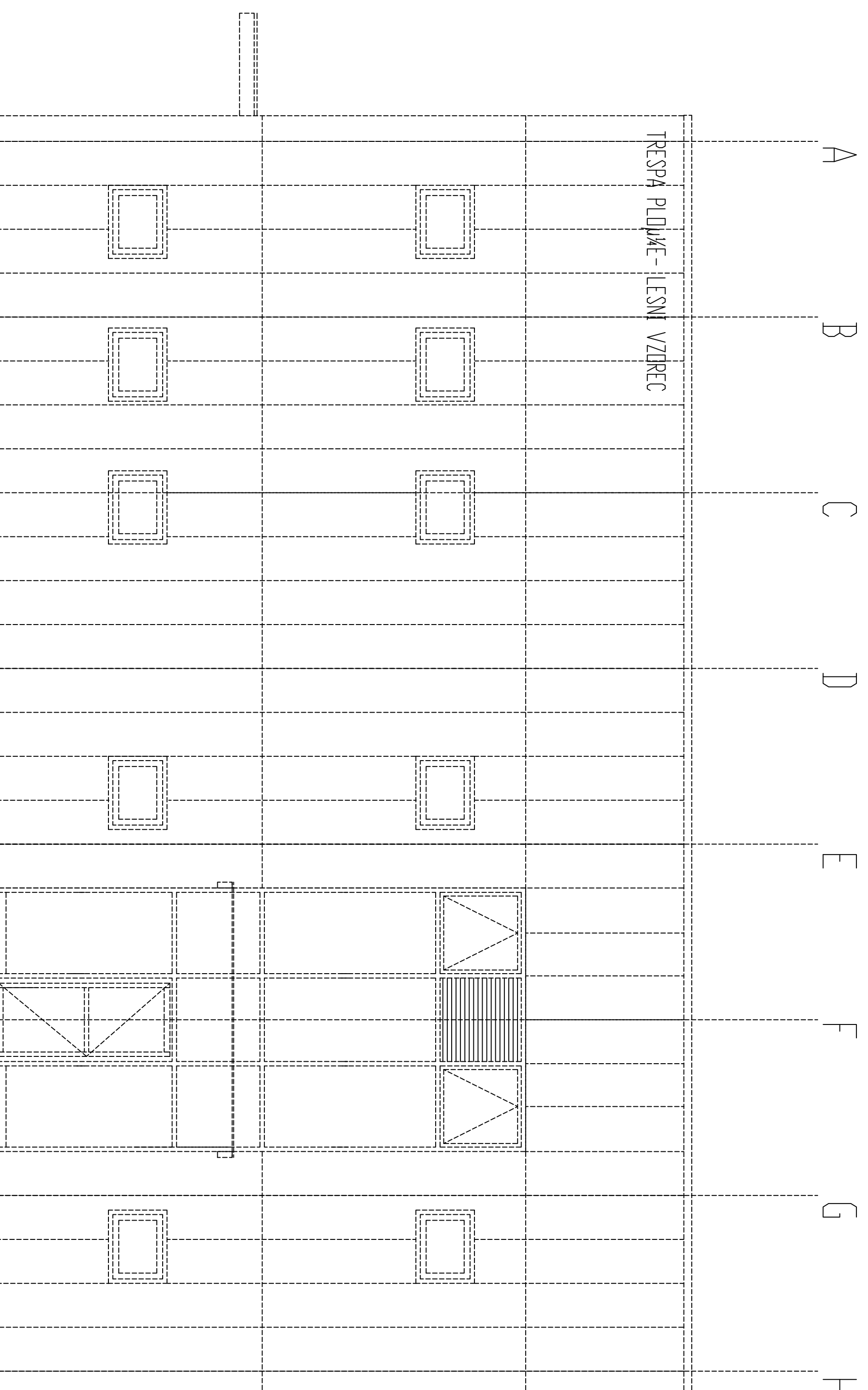
PRILOGE

Priloga 1: Vrtec Studenci Maribor - enota Pekre, tloris pritličja

Priloga 2: Vrtec Studenci Maribor - enota Pekre, tloris 1. nadstropja

