



Mestna občina Maribor

Investicijski program

~3. novelacija~

IZGRADNJA VRTCA STUDENCI MARIBOR, ENOTA
PEKRE

Celje, maj 2016

INVESTITOR: Mestna občina Maribor,
Služba za razvojne projekte in investicije –
projektna pisarna
Ulica heroja Staneta 1, Maribor

Odgovorna oseba investitorja:
(ime, priimek, podpis, žig) dr. Andrej Fištravec, župan

Skrbnik investicijskega projekta v fazi izvedbe
investicijskega projekta
(ime, priimek, podpis, žig) Boris Ketiš

Izdelovalec 3. novelacije IP: EUTRIP, d.o.o.
Kidričeva ulica 24, 3000 Celje

Odgovorna oseba izdelovalca:
(ime, priimek, podpis, žig) Primož Praper, prokurist

Datum izdelave dokumenta: Maj 2016

Kazalo vsebine

1	UVODNO POJASNILO	4
1.1	<i>POVZETEK 2. NOVELACIJE IP.....</i>	<i>5</i>
1.1.1	<i>Varianta »brez« investicije</i>	<i>5</i>
1.1.2	<i>Varianta »z« investicijo</i>	<i>5</i>
1.2	<i>SPREMEMBE DO PRIPRAVE IP-JA</i>	<i>5</i>
1.3	<i>TEMELJNI RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO.....</i>	<i>7</i>
1.4	<i>STRATEŠKI, DOLGOROČNI CILJI.....</i>	<i>7</i>
1.5	<i>OBJEKTNI CILJI.....</i>	<i>7</i>
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	9
2.1	<i>POVZETEK.....</i>	<i>9</i>
2.2	<i>PREDSTAVITEV INVESTITORJA, SOFINANCERJA IN UPORABNIKA</i>	<i>11</i>
2.2.1	<i>Investitor: Mestna občina Maribor.....</i>	<i>11</i>
2.2.1.1	<i>Predstavitev regije.....</i>	<i>12</i>
2.2.1.2	<i>Predstavitev investitorja: Mestna občina Maribor</i>	<i>12</i>
2.2.1.3	<i>Predstavitev upravljavca: Vrtec Studenci</i>	<i>15</i>
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU IN UPRAVLJAVCU	18
3.1	<i>PREDSTAVITEV NOSILCA PROJEKTA, INVESTITORJA IN UPRAVIČENCA</i>	<i>18</i>
3.2	<i>PREDSTAVITEV UPRAVLJAVCA.....</i>	<i>19</i>
3.3	<i>IZDELOVALEC 3. NOVELACIJE IP</i>	<i>20</i>
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB.....	21
4.1	<i>USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....</i>	<i>22</i>
4.1.1	<i>Skladnost s kurikulum za vrtce</i>	<i>22</i>
4.1.2	<i>Skladnost z Regionalnim razvojnim programom Podravske razvojne regije 2014–2020 (RRP)</i>	<i>23</i>
4.1.3	<i>Skladnost z Operativnim programom razvoja okoljske in prometne infrastrukture za obdobje 2014–2020</i>	<i>24</i>
4.1.4	<i>Skladnost z Nacionalnim akcijskim načrtom za energetska učinkovitost 2008–2016</i>	<i>24</i>
4.1.5	<i>Nacionalni energetski program</i>	<i>24</i>
4.1.6	<i>Lokalni energetski koncept Mestne občine Maribor</i>	<i>25</i>
4.1.7	<i>Skladnost z občinskimi in s prostorskimi akti</i>	<i>25</i>
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO TRŽNIH DEJAVNOSTI	26
6	TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL	28
7	ANALIZA ZAPOSLENIH.....	38
7.1	<i>KADROVSKO ORGANIZACIJSKA SHEMA</i>	<i>38</i>
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	42
8.1	<i>STRUKTURA STROŠKOV INVESTICIJE</i>	<i>43</i>
8.2	<i>OCENA STROŠKOV INVESTICIJE PO LETIH – STALNE CENE.....</i>	<i>43</i>
8.3	<i>OCENA STROŠKOV INVESTICIJE PO LETIH – TEKOČE CENE</i>	<i>44</i>
8.4	<i>PRIKAZ VREDNOSTI NA ENOTO, NA M².....</i>	<i>44</i>
9	ANALIZA LOKACIJE.....	46

10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	48
10.1	<i>OKOLJSKA UČINKOVITOST IN UČINKOVITOST IZRABE NARAVNIH VIROV.....</i>	<i>48</i>
10.2	<i>TRAJNOSTNA DOSTOPNOST</i>	<i>50</i>
10.3	<i>ZMANJŠEVANJE VPLIVOV NA OKOLJE</i>	<i>50</i>
10.4	<i>OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV NA OKOLJE.....</i>	<i>51</i>
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE	52
11.1	<i>TERMINSKI NAČRT INVESTICIJE</i>	<i>52</i>
11.2	<i>NADALJNJA INVESTICIJSKA, PROSTORSKA, PROJEKTNÁ IN TEHNIČNA DOKUMENTACIJA.....</i>	<i>52</i>
11.3	<i>ANALIZA IZVEDLJIVOSTI.....</i>	<i>53</i>
12	NAČRT FINANCIRANJA, VIRI FINANCIRANJA.....	54
13	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA.....	55
13.1	<i>FINANČNA ANALIZA</i>	<i>55</i>
14	VREDNOTENJE STROŠKOV IN KORISTI.....	59
14.1	<i>OSTALE KORISTI, KI NASTANEJO Z REALIZIRANO INVESTICIJO.....</i>	<i>59</i>
14.2	<i>EKONOMSKA ANALIZA</i>	<i>59</i>
14.3	<i>VREDNOTENJE FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV PO STATIČNI IN DINAMIČNI METODI</i>	<i>60</i>
14.3.1	<i>Doba vračanja investicijskih sredstev</i>	<i>61</i>
14.3.2	<i>Neto sedanja vrednost.....</i>	<i>61</i>
14.3.3	<i>Interna stopnja donosa</i>	<i>61</i>
14.3.4	<i>Relativna neto sedanja vrednost.....</i>	<i>62</i>
14.4	<i>PRESOJA UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE</i>	<i>62</i>
15	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	64
15.1	<i>TVEGANJA.....</i>	<i>64</i>
15.2	<i>ANALIZA UČINKOV KRITIČNIH SPREMENLJIVK</i>	<i>66</i>
15.3	<i>ANALIZA OBČUTLJIVOSTI.....</i>	<i>66</i>
16	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	68
17	ZAKLJUČEK.....	69

1 Uvodno pojasnilo

Investicijski program (v nadaljevanju IP) je s svojim tehnično-tehnološkim in ekonomskim delom strokovna podlaga za investicijsko odločitev.

Investicijski program obravnava podrobno razčlenjeno optimalno varianto izgradnje Vrtca Studenci, enota Pekre, ki temelji na naslednji dokumentaciji:

- prostorskih aktih v primerih prostorskih ureditvenih pogojev (z opredeljenimi zahtevami za investicije, ki se nanašajo na optimalno varianto),
- izvedeni tehnični racionalizaciji rešitve projekta za izvedbo ter projektantskih predračunih kot tehnični podlagi za pripravo 3. novelacije investicijskega programa,
- izvedeni presoji izvedbe investicije po modelu javno zasebnega partnerstva (po javnonaročniškem razmerju), na podlagi česar je bilo ugotovljeno, da je glede na tveganja, proračunske možnosti investitorja in oportunitetne stroške porabe lastnih sredstev, predvideno financiranje investicije z lastnimi sredstvi (s kreditom), kar je tudi obravnavana varianta financiranja v predmetni novelaciji.

Navedene strokovne podlage predstavljajo minimum prvin, potrebnih za čim bolj realno oceno vrednosti in izvedljivosti investicije. Investitor želi v skladu s svojimi dolgoročnimi cilji, strategijami in politikami zagotoviti prostorske pogoje za ureditev novega 4 -oddelčnega vrtca Pekre, ki bo deloval v okviru Vrtca Studenci Maribor.

V vsakem objektu morajo biti zagotovljeni primerni kakovostni bivalni oziroma delovni pogoji za vse uporabnike. 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 izgradnjo novega vrtca. Nov vrtec bo omogočil vpis dodatnih otrok in zmanjšanje odklonjenih otrok.

Naziv projekta:	Izgradnja Vrtca Studenci Maribor, enote Pekre
Investitor projekta:	Mestna občina Maribor
Izdelovalec IP:	EUTRIP, d.o.o., Celje
Lokacija:	Parcelne št.: *20/, 25/4, 21/5, 24/2, 24/1, 25/5, 25/3, vse k. o. Pekre

V dokumentu so smiselno podani in utemeljeni razlogi za investicijsko namero izgradnje novega vrtca, ki pomeni rešitev neustreznih prostorov in zastarelosti tehnološke opreme v obstoječem objektu enote Pekre.

Predstavljena novelacija IP predstavlja temeljni dokument za investicijsko odločanje in odobritev investicije.

1.1 Povzetek 2. novelacije IP

1.1.1 Varianta »brez« investicije

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 energetskih izgub in sanacijske ukrepe posameznih elementov konstrukcije. S samo energetsko sanacijo in rekonstrukcijo objekta pa še ne bi bili zadoščeno minimalnim tehničnim pogoji 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 delovanja 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.

1.1.2 Varianta »z« investicijo

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.

1.2 Spremembe do priprave IP-ja

Od priprave 2. novelacije IP do priprave 3. novelacije IP so se vhodni podatki investicije spremenili in sicer v naslednjih točkah:

- Izvedla se je racionalizacija tehničnih rešitev projekta:

- Predlagane so bile spremembe materialov gradbeno obrtniških del, ki so predstavljene v spodnji tabeli po različnih sklopih gleda na prvotni PZI in PZI izdelan na podlagi racionalizacije.

GO dela	PZI	PZI - sprememba 1 (racionalizacija)
ravna streha	naklonska toplotna izolacija	naklonski beton
fasada	prezračevana obešena fasada - Trespa	kontaktna izolacijska fasada
senčila	elektromotorni pogon	ročni pogon
terase	kritina - steklo	kritina - npr.: polikarbonatne plošče
	finalni tlak – kompozit	finalni tlak – guma
	senčenje teras	/
ograje	polnilo - steklo, trespa	polnilo - jeklene vertikale
finalni tlaki	igralnice, komunikacije - polyolefinska talna obloga	igralnice, komunikacije - linolej
	sanitarije, čistila ... - epoksi samorazlivni tlak	sanitarije, čistila ... - keramika
	stopnišče - polyolefinska talna obloga	stopnišče - keramika

- Strojne inštalacije - Ogrevanje:
 - zmanjšanje moči toplotne črpalke (kvaliteta toplotne črpalke ni več visokega razreda ampak srednjega),
 - zmanjšanje zalogovnika ogrevne vode,
 - ukinitiv razdelilca ogrevanja z rezervno vejo ogrevanja,
 - ogrevanje sanitarne vode direktno preko preklonih ventilov.
- Strojne inštalacije - Prezračevanje:
 - ukinitiv centralnega klimata za prezračevanje z integriranim hlajenjem in centralnim parnim vlaženjem,
 - vgraditev lokalnih (4 kom) klimatov za prezračevanje igralnic, brez hlajenja, z vgraditvijo lokalnih vlažilnikov zraka,
 - ukinitiv mehanskega prezračevanja prostorov, kateri imajo možnost prezračevanja preko oken.
- Električne inštalacije in električna oprema:
 - zamenjava led svetilk z fluo svetilkami T5 – brez regulacije,
 - ročni pogon zunanjih žaluzij,
 - videofon se nadomesti z domofonom,
 - zamenjava ojačevalne naprave s cenejšo ojačevalno napravo,
 - centrala za indikacijo plina – možnost integracije v požarno centralo.
- Zunanja ureditev:
 - zmanjšanje površin, ki se asfaltirajo na igrišču.

- Na podlagi navedene racionalizacije se je znižala vrednost projekta (upoštevaje stalne cene) in tudi višina lastnih sredstev investitorja za 10,64 % in sicer iz 1.578.401,38 EUR z DDV na 1.410.471,67 EUR z DDV,
- Prav tako se je spremenil terminski načrt izvedbe investicije. Prvotno je bilo načrtovano, da se bo investicija izvedla do maja 2015, sedaj pa je njen zaključek predviden v avgustu 2017.
- Ostalih bistvenih sprememb ni. Podatki so v nadaljevanju le podrobneje obravnavani.

1.3 Temeljni razlogi za investicijsko namero

Temeljni razlog za izvedbo investicijskega projekta izhaja iz trenutnega stanja obstoječih prostorov vrtca v Pekrah, ki se odraža: v pomanjkanju kakovostnih prostorov kot tudi v neustreznosti prostorskih kapacitet z vidika nedoseganja normativnih površin, za zagotovitev ustreznosti prostorov ter same varnosti otrok in zaposlenih, ki jih obstoječi objekti vrtca Studenci, enota Pekre ne zagotavljajo.

Osnovni namen investicijskega projekta je zagotovitev ustreznih prostorskih kapacitet za izvajanje vzgojno-varstvene dejavnosti v Vrtcu Studenci, Enota Pekre. Z izvedbo investicijskega projekta bo varstvo otrok v vrtcu kvalitetnejše organizirano in skladno s postavljenimi standardi in normativi. Izboljšali se bodo tudi pogoji za delo strokovnega osebja.

1.4 Strateški, dolgoročni cilji

Celoviti cilji investicije je zagotovitev normativnih in minimalnih tehničnih pogojev vrtca, v skladu z veljavno zakonodajo. Cilj novogradnje je tudi ustvariti primerne pogoje za izvajanje vzgojno - izobraževalnega procesa ter za delo in bivanje v stavbi.

Splošni cilji investicijskega projekta so:

- zagotoviti ustrezne prostore za varstvo otrok oz. zagotoviti ustrezne prostorske kapacitete za izvajanje vzgojno-varstvene dejavnosti;
- zagotoviti kvalitetnejše organizirano varstvo predšolskih otrok v vrtcu skladno s postavljenimi standardi in normativi;
- povečati učinkovito rabo energije in energetske učinkovitost javnih objektov in s tem zmanjšati negativen vplivov na okolje (objekt bo grajen skladno s PURES);
- omogočiti vključevanje otrok iz družin iz okolice, ter otrok katerih starši so zaposleni na območju Vrtca in nimajo možnosti vključiti otroke na predmetnem območju;
- izboljšati pogoje za delo strokovnega osebja;
- zagotoviti kakovostne pogoje za strokovno osebje in osebno rast strokovnih in vodstvenih delavcev;
- zgraditi otrokom, staršem in zaposlenim prijazen vrtec;
- zagotoviti kvaliteten vzgojno-varstveni proces;
- zagotoviti kvalitetnejše in varnejše pogoje za izvajanje javne vzgojno-varstvene dejavnosti;
- zagotoviti ustrezne infrastrukturne pogoje za razvoj družbenih dejavnosti in s tem povečati privlačnost območja za mlade družine, predvsem visokokvalificiranega kadra, ki ga potrebuje gospodarstvo;
- postopno izenačiti bivanjske, vzgojno-varstvene, izobraževalne in ekonomske pogoje na celotnem območju občine;
- izboljšati možnosti za razvoj naselja, okoliških naselij in občine.

1.5 Objektivi cilji

Specifični cilji investicijskega projekta so:

- zadostiti potrebe po otroškem varstvu predšolskih otrok,
- izboljšati funkcionalnost prostorov ter zagotoviti ustrezne prostore za izvajanje predšolskega vzgojno-varstvenega programa ter povečati prostorske kapacitete za izvajanje predšolske

- vzgoje v energetsko učinkovitem okolju oziroma prostoru (pridobitev novega, energetsko učinkovitega objekta bo v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah – PURES),
- zagotoviti, da se bo izvedba predšolskega vzgojno-varstvenega programa izvajala v enem objektu, ki ustreza vsem standardom in normativom,
 - zagotoviti normativne in minimalne tehnične pogoje vrtca Studenci, enota Pekre v skladu s Pravilnikom o normativnih in minimalnih tehničnih pogojih za prostore in opremo vrtca.

Pričakovani rezultati in učinki investicijskega projekta so:

- ureditev novega vrtca s kapaciteto dva oddelka prvega starostnega obdobja in dva oddelka drugega starostnega obdobja v skupni izmeri 637,82 m² neto uporabnih površin (dopustne so minimalne tolerance),
- ureditev zunanje okolice v skupni izmeri 2.782,88 m²,
- predvidena kapaciteta vrtca: 76 otrok (kapaciteta vrtca je izračunana na podlagi projektiranih površin in upoštevajoč Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca, ki določa upoštevanje 14 otrok za prvo starostno obdobje in 24 otrok/oddelek za 2. starostno obdobje).

2 Povzetek investicijskega programa

2.1 Povzetek

Cilji investicije	Pridobiti 637,82 m ² energetske varčnega objekta, ki bo pozitivno vplival na varovanje okolja in zmanjšanje toplogrednih izpustov (predvsem CO ₂) in pridobiti objekt za vključitev 76 otrok ter 2.782,88 m ² urejenih zunanjih površin.
Spisek strokovnih podlag	Strokovne podlage:
	<ul style="list-style-type: none"> • Pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca. Dostopno na: http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV3140. • Sklep o normiranih okvirih za višino naložb v stavbe vrtcev in osnovnega šolstva v letu 2011. Ministrstvo za šolstvo in šport: december 2010. Dostopno na: http://www.mizks.gov.si/fileadmin/mizks.gov.si/pageuploads/razpisi/investicije/Investicije_2011/Investicije_vrtci_sole_4_3_11_Sklep_normirani_okvirji.pdf. • PRAVILNIK o normativih in kadrovskih pogojih za opravljanje dejavnosti predšolske vzgoje. Dostopno na: https://www.uradni-list.si/1/content?id=57564. <p>Projektna dokumentacija</p> <ul style="list-style-type: none"> • PZI – št. Projekta 120-44-58-10, marec 2016, ki ga je izdelalo podjetje Projekta inženiring Ptuj, d.o.o., odgovorni projektant: mag. Stanislav Arnuš, univ. dipl. inž. arh. <p>Investicijska dokumentacija</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dokument identifikacije investicijskega projekta za Izgradnjo Vrtca Studenci Maribor, enote Pekre, Univerza v Mariboru, FG, 2011. • Investicijski program (IP) za Izgradnjo Vrtca Studenci Maribor, enote Pekre, Univerza v Mariboru, FG, 2011. • 1. In 2. Novelacija investicijskega programa za Izgradnjo Vrtca Studenci Maribor, enote Pekre, Univerza v Mariboru, april 2014. • DIIP za presojo izgradnje Vrtca Studenci Maribor, enote Pekre po modelu javno zasebnega partnerstva, Eutrip, d.o.o., maj 2016. <p>Upravna dovoljenja</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gradbeno dovoljenje št. 351-502/2013-23(7125), z dne 6.11.2013, • Odločbo za podaljšanje gradbenega dovoljenja št. 351-841/2015-6(7125), z dne 9.11.2015,

	<ul style="list-style-type: none"> • Gradbeno dovoljenje za srednje napetostni priključni kablovod do TP Pekre 1 št. 351-975/2012-10(7123), z dne 22.1.2013, • Podaljšanje gradbenega dovoljenja srednje napetostni priključni kablovod do TP Pekre 1 št. 351-102/2015/3(7123), z dne 11.2.2015.
	Spletni viri:
	<ul style="list-style-type: none"> • http://www.maribor.si, • http://www.vrtec-studenci.org/, • https://krka1.mss.edus.si.
	Ostalo
	Zakonodaja s področja vzgoje in izobraževanja, urejanja prostora, javnega naročanja in graditve objektov.
Kratek opis upoštevanih variant, utemeljitev najugodnejše	<p>V predhodni investicijski dokumentaciji so bile obravnavane naslednje variante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - varianta brez investicijo, - varianta z investicijo z izgradnjo objekta. <p>Na podlagi ekonomike, rentabilnosti in upravičenosti posamičnih obravnavanih variant je bila izbrana varianta z izgradnjo objekta.</p>
Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta	Dr. Andrej Fištravec
Odgovorna oseba za izdelavo IP	Primož Praper
Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije	Stanislav Arnuš
Predvidena organizacija	<p>Investitor je imenoval odgovorno osebo za spremljanje investicije, to je Boris Ketiš.</p> <p>Za potrjevanje investicijske dokumentacije je bila na strani investitorja imenovana komisija.</p> <p>Po potrebi bo pri pripravi dokumentacije vključena pravna služba investitorja ali zunanja odvetniška hiša.</p> <p>Za strokovni nadzor nad gradnjo bo v skladu z obstoječo zakonodajo imenovan nadzor.</p>
Vrednost predlagane	Vrednost investicije po stalnih cenah znaša:

variate	<p>- Brez DDV: 1.157.446,60 EUR.</p> <p>- Z DDV: 1.410.471,67 EUR.</p> <p>Viri financiranja po stalnih cenah:</p> <table border="1" data-bbox="395 349 1185 443"> <thead> <tr> <th>Tabela: Viri financiranja - stalne cene</th> <th>Delež v %</th> <th>Skupaj v EUR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lastna sredstva MOM</td> <td>100,0</td> <td>1.410.471,67</td> </tr> <tr> <td>SKUPAJ</td> <td>100,0</td> <td>1.410.471,67</td> </tr> </tbody> </table>	Tabela: Viri financiranja - stalne cene	Delež v %	Skupaj v EUR	Lastna sredstva MOM	100,0	1.410.471,67	SKUPAJ	100,0	1.410.471,67
Tabela: Viri financiranja - stalne cene	Delež v %	Skupaj v EUR								
Lastna sredstva MOM	100,0	1.410.471,67								
SKUPAJ	100,0	1.410.471,67								
Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti	<p>Diskontna stopnja 4 %</p> <p>Finančna neto sedanja vrednost investicije -1.230.132</p> <p>Finančna interna stopnja donosnosti investicije -8,39 %</p> <p>Finančna relativna neto sedanja vrednost -1,02</p> <p>Ekonomska neto sedanja vrednost investicije 174.378</p> <p>Ekonomska interna stopnja donosnosti investicije 7,97 %</p> <p>Ekonomska relativna neto sedanja vrednost 1,03</p> <p>Kljub temu da so vsi finančni kazalniki negativni, je projekt upravičen do izvedbe, saj je sedanja neto ekonomska vrednost (ENPV) projekta pozitivna, kar pomeni, da je družba (regija/država) v boljšem položaju, če se projekt izvede, ker njegove koristi presegajo stroške. To potrjuje tudi ekonomska interna stopnja donosa, ki je v našem primeru nad uporabljeno diskontno stopnjo (4 %).</p>									
Terminski načrt	<p>Maj 2016: Izdelava 3. novelacija IP ter njena potrditev na mestnem svetu.</p> <p>Junij 2016–Avgust 2016: Priprava in objava javnega razpisa za izvajalca del.</p> <p>September 2016: Sklenitev pogodbe z izvajalcem GOI del.</p> <p>September 2016–Junij 2017: Izvedba GOI del.</p> <p>Junij 2017–Avgust 2017: Dobava in montaža opreme.</p> <p>Junij 2017–Avgust 2017: Uporabno dovoljenje, odprava pomanjkljivosti.</p> <p>September 2017: Otvoritev in pričetek obratovanja.</p>									

2.2 Predstavitev investitorja, sofinancerja in uporabnika

2.2.1 Investitor: Mestna občina Maribor

2.2.1.1 Predstavitev regije

Podravska regija

Maribor je središče slovenske Štajerske in sedež Podravske regije ter vzhodne kohezijske regije. Leži na 274,7 m nadmorske višine, 15° 39' 12" zemljepisne dolžine in 46° 33' 39" zemljepisne širine. Maribor ima nadvse ugodno lego na križišču pomembnih evropskih poti, ob reki Dravi, med Pohorjem, Kozjakom in Slovenskimi goricami, med Dravsko dolino in Dravskim poljem.

Maribor je drugo največje mesto v Sloveniji in središče Mestne občine Maribor. Je univerzitetno in metropolitansko mesto ter gospodarsko, finančno, upravno, izobraževalno, kulturno, trgovsko in turistično središče severovzhodne Slovenije. Maribor je bil Alpsko mesto leta 2000, Evropska prestolnica kulture leta 2012, Evropsko splavarsko mesto 2012 in Evropska prestolnica mladih 2013.

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

Gospodarski potencial regije

Maribor je bil pred osamosvojitvijo Slovenije gospodarsko zelo razvito mesto, zato je bil val stečajev ob prehodu na tržno gospodarstvo velik udarec. Nekdanja velika podjetja kot so TAM, MTT, Hidromontaža, Elektrokovina, Svila in Metalna so deloma prenehala delovati, deloma pa so se preoblikovala. Na njihovem območju so danes večinoma poslovne cone s številnimi novimi podjetji. V industrijski coni Melje med drugim delujejo MLM - Mariborska livarna Maribor, Henkel, TMI Košaki, TVT Boris Kidrič, Mlinotest. Na območju nekdanje Tovarne avtomobilov in motorjev je danes Poslovna cona TAM z več kot sto podjetji. Mreža podjetij deluje tudi na območju nekdanje Metalne, TVT Boris Kidrič in Marlesa. Gospodarske družbe se povezujejo v Štajersko gospodarsko zbornico in v Območno obrtno-podjetniško zbornico.

V Mariboru je bilo leta 2014 4,7 % delovno aktivnega prebivalstva in 6,9 % registrirano brezposelnih Slovenije. V tem letu so gospodarske družbe iz območja Maribora ustvarile 3,7 % izgub in 6,0 % čistega dobička slovenskega gospodarstva.