Priloga 3: Vrtec Studenci Maribor - enota Pekre, prečne fasade

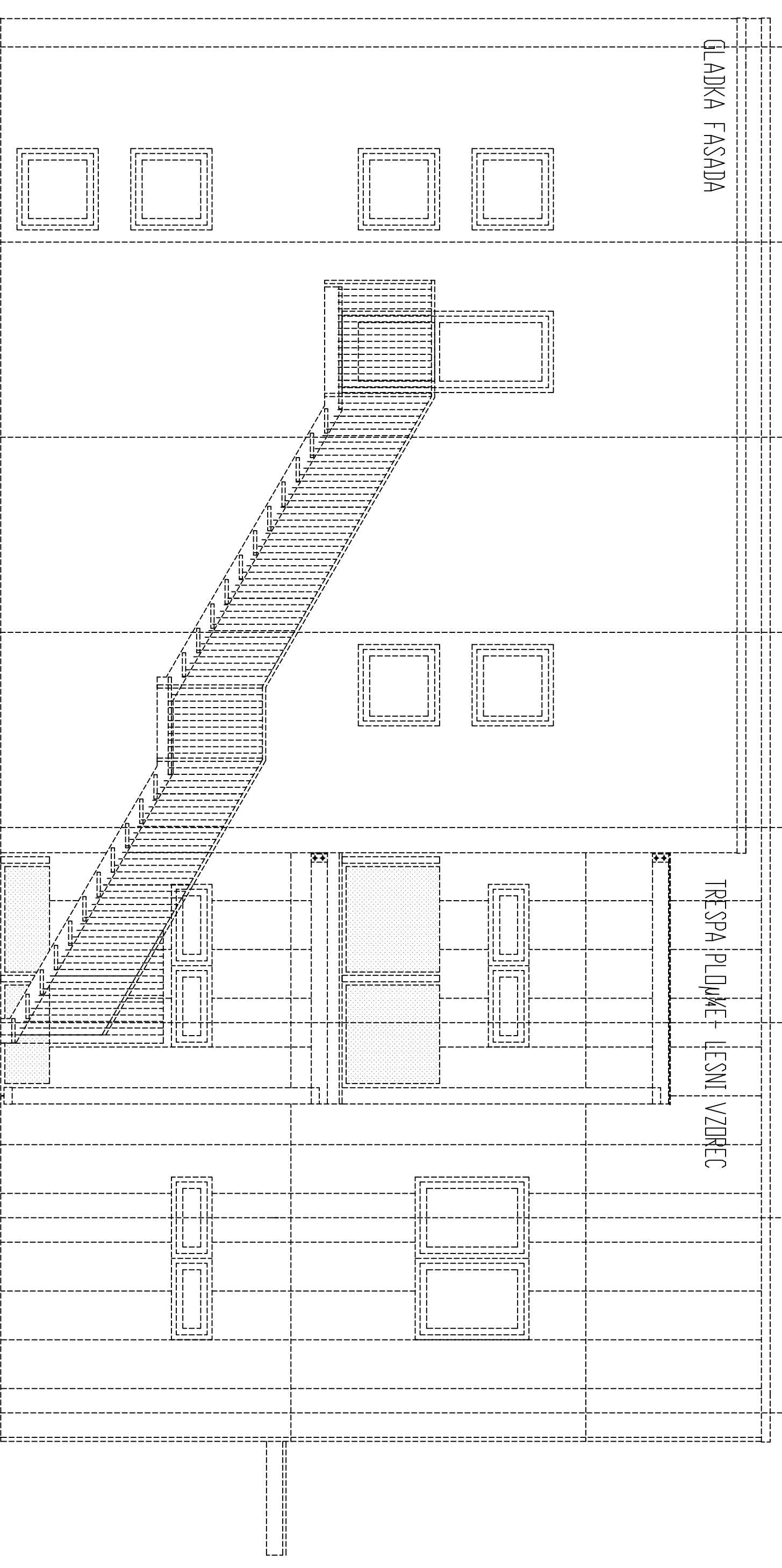




VZHODNA FASADA

A B C D E F G H

H G F E D C B A



ZAHODNA FASADA