Največ dohodka mestu prinašajo storitvene dejavnosti in industrija. V zadnjih letih se je zelo razvila trgovina (zrasli so številni novi nakupovalni centri) in bančno - finančni sektor. V Mariboru je sedež Pošte Slovenije.

Vedno pomembnejši je turizem. Veliko turistov obiše mariborsko Pohorje, Festival Lent, staro mestno jedro, številne vinorodne griče. Svojevrstna atrakcija je tudi najstarejša trta na Lentu. Znan je mestni park, v katerem deluje mestni Akvarij in terarij. V Mariboru je bilo leta 2014 3,8 % vseh slovenskih turističnih ležišč ter 3,5 % vseh prihodov turistov in 2,6 % vseh nočitev.

2.2.1.2 Predstavitev investitorja: Mestna občina Maribor

Maribor je po velikosti drugo slovensko mesto. Je gospodarsko in kulturno središče severovzhodne Slovenije. Njegov položaj v presečišču prometnih poti iz srednje v jugovzhodno Evropo ter iz zahodne srednje Evrope v Panonsko nižino mu je odmerjal dokajšnjo vlogo že v preteklosti, odmerja mu jo danes in mu jo bo bržčas še bolj v prihodnosti. Ker leži le osemnajst kilometrov od državne meje z Avstrijo, predstavlja prag v našo državo, pa tudi na Balkan.

Maribor je v slabem tisočletju doživil vzpone in padce. Ni bil veliko in pomembno mesto, sredi 18. stoletja pa se je vendarle začel počasi vzpenjati. Nov pospešek je dobil med prvo industrializacijo v drugi polovici 19. stoletja. Iz mirnega podeželskega mesteca, v katerem so živeli trgovci, v mnogih cehih združeni obrtniki, nekaj uradništva in vojakov pa malo plemstva, se je razvil v gospodarsko kar razgibano mesto. A v avstrijskem cesarstvu mu je bilo usojeno živeti zmeraj v senci Gradca, glavnega mesta vojvodine Štajerske, kateri je Maribor upravno politično več stoletij pripadal tja do zloma Avstro-Ogrske leta 1918. Obremenjen je bil z nemško nacionalno miselnostjo dobršnega dela mariborskih meščanov, ki so se zapirali med ozke mestne meje, da bi v mesto ne vdirali vplivi narodno prebujajoče se slovenske okolice. Slovenci so v obdobju narodnega prebujenja dali mestu novo ime. Prvič ga je v pismu Ljudevitu Gaju leta 1836 zapisal pesnik Stanko Vraz. Sestavil ga je iz osnove mar (kar pomeni vnemo, skrbnost) in pripone bor (boj) po zgledu na nemško-zahodno slovansko dvojico Brandenburg: Branibor. Pesnik in politik Lovro Toman je leta 1861 ime pesniško še utrdil s pesmijo Mar i bor. Dotelej, pa še kasneje, so Slovenci v ljudski govorici za mesto uporabljali ime Marprog, prirejeno po nemškem Marburg, nastalem iz srednjeveškega Marcpurch, kar je pomenilo grad v obmejni krajini.

V ustavni dobi po letu 1861 je Maribor postal politično, gospodarsko in kulturno središče Slovencev na Štajerskem. Mesto se je razmahnilo v novi državi, Kraljevini Srbov, Hrvatov in Slovencev (Jugoslaviji), potem ko je po koncu prve svetovne vojne razpadla Avstro-Ogrska. Postalo je važno upravno središče severovzhodne Slovenije, dobilo je vrsto kulturnih in prosvetnih institucij in kar nekaj nove industrije. Nadenj pa so se zgrnila družbena in politična nasprotja, značilna za takratno državo. Med drugo svetovno vojno je Maribor veliko trpel. Mnogo slovenskih razumnikov in drugih nasprotnikov nacizma je bilo pregnanih, uporniško gibanje, ki se je utrdilo v mestu, so oblastniki zatirali na vse načine; ustreljenih je bilo na stotine borcev in talcev. Povrh je bil Maribor med vojno še na moč porušen od letalskih napadov. Ko je bilo mesto leta 1945 osvobojeno, so se iz pregnanstva in vojaških enot vanj vračali nekdanji Mariborčani, pridružili pa so se jim ljudje iz raznih krajev Slovenije in tudi Jugoslavije. Obnoviti je bilo treba porušeno mesto, nato pa se lotiti graditve močne industrije.

Dolga leta je Maribor sodil v sam vrh jugoslovanske industrijske proizvodnje. A to mu ni bilo v poseben prid, saj se je razvijal zgolj industrijsko. Posledice enostranskega razvoja so bile posebej vidne ob razpadu Jugoslavije in izgubi pomembnega jugoslovanskega trga. V devetdesetih se je mesto tako znašlo v krizi. Propadanje nekoč največjih tovarn, brezposelnost in izseljevanje prebivalcev sta pripomogla k temu, da se je utrip mesta za nekaj časa tako rekoč ustavil. Čas, ambiciozne želje in vizije, močna volja in borbenost so mestu vrnilo življenje in odprle nove poti razvoja. V letu 2012 je Maribor s partnerskimi mesti Evropska prestolnica kulture, prihodnje leto pa bo nosilec naziva Evropska prestolnica mladih. Štajerska prestolnica je ponovno pokazala, da marljivosti in borbenosti ne nosi zgolj v imenu.

Legra in podnebje

Legra

Maribor leži na presečišču dveh naravnih poti: prva je reka Drava, ki deli mesto na severni in južni del. V nekdanjih časih se je po njej odvijal živahen tovorni promet (šajke, splavi), vzporedno z njo pa sta stekli tudi cesta in železnica; druga, poldnevniška smer je prehodna pot čez Dravo iz Graške kotline proti Celjski kotlini. Cesta in železnica skozi Maribor povezujeta srednjo in jugovzhodno Evropo. Naravna lega je mestu zarisovala razvoj. Staro mestno jedro je stisnjeno med zložne dravske terase in

med gorice na severu. Njegov tloris kaže pravokotno mrežo zaporedja zgradb in prometnih komunikacij v smeri sever-jug in zahod-vzhod. V 19. stoletju se je mesto začelo širiti proti Meljskemu hribu, v našem stoletju pa se je zlasti zaokrožilo pod Pohorje in v dveh potegnjenih krakih ob Stražunskem gozda proti jugovzhodu. Žal je bil ta razvoj preburen, tako da ga ni spremljala ustrezna urbanizacija. Zato so še danes skoraj vse pglavitne urbane komponente mesta na levem bregu Drave, v starem mestnem jedru ali ob njem.

Mesto se je razširilo na obe strani reke Drave. V njem se naravno stekajo sklenjene pokrajine:

- Dravska dolina med Pohorjem in Kozjakom, ki se pri Selnici raztegne v širšo diluvialno nižino Mariborske ravnj;
- Slovenske gorice, mladoterciarno gričevje iz miocenskih laporjev in peščence;
- Dravsko-Ptujsko polje, ki se v obliki velikega trikotnika kot velikanski vršaj prodatih diluvialnih nanosov razteza proti Ptuj.

Klimatske razmere

Podnebje v Mariboru in v celotni regiji ima močne subpanonske značilnosti.

Temperature

Normalna povprečna letna temperatura zraka je 9,4 stopinje Celzija. Občutnega nihanja letnih povprečnih temperatur ni. Najnižja mesečna povprečna temperatura je v januarju - 1,3 stopinje Celzija, najvišja pa v juliju 19,7 stopinje Celzija. Zime so precej mrzle, pomladi zgodnje, poletja vroča, jeseni pa tople. Ugodnost klime izpričuje tudi večstoletna vinogradniška tradicija.

Padavine

Povprečje letnih padavin je 1050 mm; največ jih je v maju, juniju in juliju. Jesenski meseci so razmeroma suhi. Mariborsko podnebje odlikujejo sončni dnevi; na leto jih je v povprečju kar 266. Megle v Mariboru ni veliko; ob naraščanju vlažnosti in oblačnosti se pojavlja novembra in decembra.

Naselje

Bresternica, Celestrina, Dogoše, Gaj nad Mariborom, Grušova, Hrastje, Hrenca, Jelovec, Kamnica, Košaki, Laznica, Limbuš, Malečnik, Maribor, Meljski hrib, Metava, Nebova, Pekel, Pekre, Počehova, Razvanje, Ribniško selo, Rošpoh – de, Ruperče, Šober, Srednje, Trčova, Vinarje, Vodole, Vrhov dol, Za Kalvarijo, Zgornji slemen – del, Zrkovci.

Grb Mestne občine Maribor

Grbu je osnova mestni pečatnik iz 14. stoletja. Grb ima obliko ščita s poljem rdeče barve. Na rdečem polju je vhodni stolp z odprtimi vrati in dvignjeno mrežo, ki se dotika spodnje strani ščita. V stolpu nad vrati sta dve strelni lini. Na vsaki strani vhodnega stolpa je šlirioglat stražni stolp s polkrožnim oknom, stranskim prizidkom in izstopajočim zobčastim nadzidkom. Stolpi imajo sedlaste strehe in na vsaki po dva zlata glaviča. Stolpi so med seboj povezani z nazobčanim zidom. Med stražnima stolpoma je srebrni golob z razprtimi krili, ki se spušča v navpičnem letu. Stolpi in obzidja so bele barve. Mreža je zlate barve.

Slika: Grb Mestne občine Maribor



Vir: Grb MO Maribor. Dostopno na: https://sl.wikipedia.org/wiki/Slika:Grb_Mestne_ob%C4%8Dine_Maribor.svg, 9. 5 2016.

Slika: Mestna občina Maribor



Vir: Lega MO Maribor. Dostopno na: https://sl.wikipedia.org/wiki/Mestna_ob%C4%8Dina_Maribor., 9.5.2016

Investitor:	Mestna občina Maribor
	Ul. heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Telefon:	02 22 01 000
Faks:	02 22 01 207
E-pošta:	mestna.obcina@maribor.si
Matična št:	5883369000
Davčna št:	SI12709590
Šifra dejavnosti:	84.110
Transakcijski račun:	SI56 0127 0600 0001 005 (BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA)
Župan:	dr. Andrej Fištravec

2.2.1.3 Predstavitev upravljavca: Vrtec Studenci

Vrtec Studenci Maribor je kot javni vzgojno-izobraževalni zavod ustanovila Mestna občina Maribor z Odlokom o ustanovitvi (MUV, št. 9 z dne 28.4.1997). Zaradi prenehanja javnega vzgojno

izobraževalnega zavoda Vrtec Pohorskega bataljona Limbuš, so se enote iz 3. člena Sklepa o prenehanju javnega vzgojno izobraževalnega zavoda Vrtec Pohorskega bataljona Limbuš (MUV, št. 40/1999), priključile k javnemu zavodu Vrtec Studenci Maribor, kar je Mestna občina Maribor uredila s sprejetjem sprememb in dopolnitev Odloka o ustanovitvi javnega vzgojno-izobraževalnega zavoda Vrtec Studenci Maribor (MUV, št. 40/1999 in MUV, ŠT. 12/2009 in 34/2009).

Ustanoviteljske pravice in obveznosti prevzema Mestna občina Maribor s sedežem v Mariboru, Ul. heroja Staneta 1. O ustanoviteljskih pravicah in dolžnostih odloča Mestni svet Mestne občine Maribor.

Vrtec ima status pravne osebe. Opravlja dejavnost na področju M/80.101 – dejavnost vrtcev in predšolsko izobraževanje.

Temeljna naloga vrtca je celoviti skrb za otroke, nudenje pomoči družini pri vzgoji in varstvu otrok, ter s tem vplivati na izboljšanje kvalitete življenja družin in otrok ter ustvarjanje pogojev za razvoj otrokovih telesnih, duševnih in intelektualnih sposobnosti.

Vrtec Studenci Maribor spada na območji MOM-a med večje vrtce, saj deluje v sestavi 6 organizacijskih enot. V šolskem letu 2015/16 ima oblikovanih 33 oddelkov, v katere je vključenih 550 otrok. Na podlagi števila vključenih otrok oz. števila oddelkov in v skladu z veljavno zakonodajo ter normativi je v vrtcu sistemiziranih 100,75 zaposlenih.

Lokacijsko so enote razpršene in pokrivajo MČ Studenci z tremi enotami, MČ Radvanje ena enota, KS Limbuš ena enota in centralna kuhinja v prostorih OŠ R. Robiča in KS Pekre eno enoto.

Vpisujejo otroke v starosti od 11-ih mesecev do vstopa v šolo.

Vrtec Studenci Maribor je sestavljen/a iz naslednjih enot:

- Vrtec Studenci Maribor, OE Iztokova,
- Vrtec Studenci Maribor, OE Limbuš,
- Vrtec Studenci Maribor, OE Poljane,
- Vrtec Studenci Maribor, OE Pekre,
- Vrtec Studenci Maribor, OE Pekrska,
- Vrtec Studenci Maribor, OE Radvanje.

Enota Pekre

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 strnjenim 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.

PODATKI O VPISU

Spodnja tabela prikazuje podatke o številu vpisanih otrok v šolskem letu 2015/2016. Vrtec Studenci Maribor obiskuje 550 otrok, in sicer v 1. starostnem obdobju (od 1 do 3 leta) 143 otrok v 11 oddelkih, v 2. starostnem obdobju (od 3 do 6 leta) pa 451 otrok v 19 oddelkih in 67 otrok v 4 kombiniranih oddelkih.

Spodnja tabela prikazuje podatke o številu vpisanih otrok v šolskem letu 2014/2015. Vrtec Studenci Maribor, OE Pekre obiskuje 44 otrok, in sicer v 1. starostnem obdobju (od 1 do 3 leta) 12 otrok v 1 oddelku, v 2. starostnem obdobju (od 3 do 6 leta) pa 32 otrok v 2 oddelkih.

Tabela: Vpis v šolskem letu 2014/2015 – Vrtec Studenci, OE Pekre

Stanje kapacitet in ceniki
* Podatki veljajo le za vrtec na DOTIČNI LOKACIJI!

Vrtec Studenci Maribor, OE Pekre Matična številka: 5050456 012 Tel: --- Enota z oddelki: Da	Bezjakova ulica 19 2341 Limbuš E-mail: --- Status vrtca: nedoločeno
--	--

Zadnja sprememba: 27.11.2015 **CENIK**

ZASEDENOST IN PROSTA MESTA		Število oddelkov	Število otrok	Število prostih mest	Čakalna doba	Število otrok na čakalnem seznamu
1. starostno obdobje	1-2				ni čakalne dobe	0
	2-3					
	1-3	1	12	0		
2. starostno obdobje	3-4	1	11	0	ni čakalne dobe	0
	4-5					
	5-6					
	3-6	1	21	0		
Kombinirani oddelki	Otroci 1. star. obdobja					
	Otroci 2. star. obdobja					
Razvojni oddelki						
Vzgojno-varstvena družina	1-3					
	3-6					

Zapri

Vir: Evidenca vzgojno-izobraževalnih zavodov in vzgojno-izobraževalnih programov, dostopno na:

<https://krka1.mss.edus.si/registriweb/VrtciZemljevid.aspx?obcinalD=11027881#,> 30.11.2015.

V javnih vrtcih na območju Mestne občine Maribor so za posamezne programe vrtcev v veljavi naslednje cene programov:

Vrsta programa	Cena
Dnevni programi:	
– prvo starostno obdobje	453,11 EUR
– drugo starostno obdobje	325,86 EUR
– razvojni oddelki	1.183,45 EUR
Poldnevni programi	260,37 EUR

3 Osnovni podatki o investitorju, izdelovalcu in upravljavcu

3.1 Predstavitev nosilca projekta, investitorja in upravičenca

Investitor, nosilec projekta:	Mestna občina Maribor
Naslov:	Ul. heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Telefon:	02 22 01 000
Faks:	02 22 01 207
E-pošta:	mestna.obcina@maribor.si
Spletna stran:	www.maribor.si
Kontaktna oseba:	Boris Ketiš
Odgovorna oseba:	dr. Andrej Fištravec, župan
Podpis:	
Žig:	

3.2 Predstavitev upravljavca

Upravlavec:	Vrtec Studenci Maribor
Naslov:	Groharjeva 22, 2000 Maribor
Telefon:	(02) 480 36 00
Faks:	/
E-pošta:	vrtec.studenci@vrtec-studenci.si
Spletna stran:	http://vrtec-studenci.si
Odgovorna oseba:	Marjanca KARBA
Podpis:	
Žig:	

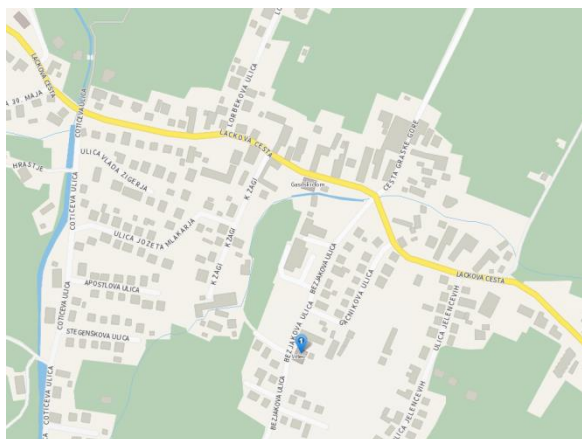
3.3 Izdelovalec 3. novelacije IP

Izdelovalec 3. novelacije IP:	EUTRIP, d. o. o.
Naslov:	Kidričeva ulica 24, 3000 Celje
Telefon:	059 032 045
Faks:	059 032 046
E-pošta:	info@eutrip.si
Odgovorna oseba in koordinator izdelave:	Primož Praper, prokurist
Podpis:	
Žig:	

4 Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb

Na spodnji sliki je prikazana makro lokacija Vrtca Studenci Maribor, enote Pekre. Enota vrtca je že vrsto let organizirana v pritličju stavbe na Bezjakovi ulici 19 v Pekrah. V stavbi je 84 m² neto uporabnih površin namenjenih za delovanje vrtca, kar po sodobnih standardih več ne ustreza tehničnim pogojem za prostor in opremo vrtca, ki so se v zadnjih letih korenito spremenili. Prav tako pa zaradi neustreznih prostorov in zastarelosti tehnološke opreme prostori enote vrtca ne zadostujejo več sanitarno-higienskim standardom. Navedena dejstva izkazujejo potrebo po zgraditvi nove stavbe za delovanje enote vrtca.

Slika: Makro lokacija investicije



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 je najpomembnejši razlog za investicijo in 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 73/2000, 75/2005, 33/2008, 126/2008, 47/2010 in 47/2013). Enota vrtca ima v stavbi 84 m² neto uporabnih površin namenjenih za delovanje vrtca, v kateri je bil v šolskem letu 2010/2011 organiziran en heterogen oddelek in ga je obiskovalo 20 otrok. Po veljavnih normativih bi moralo vsakemu otroku pripadati 7,1 m², kar bi v obstoječi enoti vrtca pomenilo skupaj 142 m² neto uporabnih površin, kar pa zaradi omejenosti prostorov v sedanji stavbi ni možno zagotoviti. Ob tem je potrebno upoštevati še dejstvo, da je povpraševanje po vpisu otrok v to enoto že vrsto let večje, kot je razpisanih mest, zato je

že nekaj let del otrok preusmerjenih v druge enote vrtca. Število otrok, ki so že bili v prejšnjih šolskih letih 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 ugotovljajo nepravilnosti in pomanjkljivosti tako iz vidika tehničnih pogojev za prostor in opremo vrtca, kot tudi iz vidika higienskih pogojev za obratovanje. Tako je pričakovati, da v kolikor se investicija v gradnjo nove stavbe vrtca ne izvede, se bo sedanja enota v bližnji prihodnosti zaprla, kar iz družbenega vidika pomeni veliko izgubo za kraj. Nadalje je lastništvo stavbe, v kateri je organiziran vrtec, deljeno. Tako je le del stavbe, kjer je organiziran vrtec, v lasti Mestne občine Maribor (MOM). Na sedanji lokaciji vrtca je problem tudi lastništvo zunanjega igrišča, ki pa sploh ni v lasti MOM. Prav tako stavba nima zadostnega števila parkirnih prostorov, s čimer je zmanjšana varnost dostopa do vrtca. Glede na ugotovljeno stanje objekta lahko zaključimo, da v sedanji stavbi zaradi pomanjkanja prostorskih zmogljivosti ter zaradi neustreznosti prostorov tako iz vidika tehničnih pogojev kot iz sanitarno-higienskih zahtev ni možno zagotoviti ustreznega delovanja vrtca. Za normalno funkcioniranje objekta bi bila potrebna celovita sanacija in rekonstrukcija objekta z ukrepi zmanjšanja energetskih izgub ter doseganja sedaj veljavnih minimalnih tehničnih normativov, kar pa na sedanji lokaciji ni izvedljivo. Če želi imeti Mestna občina Maribor v KS Pekre tudi nadalje organizirano varstvo predšolskih otrok, je gradnja nove stavbe enote vrtca na drugi lokaciji nujno potrebna.

4.1 Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami

4.1.1 Skladnost s kurikulum 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 pridobivanja 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 kurikulum za vrtce, saj podpira njihove cilje (pestrejša in raznovrstna 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 upoštevanje različnosti med otroki ter načelo multikulturalizma, načelo omogočanja izbire in drugačnosti, načelo sodelovanja z okoljem ter druga načela).

4.1.2 Skladnost z Regionalnim razvojnim programom Podravske razvojne regije 2014–2020 (RRP)

Projekt neposredno izpolnjuje cilje iz Prioritete 3 – Varstvo okolja in učinkovita raba naravnih virov ter prehod na nizkoogljično gospodarstvo, izboljšati dostopnost do javne okoljske infrastrukture ter URE in OVE ter izboljšati bivalne pogoje v mestih in na podeželju, področje III.3. – Naložbe v učinkovito uporabo energije in obnovljive vire.

Program in ukrepi so umerjeni v zagotavljanje večje energetske samostojnosti Podravja, povečanje pridobivanja energije iz obnovljivih virov energije, izboljšavo energetske samostojnosti Podravja, povečanje pridobivanja energije iz obnovljivih virov energije, izboljšavo učinkovite rabe energije ter kako prispevati k cilje nizkoogljične družbe. Spodbude bodo namenjene tudi optimalnemu varstvu okolja z zagotavljanjem ustrezne okoljske infrastrukture, zmanjšanju količine odpadkov in prilagajanju podnebnim spremembam.

Ukrepi bodo usmerjeni v:

- Varstvo okolja in učinkovito rabo virov
 - vzpostavitev primerne sistema za ravnanje z odpadki,
 - energetska učinkovitost (inovativne tehnologije, energetska učinkovitost in uporaba obnovljivih virov energije),
 - povečevanje snovne učinkovitosti,
 - prilagajanje podnebnim spremembam in preprečevanje naravnih nesreč,
 - ohranitev in varstvo narave in biotske pestrosti,
 - naložbe v učinkovito oskrbo z vodo (avtomatizacija in prenova vodovodnega omrežja),
 - izgradnja okoljske infrastrukture (odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda, degradirana območja, obvladovanje poplavne ogroženosti),
 - izboljšanje zraka – predvsem prisotnost trdnih delcev (PM10 – to so delci prahu, ki se nahajajo v zraku v določenem obdobju in so premera 10 µm, in so zdravju najbolj škodljivi).
- Prehod na nizkoogljično gospodarstvo
 - inovativne tehnologije, energetska učinkovitost in izraba obnovljivih virov energije,
 - energetska sanacija in obnova stavb v javnem in zasebnem sektorju in prenova sistemov javne razsvetljave,
 - tehnološka prenova za dvig energijske učinkovitosti podjetij (infrastruktura za distribucijo energije).
- Boljša prometna povezanost in dostopnost
 - zagotovitev ustrezne prometne povezave, izboljšati dostopnost do večjih urbanih središč,
 - posodobitev javnega potniškega prometa, vključno z železniško infrastrukturo, izboljšati varnost v prometu.

Investicijski področje III.3.: Naložbe v učinkovito rabo energije in obnovljive vire

Trajnostna, konkurenčna in varna energija predstavlja enega temeljnih stebrov sodobnega življenja, Slovenija se je zavezala, da bo do leta 2020 dosegla 25-odstotni delež obnovljivih virov v celotni porabi energije. Energetska učinkovitost v vseh sektorjih je ključnega pomena za doseganje nizkoogljičnega gospodarstva, večje konkurenčnosti, priložnosti za nova delovna mesta in modrega upravljanja z naravnimi viri.

Obstoječe javne stavbe na območju Podravja so zaradi starejše gradnje in vgrajenih zastarelih energetskega sistemov energijsko potratne in neučinkovite. Toplotne izgube so visoke (energijska števila nad 120 kWh/(m²a), pa do 300 kWh/(m²a), kar je posledica slabo oziroma neizoliranih obojev stavb, stropov in vgrajenega zastarelega stavbnega pohišstva. Tudi izgube na ogrevalnih napravah in sistemih so znatne, tudi do 30 %. S projektom energetske rekonstrukcije bomo uvedli ukrepe za učinkovito rabo energije, ki posledično zaradi veliko nižje potrebe po energiji celovito spreminja obstoječ sistem energetske oskrbe stavb.

4.1.3 Skladnost z Operativnim programom razvoja okoljske in prometne infrastrukture za obdobje 2014–2020

Operativni program razvoja okoljske in prometne infrastrukture za obdobje 2014–2020 predstavlja prednostne osi izbranih prednostnih naložb, z namenom doseganja nacionalnih ciljev v okviru ciljev EU 2020.

Na osnovi splošnega cilja OP je opredeljena strategija področja trajnostne rabe energije, katere cilj je z učinkovito rabo energije ter s proizvodnjo energije iz obnovljivih virov zagotoviti zanesljivost oskrbe z energijo, s tem pa podpreti gospodarski razvoj ter zmanjšati negativne vplive na okolje. Izgradnja vrtca Studenci Maribor, enote Pekre izpolnjuje cilje IP.

4.1.4 Skladnost z Nacionalnim akcijskim načrtom za energetske učinkovitost 2008–2016

Projekt »Izgradnja Vrtca Studenci Maribor, enote Pekre« je skladen z Nacionalnim akcijskim načrtom za energetske učinkovitost, saj je eden izmed sklopov v tem načrtu tudi »izboljšanje energetske učinkovitosti v javnem sektorju«, ki zagotavlja finančne vzpodbude za naslednje ukrepe:

- energetske učinkovite obnove in trajnostno gradnjo stavb,
- energetske učinkovite ogrevalne in prezračevalne sisteme,
- učinkovito rabo električne energije.

Poleg teh instrumentov bodo za javni sektor uvedena zelena javna naročila. Pomemben instrument v javnem sektorju bo tudi spremljanje porabe energije (energetske knjigovodstvo) v javnih stavbah. Investicija neposredno predvideva realizacijo vseh zgoraj omenjenih ukrepov.

4.1.5 Nacionalni energetske program

Predlog NEP za obdobje do leta 2030 podaja cilje energetske politike v Sloveniji za obdobje od 2010 do 2030, ki so med seboj enakovredni in pomenijo zagotavljanje:

- zanesljivosti oskrbe z energijo in energetskimi storitvami,
- okoljske trajnosti in boj proti podnebnim spremembam,
- konkurenčnosti gospodarstva in družbe ter razpoložljive in dostopne energije oz. energetskih storitev,
- socialne kohezivnosti.

Z uravnoteženim doseganjem zastavljenih ciljev NEP omogoča aktivno ravnanje z energijo in dolgoročen prehod Slovenije v nizkoogljično družbo. Učinkovita raba energije, izraba obnovljivih virov energije in razvoj aktivnih omrežij za distribucijo električne energije so prednostna področja energetske politike za povečanje zanesljivosti oskrbe in konkurenčnosti družbe ter postopen prehod v nizkoogljično družbo.

4.1.6 Lokalni energetski koncept Mestne občine Maribor

Projekt je skladen s Lokalnim energetskim konceptom Mestne občine Maribor, ki je bil sprejet januarja 2009, in sicer s poglavjem 15: »Financiranje projektov«, kajti državne institucije podpirajo sofinanciranje na področju ukrepov učinkovite rabe energije, in sicer s subvencijami za energetske zasnove, energetske preglede, študije izvedljivosti, pripravo investicijske dokumentacije, ki jih lahko za ta namen pridobijo občine, javne ustanove, podjetja; na področju obnovljivih virov energije, in sicer s subvencijami za investicijske projekte za izrabo obnovljivih virov energije namenjene podjetjem in na področju kogeneracij, in sicer s subvencijami za študije izvedljivosti za projekte soproizvodnje toplote in električne energije prav tako namenjene podjetjem.

4.1.7 Skladnost z občinskimi in s prostorskimi akti

Projekt je usklajen s prostorskimi akti:

- Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za središče ureditvenega območja Pekre (Medobčinski uradni vestnik, št. 25/2004, 16/2010, 2/2013, 13/2013 – v nadaljevanju PUP).

5 Analiza tržnih možnosti skupaj z analizo tržnih dejavnosti

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. opredelitev prihodkov in stroškov investicije je povzeta po izdelani 2. novelaciji IP.

o Prihodki občine za delovanje

Za delovanje vrtca vsako leto občina v odvisnosti od števila vključenih otrok nameni sredstva iz lastnega proračuna. Ta sredstva omogočajo nemoteno delovanje vrtca ter pokrivajo vse stroške, ki se ne pokrijejo iz prihodkov staršev (upoštevamo, da je prihodek staršev v povprečju 30 % cene oskrbnine). Izhajajoč iz podatkov Vrtca je predvideno, da bo občina na letni ravni za Vrtec Studenci Maribor - enote Pekre zagotovila 163.232,05 EUR, kar bo zagotovilo nemoteno delovanje enote vrtca. Od leta 2021 naprej se predvidi še dodatnih 8.000 EUR za investicijsko vzdrževanje objekta.

o Prihodki od plačil staršev

Sistem določitve plačil staršev za programe vrtcev določa Zakon o vrtcih (Ur. l.RS, št. 100/05, 25/2008, 98/2009 – ZIUZGK, 36/2010, 62/2010 – ZUPJS, 94/2010 – ZIU, 40/2012 – ZUJF in 14/2015 – ZUUJFO) in na tej podlagi sprejet Pravilnik o plačilih staršev za programe v vrtcih (Ur. l. RS, št. 129/2006, 79/2008, 119/2008, 102/2009 in 62/2010 – ZUPJS). 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 za enoto Pekre v jasliah 15.072,48 EUR (predvidoma 14 otrok – 2 otroka, ki jim plačilo subvencionira MIZŠ = 12 otrok) in v vrtcu 38.947,20 EUR (predvidoma 43 – 3 otroci, ki jim plačilo subvencionira MIZŠ = 40 otrok). Tako bodo znašali prihodki od plačil staršev 54.019,68 EUR/leto. V naslednji letih nismo predvideli povečanja, saj so izračuni izdelani po stalnih cenah.

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

o Prihodki Ministrstva za izobraževanje, znanost in šport

Od 1. 9. 2008 država zagotavlja sredstva za sofinanciranje plačil staršev, ki imajo v vrtec hkrati vključenega več kot enega otroka iz iste družine. Država zagotavlja sredstva v višini, ki je staršem z odločbo določena kot plačilo za program vrtca, v katerega so vključeni mlajši otroci. Od 1. 6. 2012 je bila na podlagi ZUJF ukinjena pravica do brezplačnega vrtca za mlajšega otroka, od tega datuma dalje plačujejo starši za mlajšega otroka 30 % plačila, ki jim je določeno kot znižano plačilo vrtca, za vsakega nadaljnjega otroka pa so plačila oproščeni, razliko do polne cene sofinancira ministrstvo.

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

- Skupni prihodki vrtca

Prihodki	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ...
Prihodki občine	0,00	54.410,68	163.232,05	163.232,05	163.232,05	171.232
Plačila staršev	0,00	18.006,56	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.020
Prispevki MIZŠ	0,00	1.811,04	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433
Skupaj prihodki	0,00	74.228,28	222.684,85	222.684,85	222.684,85	230.685,85

- Investicija bo v času uporabo objekta za delovanje potrebovala naslednje vrste stroškov:

- Stroški dela

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

Tabela: Strošek dela po investiciji

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

- Materialni stroški

Materialni stroški obsegajo stroške materiala za normalno delovanje zavoda. Iz teh stroškov se krijejo stroški za plačilo električne energije, vode, ogrevanja, odvoza odpadkov, čistil in ostalega drobnega materiala. Stroški so ocenjeni na podlagi računovodskih podatkov o stroških za delovanje enot Vrtca Studenci Maribor in na podlagi predvidevanj o povišanju teh stroškov zaradi povečanja kapacitet vrtca. Predvideni materialni stroški po investiciji za enoto Pekre bodo znašali 23.770,00 EUR na letni ravni. Po izteku garancijske dobe za GOI dela se predvideva, da bodo na objektu predvideva redna investicijska vzdrževalna dela v višini cca 8.000 EUR leto.

- Stroški storitev

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

- Skupni stroški vrtca

Stroški	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ...
Stroški dela	0,00	62.662,28	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85
Materialni stroški	0,00	7.923,33	23.770,00	23.770,00	23.770,00	31.770,00
Stroški storitev	0,00	3.642,67	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00
Skupaj	0,00	74.228,28	222.684,85	222.684,85	222.684,85	230.684,85

6 Tehnično-tehnološki del

Pri pripravi dokumentacije je bila kot podlaga za izdelavo predmetne novelacije IP do tega trenutka narejena naslednja dokumentacija:

- PZI – št. Projekta 120-44-58-10 (racionalizacija), marec 2016, ki ga je izdelalo podjetje Projekta inženiring Ptuj, d.o.o., odgovorni projektant: Stanislav Arnuša, univ. dipl. inž. arh.

Objekt je zasnovan v »L« obliki dim. 11,10 m x 17,10 m + 21,10 m x 9,90 m. Višina objekta je 9,47 m na višjem delu in 9,17 m na nižjem delu objekta. Etažnost objekta je P+1N.

Objekt je klasične opečne izvedbe, med etažami se izvede armirano betonska plošča.

Projektiran objekt je projektiran racionalno v skladu z zahtevami programa in v skladu z idejno zasnovo, ki jo je potrdil investitor. V objektu se bodo nahajale 4 igralnice za skupaj 76 6 otrok, objekt bo nudil zaposlitev za 10 oseb.

Objekt je predviden v dveh etažah, zazidalne površine 398,70 m². Objekt je orientiran po daljši stranici objekta na V-Z, igralnice so orientirane na južno stran, glavni vhod je lociran na vzhodni strani. Pred glavnimi vhodi bo urejena pot in v bližini locirano parkirišče za zaposlene in starše. Prostorji so projektirani normalnih velikosti in nanizani v zaporedju, ki omogoča največjo funkcionalno učinkovitost.

Osnova za izdelavo projektne dokumentacije vrtca je bil pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Ur. list RS št. 73/2000, 75/2005, 33/2008, 126/2008, 47/2010 in 47/2013).

Vstop v vrtec bo urejen preko vhoda z vetrolovom. Vezni hodnik tvori prostorsko povezavo med vhodnim delom, centralnim delom in dostop do igralnic.

Gospodarsko dvorišče in servisni vhod sta sestavni del dvorišča s pomožnim objektom za smeti in vrtno lopo.

Uredi se delilna kuhinja za delitev jedi za otrok in osebja. Hrana se vozi iz osnovnega glavnega vrtca.

Ob igralnicah so predvidene terase, ki so ločene od igrišča z ograjo.

DISPOZICIJA PROSTOROV

V pritličju objekta so predvideni naslednji prostori: vetrolov, avla, prostor za vozičke, energetski prostor, prostor za čistila, sanitarije in garderoba za zaposlene, sanitarije za invalide in starše, delilna kuhinja z vsemi spremljajočimi prostori in dvigalom za dostavo hrane, dve igralnici od katere je ena namenjena za dodatne dejavnosti, ena igralnica je predvidena za jaslično skupino, dva sanitarna sklopa, vezni hodnik z garderobami in prostorom za individualno obravnavo, prostor za rekvizite.

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

TABELA NUMERIČNIH PODATKOV

	NETO	BRUTO
SKUPNA POVRŠINA PROSTOROV	637,82 m ²	797,40 m ²

	+ 136,00 m ² terase	
SKUPNA PROSTORNINA PROSTOROV [m ³]	2.035,05 m ³	3.713,00 m ³
ZAZIDALNA POVRŠINA		398,70 m ² + 68,00 m ² - terasa
ZUNANJE POVRŠINE		2.782,88 m ²

Tabela: Neto površina prostorov

	Prostor	Velikost	Enota
	PRITLIČJE		
1P	Igralnica 1	51,65	m ²
2P	Sanitarni blok	8,20	m ²
3P	Igralnica – prostor za dod. dejavnosti	50,85	m ²
4P	Garderoba, hodnik	41,10	m ²
5P	Individualna obravnava	9,35	m ²
6P	Rekviziti	5,00	m ²
7P	Večnamenska avla	78,35	m ²
8P	Vetrolov	8,35	m ²
9P	Vozički	5,50	m ²
10P	Elektro ener. prostor	4,35	m ²
11P	Čistila	2,75	m ²
12P	Sanitarije starši- invalidi	3,25	m ²
13P	Sanitarije zaposleni	3,05	m ²
14P	Garderoba zaposleni	4,15	m ²
15P	Delilna kuhinja	16,95	m ²
16P	Hodnik	8,35	m ²
17P	Garderoba zap. kuhinja	6,50	m ²
18P	Smeti	3,00	m ²
19P	Skladišče	5,07	m ²
20P	Čistila	1,75	m ²
21P	Sanitarije	8,35	m ²
22P	Zunanja shramba rekvizitov	2,80	m ²
23P	Zunanje sanitarije	2,80	m ²
24P	Hodnik	3,85	m ²
	Skupaj pritličje	335,32	m ²

	Prostor	Velikost	Enota
	1. NADSTROPJE		

1N	Igralnica 2	50,85	m ²
2N	Sanitarni blok	9,20	m ²
3N	Hodnik, garderoba	34,70	m ²
4N	Pedagoški skupni prostor	22,80	m ²
5N	Individualna obravnava	11,90	m ²
6N	Kabinet za vzgojna sredstva	10,85	m ²
7N	Sanitarije zaposleni	4,20	m ²
8N	Vodja prehrane	11,90	m ²
9N	Čistila	3,00	m ²
10N	Kotlarna	26,10	m ²
11N	Hodnik	11,80	m ²
12N	Igralnica 3	54,50	m ²
13N	Sanitarije	7,30	m ²
14N	Galerija, stopnice	36,20	m ²
15N	Shramba rekvizitov	7,20	m ²
	Skupaj 1. nadstropje	302,50	m ²

	Skupna površina (P + 1. nadstropje)	637,82	m²
--	--	---------------	----------------------

FASADA

Predvidena je klasična tankoslojna fasada, barva zaključnega sloja po barvni študiji.

Izolacijska fasada je sledeče sestave:

- toplotna izolacija – (fasadne izolacijske plošče iz ekspandiranega polistirena),
- sloj gradbenega lepila (2 sloja), armirna steklena mrežica (1x) 0,5 m,
- grundirni premaz in zaključni paropropustni sloj 0,2 cm.

Zaključni sloj fasadnega ometa se bo izvedel na dobro vezano podlago. Zaključni sloj in finalna obdelava je po izboru projektanta. Pred izvedbo finalnega površinskega sloja je podlago impregnirati po navodilih proizvajalca finalnega nanosa. Na mestih konstrukcijskih dilatacij na fasadi je potrebn fasadno oblogo prekiniti in izvesti dilatacijo po sistemu izbranega fasadnega sistema.

Vsa dela morajo biti izvedena po navodilih proizvajalca uporabnega materiala in po tehnologiji izvajalca za izbran sistem.

SENČILA

Zunajnja senčila so predvidena v igralnicah, upravnih prostorih, športni igralnici in so na ročni pogon.

V ostalih prostorih so zunanja senčila alu žalozije z ročnim pogonom, lamele širine 80 mm, trapezne oblike, izmenično prikovičen drsnik z NiRo kovicami, zaključna lamela z vstavljeno utežjo in stranskimi zaključki, vodila pritrjena z nastavljivimi teleskopskimi distančniki. Pod ometna škatla za žaluzije, Izvedba po delajlu izvajalca, katerega potrdi arhitekt.

FINALNA OBDELAVA – IZBOR PREDVIDENIH MATERIALOV

Finalne obloge morajo biti obstojne na mehanske poškodbe, svetlobo, omogočajo naj enostavno vzdrževanje.

SPLOŠNO

- Končni tlaki in ostale površine v vseh prostorih, ki so izpostavljeni vodi so obložene s keramiko. V vseh sanitarnih prostorih se izvede dodatna hidroizolacija in tesnjenje stikov tal in sten ter prehodov instalacij.
- Kritine novih ravnih in obstoječih streh so hidroizolacijske membrane, ki imajo sistemske rešitve za izvedbo prehodov instalacij in ostalih elementov, ki prehajajo preko nje.
- Fasadne površine so zaključene z ometom na ustrezno toplotno izolacijo.
- Površine, ki so obdelane klasično (ometi, kontaktna fasada) morajo izpolnjevati zahteve 9. in 10. člena Pravilnikao zaščiti stavb pred vlago)Ur. list RS št. 29/2004).
- Stavbno pohištvo mora ustrezati standardu SIT EN 12208.
- Hidroizolacija sten in tal na nivoju terena mora ustrezati standardi SIST EN 13969.

STROJNE INSTALACIJE

Vodovod in kanalizacija:

- Priključiti se je potrebno na javno vodovodno omrežje in urediti požarno zaščito.
- Topla voda naj se pripravlja centralno z akumulacijskim bojlerjem oz. grelnikom vode nameščenim v strojnici objekta.
- Topla voda pri umivalnikih za otroke ter kadicah in prhah za nego otrok ne sme presegati 35°C.
- Razvod hladne in tople vode naj bo izveden s plastičnimi cevmi.
- Notranja hišna kanalizacija bo izvedena s PP kanalizacijskimi cevmi.
- Odduhi se vodijo na streho objekta in se zaključijo s strešnimi kapami.

Ogrevanje:

- Kot glavni vir energije se uporabi toplotna črpalka zrak-voda, ki bo obratovala samostojno oz. bivalentno simultano.
- Celoten objekt se ogreva s talnim ogrevanjem.
- Razvod ogrevanja naj bo izveden iz plastičnih cevi toplotno izoliranih, vodenih v tleh in stenah kjer je to mogoče, glavni razvodi bodo iz bakra.

Prezračevanje:

- Predvidi se prisilno prezračevanje z rekuperacijo prostorov igralnic in sanitarnih blokov.
- Predvidi se prezračevanje delilne kuhinje z parolovom.

OGREVANJE

Kot vir ogrevanja bo služila toplotna črpalka zrak-voda in plinski kondenzacijski kotel. Zraven toplotne črpalke je predviden hranilnik toplote $V = 500$ l. Predviden temperaturni režim pri ogrevanju znaša 45/35°C. Predvidena toplotna črpalka je moči 16 kW (A7/W35).

Toplotna črpalka je predvidena, da deluje celo leto. Poleti ogreva toplo sanitarno vodo, v ogrevalni sezoni pa ogreva tudi objekt. Toplotna črpalka ogreva objekt bivalentno simultano skupaj s plinskim

kotlom. Pri bivalentni točki ogrevanja se bo za dogrevanje objekta vključil plinski kotel, kateri je vgrajen v prostoru kotlarne v nadstropju objekta. Preklop ogrevanja bo krmilila regulacija toplotne črpalke.

Izračun transmisijskih izgub je izdelan po EN12831, pri projektnih pogojih -13°C , ki velja na tem območju v skladu z veljavno zakonodajo (pregledovalnik podnebnih podlag).

Skupna potrebna moč za potrebe vrtca znaša:

- transmisijske izgube so izračunane na: $Q_T = 11873 \text{ W}$,
- prezračevalne izgube pri $0,5 \text{ h}^{-1}$ izmenjavi zraka: $Q_L = 17878 \text{ W}$,
- skupne izgube objekta tako znašajo: $Q_n = 29751 \text{ W}$.

Ker je v skladu s PURES potrebno zagotoviti minimalno 25 % moči z obnovljivimi viri energije je predviden za ogrevanje toplotna črpalka moči 16 kW pri režimu A7/W35. Dobro je, da se izognemo točki taljenja sreža. Od bivalentne točke navzdol deluje toplotna črpalka bivalentno simultano. Regulacija je krmiljena glede na zunanjo temperaturo. TČ prilagaja temperaturo ogrevanja glede na zunanjo temperaturo tako, da temperatura ogrevanja narašča z nižanjem zunanje temperature in obratno.

Objekt se v celoti ogreva s talnim gretjem.

Vsi sistemi so zaprti in varovani po DIN 4751. Regulacija ogrevanja je izvedena s tipali, montiranimi na dovodnih cevovodih v odvisnosti od zunanje temperature. Zunanje tipalo mora biti montirano na osojni oz. severni strani fasade in sicer na višini najmanj 2,5 m nad terenom ter stran od možnih vplivov (okna, vrata, zastirala, balkoni ipd.), zaradi katerih bi lahko prihajalo do motenj pri zaznavanju dejanske zunanje temperature.

Za izvedbo cevnih razvodov pod stropom so predvidene črne jeklene ali bakrene cevi. V tlaku se razvod izvede iz večplastnih plastičnih cevi ustrezne kvalitete in dimenzije. Vse cevi hlajenja so toplotno izolirane s cevno izolacijo iz sintetičnega kavčuka z zaprto celično strukturo debeline 19 do 25 mm. Cevi ogrevanja, ki so vodene skozi spuščene prostore se prav tako izolira z izolacijo enake debeline, kot znašajo premeri cevovodov.

Sanitarna voda se bo ogrevala s toplotno črpalko in plinskim kondenzacijskim kotlom. Za preprečevanje tvorbe legionele v sistemu, skrbi plinski kotel, ki po programu regulacije začne delovati in pregreje sistem ob točno določenih intervalih skozi vso leto. Pregrevanje se izvaja izključno v nočnih časih, ko v objektu ni ljudi.

Vso krmiljenje sistemov ogrevanja je vodeno preko krmilnika na toplotni črpalki.

RAZDELILNA POSTAJA ZA OGREVANJE

Zaradi racionalizacije, ni toplotne podpostaje oz. razdelilca ogrevanja, predvidena je samo ena ogrevalna veja.

Veja je opremljena z vso potrebno zaporno, regulacijsko in varnostno armaturo, črpalkami ter kazalnimi instrumenti.

V najvišjih točkah veje je v podpostaji predvideno odzračevanje z odzračevalnimi lončki in izpustnimi pipami. Iz lončkov so speljane odzračevalne cevi do korita odpadnih vod, kjer so nameščene izpustne pipice za odzračevanje. Polnjenje sistema se naj izvaja iz kotlovnice z omehčano vodo. Debelina izolacije je enaka nazivnemu premeru cevi. Cevi za ogrevanje, ki potekajo v spuščениh stropih se izolirajo s mehko poliuretansko izolacijo npr. ITS, Armacell, cevi za hlajenje pa z parozaporno izolacijo npr. AC, Armacell.

Po končani montaži, (toda pred izolacijo) je izvršiti tlačno preizkušnjo sekundarnega dela cevovodov z vodnim tlakom $1,3 \times$ obratovalni tlak t. j. cca. 3 barov, poizkusni tlak ne sme pasti v času dveh ur.

Primarni del cevovoda je potrebno preizkusiti po predpisanem normativu upravljalca vročevoda na notranji preizkusni tlak.

Po uspešnem preizkusu je potrebno sestaviti zapisnik in ga na dan tehniškega pregleda skupaj z atesti vgrajenega materiala izročiti investitorju in komisiji.

Pred poizkusnim obratovanjem je potrebno celotno instalacijo napolniti z vodo ter nato izvesti poizkusni pogon z regulacijo naprav. Uporabiti je samo omeščano vodo.

V času pred preizkusnim obratovanjem je potrebno ves sistem oprati in očistiti, med poskusnim obratovanjem pa pogosteje čistiti mrežice lovilnikov nečistoč.

Po končanih vseh delih mora izvajalec predati investitorju navodila za redno obratovanje in vzdrževanje naprav s shemo delovanja, zapisnik preizkusnega obratovanja in ateste vgrajenega materiala.

Vse elemente v podpostaji je potrebno opremiti z napisnimi tablicami ter cevovode označiti.

TALNO PANELNO OGREVANJE

Talno ogrevanje je predvideno v vseh prostorih vrtca. Vse veje imajo električne termo pogone, ki uravnavajo želeno temperaturo v prostoru preko sobnega nastavljalnika temperature, da ne pride do pregrevanja prostorov.

Talno ogrevanje je projektirano po sistemu TECE, DTsi. Sistem sestavlja talni razvod iz plastičnih cevi DTsi, iz zamreženega polietilena dimenzije $\varnothing 16 \times 2,2$ mm.

Omarice z razdelilniki talnega ogrevanja so razporejene v komunikacijah. Iz njih potekajo posamezni ogrevni krogi po prostorih. Parametre za nastavitev posameznih ventilov dobimo z računalniškim izračunom, ki je priložen PZI projektu. V vsaki razdelilni omarici talnega ogrevanja je predviden ventil za regulacijo in meritve pretoka. Omarice z razdelilci so predvidene za podometno vgradnjo.

Cevi talnega ogrevanja so položene v sistemske reliefno oblikovane hidro in termo plošče.

Odzračevanje talnega ogrevanja je preko odzračnih ventilov vgrajenih v razdelilni omarici.

Zaradi tega morajo biti razdelilne omarice vedno nad talnim razvodom.

Skupni regulacijski krog talnega ogrevanja ima vodeno temperaturo predtoka v odvisnosti od zunanje temperature preko krmilnika, ki istočasno krmili toplotno črpalko. Predvidena temperatura predtoka / povratka za talno ogrevanje je 40/30°C. Omejitev temperature predtoka navzgor na 45°C, je z dodatnim temperaturnim varovalom in ventilom na vzmet, ki zapre dovod tople vode ob izpadu električne energije.

Cevni razvod iz podpostaje oziroma razdelilnikov do razdelilnih omaric talnega ogrevanja poteka v spuščnem stropu horizontalno in se v zidnem utoru s posameznimi odcepi vodi do priključkov na omarice. Vsi cevovodi so iz bakrenih ali črnih jeklenih cevi so toplotno izolirani z izolacijskimi cevaki.

Plavajoči estrihi, ki so obvezni pri talnem ogrevanju, morajo biti izdelani po predpisani recepturi za talna ogrevanja (dodan mora biti plastifikator) in morajo imeti ustrezna dilatacijska polja, sicer pride do pokanja estriha. Prehod cevi iz ene v drugo dilatacijsko polje mora biti z zaščitno cevjo. Pri izvedbi estriha je nujno tlak v ceveh talnega ogrevanja zadržati pod 2 bar, dokler se estrih ne osuši. Pred zalitjem pa je potrebno opraviti tlačni preizkus cevi vsaj na 5 barov v času trajanja min. 6 ur z indikatorji na vseh spojih.

Pri polaganju talnega ogrevanja se je nujno potrebno držati navodil proizvajalca in montažerja talnega ogrevanja.

PREZRAČEVANJE

Izračun prezračevanja je bil izdelan po DIN 1946/2 in 18017 z upoštevanjem lokalnih razmer in priporočil iz literature domačih in tujih avtorjev. Prezračevanje stavbe se v celoti izvede skladno s Pravilnikom o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Ur. list RS, št 42/2002) in s Pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Ur. list RS št. 7320/00).

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

- prezračevanje igralnic – rekuperacija,
- prezračevanje sanitarij, garderob, toplotne podpostaje – odvod zraka.

Opis dovodno - odvodnih klimatskih naprav:

Prezračevanje igralnic

Predvideno je prisilno prezračevanje prostorov s kompaktnimi prezračevalnimi napravami za zagotovitev 100% zunanje zraka. Naprave so predvidene v spuščnem stropu sanitarij. Vsaka enota prezračuje posamezno igralnico. Enote za prezračevanje prostorov so kompaktne izvedbe za notranjo stropno postavitve ter so locirane v stropu sanitarij. Zajem zunanje zraka in odvod zavrženega zraka je preko zunanjih zaščitnih rešetk speljan na fasado ali streho vrtca.

Posamezna naprava je opremljena z rekuperatorjem toplotne energije z visokim temperaturnim izkoristkom. Naprava ima vgrajen filter na dovodnem zraku z učinkovitostjo odstranjevanja delcev 82%. Enkrat ali dvakrat letno je potrebno očistiti filter in rekuperator toplote v skladu z navodili proizvajalca. Naprava se vgradi na spodnji rob spuščnega stropa, tako da ni potrebnih revizijskih odprtín.

Naprava lahko deluje v območju zunanjih temperatur -15°C do $+43^{\circ}\text{C}$. Ko temperatura zunaj pade pod -10°C , dovodni ventilator avtomatsko zmanjša hitrost in količino dovedenega zraka.

Dovod zraka v prostore se izvede preko dovodnih prezračevalnih šob, katere so vgrajene na steno igralnice. Vsak element mora imeti regulacijsko loputo za nastavitve količine zraka.

Vsi kanali in komore za zajem zunanje zraka in odvod zavrženega zraka morajo biti znotraj objekta izolirani s toplotno izolacijo.

Zajem zraka iz prostora (odvod zraka) je izveden preko odvodnih prezračevalnih rešetk ali preko odvodnih ventilov.

Zajem zunanje (svežega) in odvod odpadnega zraka se izvede preko kanalov speljanih na fasado oz. streho objekta.

Tehnične prednosti in lastnosti prezračevalne naprave:

- prezračevanje preko izmenjevalnika zrak-zrak,
- učinkovito dovajanje 100 % zunanje (svežega) zraka,
- regulacija in nadzor naprave preko daljinskega tabloja,
- preprečuje "sick building" sindrom,
- povrne od 20 do 50 % energije potrebne za prezračevanje prostorov,
- naprave so lahko povezane v mrežo s skupnim kontrolerjem.

Naprave imajo krmilnik s katerim je možno upravljati napravo iz dotičnega prostora prezračevanja.

Naprava ima relativno nizek eksterni tlak zaradi zahtev po nizkem hrupu v okolico, saj so naprave montirane v stropu, ki ga prezračujemo. Pri nazivni kapaciteti 600 m³/h ima naprava samo 180 Pa.

Vlaženje igralnic

Vlaženje zraka pozimi je izvedeno z lokalnimi vlažilniki zraka, ki so nameščeni ob umivalnikih v posamezni igralnici. Predvideni so štirje vlažilci zraka proizvajalca NORDMANN:

- tip RC4,
- maks. količina pare 2 kg/h,
- pretok zraka 22 m³/h,
- pel = 1,6 kW, 230 V,
- teža 11 kg,
- dimenzije 265 x 650 x 175 mm.

Vlažilniki se vključujejo po potrebi oz. glede na suhost zraka v posamezni igralnici.

PREZRAČEVANJE SHRAMB

Manjši prostori so prezračevani individualno preko odvodnih ventilatorjev. Predvideni so ventilatorji s protipovratno loputo in zakasnitvenimi releji delovanja, vezano na razsvetljavo prostora. Dovod zraka v sanitarne prostore je predviden skozi aluminijaste rešetke v vratih in pod spodrezanimi vrati.

PREZRAČEVANJE DELILNE KUHINJE

Prezračevanje delilne kuhinje je izvedeno s odvodnim parolovilcem, kateri je vgrajen nad električnim štedilnikom. Parolovilec se izvede iz INOX pločevine in ima vgrajene filtre maščobe. Odvod zraka se izvede preko cevnega ventilatorja, kateri je vgrajen pod strop. Vklon in izklon ventilatorja se izvede preko stikala, katero se vgradi na parolov. Ventilator je navzven dušen z dušilcem zvoka.

PREZRAČEVANJE STROJNICE

Prezračevanje strojnice je urejeno preko odvodnega strešnega ventilatorja, ki je vezan preko prostorskega termostata.

Ostale lastnosti prezračevalnih naprav so določene še s predpisi SIST prEN 13141-1 in SIST prEN 13779.

Prezračevalni klimati so vezani na požarno centralo, iz katere se nazaj na vsako napravo vodi signal. V primeru aktivnega signala iz požarne centrale, se naprava avtomatsko izklopi. Ponovni vklop naprav je možen samo preko ročnega resetiranja naprav.

Vsi predvideni prezračevalni kanali so spiralni kanali iz pocinkane pločevine po DIN 1946 predpisih. Dovodni prezračevalni kanali naj bodo zaradi preprečevanja možne tvorbe kondenziranja vode izolirani s ploščami iz izolacije z zaprto celično strukturo debeline 16 mm. Dovod svežega zraka do klimatov izolirati z izolacijo debeline 19 mm.

Zaradi preprečevanja prenosa zvoka v notranje prostore so kanalih predvideni dušilniki zvoka. Zaradi tega, ker je klima strojnica požarni sektor imajo vsi kanali, ki prihajajo v strojnico vgrajene požarne lopute. Identično so ločeni vsi ostali požarni sektorji.

Pri izračunu hrupa, ki ga povzročajo sistemi prezračevanja so upoštevane naslednje zahteve:

- skladišča 50 dB,
- pisarne 40 dB,
- sanitarije 45 dB,
- igralnice 45 dB.

Vsi kanali so pri prehodu skozi stene in strope ustrezno protihrupno izolirani, da se hrup skozi gradbeno konstrukcijo ne prenaša v ostale prostore.

Pri načrtovanju načrta strojnih instalacij se upoštevajo naslednji zakoni, pravilniki, normativi in standardi:

- Pravilnik o toplotni zaščiti in učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. list RS št. 42/2002).
- SIST EN 12831;2003 (DIN4701) – standard za izračun transmisivskih toplotnih izgub, prezračevalnih izgub in toplotnih dobitkov notranjih virov in sončnega sevanja objektov.
- Pravilnik o tehniških ukrepih in pogojih za zaščito jeklenih konstrukcij pred korozijo (Ur. list SRS št. 2/1976).
- Pravilnik o nevarnih snoveh, ki se ne smejo spuščati v vodo (Ur. list SFRJ št3-30/1966).
- PRAVILNIK o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca, Ur. list RS, št. 73/2000 in spremembo in dopolnitev pravilnika, Ur. list RS, št. 75/2005.
- Pravilnik o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Ur. list RS št. 42/2002).

ELEKTRO INSTALACIJE

Glede na podatke ELEKTRO MARIBOR-a, se bo napajanje vrtca z električno energijo izvedlo iz NN dela nove nadomestne trafo postaje Pekre 1.

Razsvetljava

Pri izračunu osvetljenosti se morajo upoštevati ustrezni predpisi za nivo osvetljenosti v določenih prostorih.

Svetilke splošne razsvetljave se izberejo v skladu z opremo prostorov, vidnih zahtev in dejavnosti prostora.

V bivalnih prostorih vrtca so zahtevane minimalne osvetljenosti:300 lx na tleh in 350 lx na delovnih površinah.

Predvidena je vgradnja fluo svetilk T5.

Vklop razsvetljave je lokalni preko ustreznih stikal in tipkal, preko senzorjev gibanja.

Stikala in tipkala so nameščena na višini 1,2 m od tal.

Predvidi se tudi ustrezna zasilna razsvetljava z ustreznimi svetilkami z lastnimi izvori napajanja. Omenjene svetilke morajo zagotoviti ustrezno minimalno osvetljenost. Svetilke zasilne razsvetljave se vklopijo v primeru izpada električne energije in zagotavljajo na komunikacijah minimalno 1 lx osvetljenosti. Svetilke zasilne razsvetljave morajo biti opremljene s pripadajočimi simboli in napisi.

Vtičnice, moč

Instalacija vtičnic se izvede podometno, delno v ustreznih samogasnih ceveh, delno v zidnih kanalih, delno pa tudi v tleh.

Električne vtičnice morajo imeti vstavljeno zaščito (otroško varne) in biti nameščene 1,8 m od tal. Minimalna horizontalna razdalja vtičnic od umivalnika 0,6 m.

V kuhinji so uporabljene vtičnice in priključnice vodotesne izvedbe .

V kuhinji, pisarnah, kjer je višina montaže normalna od 0,4 m do 1,2 m od tal.

Zunanja razsvetljava

Zunanja razsvetljava se omejuje na osvetlitev dohodov v sam objekt in ožje okolice objekta, vse v sklopu samega objekta. Svetilke naj se vklaplajo preko ustreznega senzorja – fotocelice. Podana naj bo možnost izklopa svetilk preko stikala v notranjosti objekta.

Foto upor se namesti na fasado izven vpliva umetne svetlobe.

Zunanji priključek na TK omrežje in notranji razvod TK instalacij

Na fasadi objekta se predvidi TK priključna omara za dovod javnega telefonskega omrežja. Predvideni sta dve direktni telefonski liniji.

Javljanje požara

Skladno študijo požarne varnosti je v projektu predviden požarnojavljalni nadzor.

Domofonska naprava

Predvidena je tudi domofonska naprava, govorna povezava med vhodnimi vrati kuhinjo, igralnicami in upravo.

Strelovodna instalacija in ozemljitve

Strelovod mora biti izveden tako, da lahko odvede atmosferska razelektrenja v zemljo brez škodljivih posledic in da pri odvajanju atmosferskega udarnega razelektrenja ne pride do preskoka elektrine.

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 1,5 m.

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.

7 Analiza zaposlenih

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

Tabela: Strošek dela po investiciji

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

Alternativa brez investicije

Alternativa brez investicije neposredno ne bo vplivala na zmanjšanje števila delovnih mest.

7.1 Kadrovska organizacijska shema

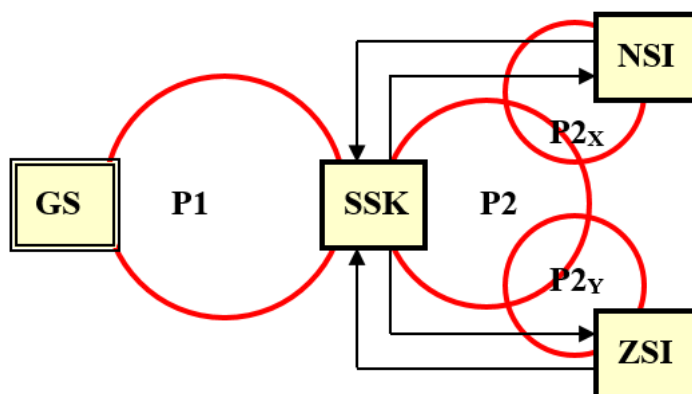
Za realizacijo investicije bo investitor imenoval širšo projektno skupino, ki jo bodo predvidoma sestavljali:

- predstavnik odgovorne osebe naročnika,
- operativni vodja projekta,
- predstavniki strokovnih sodelavcev.

Opis vloge sistema	Institucija
<p>GLAVNI IN SKRBNIŠKI SISTEM PROJEKTA (GS in SS)</p> <p>Naročnik projekt usmerja k cilju in projekt upravlja. Zagotavlja vire sredstev za realizacijo projekta. Naročnik projekta ima v projektu naslednje naloge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - definira končni namenski cilj (opredeli projektno nalogo), - zagotavlja vire sredstev za realizacijo projekta, - izbira, postavlja in razrešuje vodje projekta, - naroča izvajanje projekta, - upravlja projekt, - sprejema zgoščena poročila o napredovanju projekta, - sprejema zaključno poročilo in prevzame objekt projekta. <p>Glavni sistem je vedno tisti, ki je investitor in ki razpolaga s sredstvi.</p> <p>V okviru glavnega sistema deluje še skrbniški sistem, ki organizira in vodi koncipiranje, definiranje in izvajanje projekta. Predstavlja projektno organizacijo. Vanj so vključeni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vodja projekta (oseba, ki operativno vodi realizacijo projekta), - namestnik vodje, projektni administrator (je asistent vodje projekta, kadar bi vodenje projekta vodjo preveč obremenilo). Poleg tega ima še naslednje naloge: <ul style="list-style-type: none"> - pripravlja in usklajuje razpored sestankov, - sklicuje in organizira sestanke, - piše zapisnike sestankov in jih razpošilja, - zbira, arhivira in urejuje vso projektno dokumentacijo, 	<p><i>Mestna občina Maribor</i></p> <p><i>Vodja projekta</i></p> <p><i>Operativni vodja projekta, na strani investitorja – MOM</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> – izvaja investitorski nadzor, – skrbi za informacijski sistem projekta. <p>Razlika med GS in SS je v tem, da GS predstavlja odločevalsko funkcijo v okviru projekta, medtem ko je SS tista funkcija, ki projekt vodi in operativno izvaja naloge za realizacijo projekta.</p>	
<p>IZVAJALNI SISTEM PROJEKTA (ZSI)</p> <p>Sestavljajo ga izvajalci del. Izvajalci del so udeleženci projekta samo v času, ko opravljajo delo na poverjeni dejavnosti. Ko to delo končajo, niso več udeleženci v projektu. Organizirani so v izvajalne skupine, ki so izbrane za izvajalce posameznih aktivnosti, skladno z zakonom o javnih naročilih. Vodjo in člane internih izvajalnih skupin izbere vodja projekta. V okviru sistema izvajanja projekta je tudi administracija projekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zajema se podatke za plan projekta in podatke o realizaciji, – pripravljajo se razna poročila, obračunske situacije, – vodi se seznam zadolžitvev in ugotavlja se njihovo izpolnjevanje. <p>Inženiring, projektanti in strokovni nadzor so sicer izvajalni sistem, ki pa je v smislu usmerjanja, svetovanja in razmerja z naročnikom lahko tudi skrbniški sistem.</p>	<p>Izvajalci in podizvajalci posamezne faze projekta so izbrani na javnem razpisu, ki jih skladno z zakonodajo pripravi skrbniški sistem (vodja projekta), potrdi pa skladno z dogovorom o vodenju projekta glavni sistem prijavitelja.</p>

Ožji izvedbeni projektni tim bo vodil operativni vodja projekta skupaj s svetovalnim inženiringom in z odgovorno osebo naročnika.



P1
 - Zagon projekta
 - Nastavlja strategijo
 - Evalvacija

P2
 - Načrtuje izvedbo
 - Organizira izvedbo
 - Nadzira potek aktivnosti

P2X
 - Opravljanje aktivnosti

P2y
 - Opravljanje aktivnosti

Značilnosti
 PROJEKTNI PRISTOP K VODENJU
 PROJEKTA



Projektne timi bodo predvidoma imeli sestanke v prostorih investitorja, kar je tudi lokacijsko najprimerneje.

Izvajalni sistem – izvajalci posameznih aktivnosti

Zunanji izvajalci bodo skladno z zakonodajo za porabo proračunskih sredstev izbrani na osnovi javnih razpisov, pri čemer bo za posamezen razpis investitor – prijavitelj imenoval razpisne komisije in vodil postopek.

Nadzorni sistem predstavlja več entitet. Vsaka od teh v okviru svojih pristojnosti nadzira potek projekta. Nadzorni sistem predstavljajo:

- nadzorni organi projekta,
- svet zavoda,
- Mestni svet,
- Računsko sodišče RS.

Uporaba informacijsko-komunikacijske tehnologije (v nadaljevanju IKT):

1. projektne skupine bo komunicirala tako rekoč v celoti v elektronski obliki:
 - spletne predstavitve in gradivo,
 - uporaba portala za skupno načrtovanje, uporaba programov za takojšnje sporočanje,
 - spletna izmenjava vsebin, spletna gradiva,
 - skeniranje vhodnih podatkov in posredovanje dokumentacije po elektronski pošti (zunanji izvajalci) oz. preko skupnega dokumentacijskega sistema na strežniku;
2. notranja evalvacija.

Kakovostna izmenjava informacij med sodelujočimi organizatorji in izvajalci na projektu predstavlja bistveni del, saj omogoča nenehno izboljševanje procesa in časovno racionalnost. Prednost tega je takojšen odziv in elektronsko arhiviranje gradiva, ki ga je mogoče hitro posredovati naprej. Vsa gradiva se bodo zbirala na centralnem strežniku v digitalni obliki, do njih pa bo možen tudi oddaljen dostop. Sodelujoči bodo dobili ustrezna dostopna gesla, s katerimi bo možno dostopati do vsebin.

Notranje ocenjevanje bo izvedeno s pomočjo nadzora nad rezultati, ki so bili predvideni in doseženi. Notranji nadzor bodo vršili nazorni organi prijavitelja in upravljavca. Notranja evalvacija bo možna na osnovi poročil ožjega projektne tima ali po potrebi z neposrednim vpogledom v dokumentacijo posamezne aktivnosti.

Glavni mejniki projekta so:

- izdelana projektna dokumentacija,
- pridobitev dolgoročnega posojila za zapiranje finančne konstrukcije,
- izveden javni razpis za izbiro izvajalca in sklenjena pogodba za izvedbo del,
- izvedba predvidenih del in uspešna primopredaja del,
- pridobitev uporabnega dovoljenja.

Uspešnost pomeni doseganje zastavljenih ciljev v predvidenih rokih in predvideni kakovosti v okviru predvidenih stroškov. Prijava in razpisna dokumentacija zagotavljata enake možnosti in enakost med spoloma.

8 Ocena vrednosti projekta po stalnih in tekočih cenah

Vrsta investicije

Pri investiciji gre za izgradnjo nove, nizko energijske stavbe vrtca, ki bo zgrajena v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS št. 93/08, 47/09 in 52/10). V projektu gre za naslednjo vrsto investicije: novogradnja.

Objekt spada po enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) splošno med stavbe s splošnega družbenega pomena, podrobnejše klasifikacije med stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo z indeksom 12630.

Osnove za ocene

Pravilno vrednotenje gradbenih posegov in izhajajoča investicijska ocena predstavljata eno najzahtevnejših kategorij, zlasti pri izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta.

Pri pripravi gradiva so bile kot ustrezen prikaz investicije upoštevane določbe Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, ki določa pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije za vse investicijske projekte in druge ukrepe, ki se financirajo po predpisih, ki urejajo javne finance. Na podlagi metodologije so projekti obravnavani kot koristna, gospodarna in učinkovita uporaba javnih sredstev.

Ocena investicijske vrednosti je prikazana na podlagi prostorske, projektne in druge dokumentacije. Osnova za izdelavo predmetne novelacije IP je bil izdelan projektantski predračun na podlagi racionaliziranega projekta PZI, ki ga je izdelal Projekta inženiring Ptuj, d.o.o., marca 2016. Določeni riziki so bili pri pripravi dokumentacije sicer upoštevani, pri sami izvedbi gradbenih pa lahko pride do kakšnih nepredvidenih okoliščin, na katere v tej fazi ni mogoče vplivati.

Stroški

Vso vrednotenje in vse investicijske vrednosti so oblikovani na dan 10. 05. 2016.

V okviru operacije so (do leta 2015) nastali že naslednji stroški (ki jih je v celoti krila MOM):

St.	Postavka	2010	2011	2012	2013	2014	Skupaj
Priprava in spremljanje graditve stavbe vrtca							
1.	Izdelava projektne in invest. dokumentacije	2.400	14.860,38	7.695,00	1.500,00	850,00	27.305,38
	Skupaj priprava in spremljanje graditve	2.400,00	14.860,38	7.695,00	1.500,00	850,00	27.305,38
	Odškodnina za spremembo namembnosti	0	0	0	5.064,00	0	5.064,00
	DDV 20 %	480	2.972,08	1.539,00	300	0	5.291,08
	DDV 22 %	0	0	0	30	187,00	217,00
SKUPAJ z DDV		2.880,00	17.832,46	9.234,00	6.894,00	1.037,00	37.877,46

Opredelitev kvadratur

V okviru investicije je predvidena izgradnja objekta skupne neto površine 637,82 m².

8.1 Struktura stroškov investicije

Tabela v nadaljevanju prikazuje predvideno strukturo investicije glede na vrsto stroškov po stalnih cenah:

Tabela: Investicijski stroški – stalne cene (brez DDV)	Delež v %	Skupaj v EUR
Projektna in investicijska dokumentacija	2,86	33.110,30
<i>GOI dela in oprema</i>	<i>89,00</i>	<i>1.030.144,82</i>
Gradbena dela	21,89	253.357,11
Obrtniška dela	31,90	369.218,36
Razna dela	0,35	4.070,00
Pomožni objekt gradbeno obrtniška dela	0,86	10.000,65
Strojne instalacije	9,12	105.569,11
Elektro instalacije	6,92	80.072,90
Oprema (pohištvo)	2,69	31.139,15
Oprema kuhinje	0,97	11.193,55
Zunanja ureditev in kanalizacija	10,96	126.844,48
Zunanja igrala s peš potmi	3,34	38.679,51
Ostali stroški (odškodnina)	0,44	5.064,00
strokovni i in projektantski nadzor	1,65	19.127,49
Prestavitev obstoječih elektro vodov	6,04	70.000,00
Skupaj	100,0	1.157.446,60
DDV	21,86	253.025,07
Skupna vrednost	121,86	1.410.471,67

8.2 Ocena stroškov investicije po letih – stalne cene

V skladu z zgornjo opredelitvijo predmeta investiranja in opredeljenih površin objekta znaša celotna ocenjena investicijska vrednost po stalnih cenah 1.157.446,60 EUR brez DDV oz. 1.410.471,67 EUR z DDV.

Tabela: Vrednost investicije po stalnih cenah v EUR, maj 2016, z upoštevanjem DDV

Tabela: Tabela: Viri financiranja – stalne cene	Delež v %	Skupaj v EUR	do vključno 2015 v EUR	EUR v 2016	EUR v 2017
Javna sredstva MOM	100,00	1.410.471,67	37.877,46	549.682,00	822.912,21
Dinamika v %		100	2,69	38,97	58,34
SKUPAJ	100,00	1.410.471,67	37.877,46	549.682,00	822.912,21

Investicijska vrednost je upoštevana z DDV, saj si investitor ne more poračunati DDV, ker omenjena investicija spada med neobdavčljive dejavnosti investitorja in DDV predstavlja strošek projekta.

Tabela v nadaljevanju prikazuje predvideno strukturo investicije glede na dinamiko in vrsto stroškov po stalnih cenah:

Tabela: Investicijski stroški – stalne cene (brez DDV)	Delež v %	Skupaj v EUR	do vključno 2015 v EUR	EUR v 2016	EUR v 2017
Projektna in investicijska dokumentacija	2,86	33.110,30	27.305,38	5.804,92	
GOI dela in oprema	89,00	1.030.144,82		368.852,46	661.292,36
Ostali stroški (odškodnina)	0,44	5.064,00	5.064,00		
Strokovni in projektantski nadzor	1,65	19.127,49		5.901,64	13.225,85
Prestavitev obstoječih elektro vodov	6,05	70.000,00	0,00	70.000,00	
Skupaj	100,0	1.157.446,60	32.369,38	450.559,02	674.518,21
Skupaj v %		100,00	2,80	38,93	58,28
DDV	21,86	253.025,07	5.508,08	99.122,98	148.394,01
Skupna vrednost	121,86	1.410.471,67	37.877,46	549.682,00	822.912,21

8.3 Ocena stroškov investicije po letih – tekoče cene

Pri oceni po tekočih stroških je upoštevana UMAR-jeva »Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2016« za inflacijo v višini 1,3 % za leto 2017 (vir: UMAR, Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2016, marec 2016). Upoštewane stopnje predvidene inflacije pri vrednotenju investicije po tekočih cenah so navedene v nadaljevanju.

Tabela: Stopnje inflacije po investicijskih letih

Predvidena stopnja inflacije v %	Leto
1,30	2017

Prikaz vrednotenja investicije po tekočih cenah in dinamika financiranja:

Tabela: Viri financiranja – tekoče cene, z DDV	Delež v %	Skupaj v EUR	do vključno 2015 v EUR	EUR v 2016	EUR v 2017
Javna sredstva MOM	100,00	1.421.169,53	37.877,46	549.682,00	833.610,07
Dinamika v %		100	2,67	38,68	58,66
SKUPAJ	100,00	1.421.169,53	37.877,46	549.682,00	833.610,07
Vpliv inflacije	0,8	10.697,86	0,00	0,00	10.697,86

Skupen vpliv inflacije v celotnem obdobju financiranja znaša 10.697,86 EUR, kar znaša 0,8 % vrednosti investicije, vrednotene po stalnih cenah.

8.4 Prikaz vrednosti na enoto, na m²

Vrednost investicije na m² po posameznih delih investicije znaša:

Za novogradnjo:

STALNE CENE	Vrednost v EUR	Kvadratura v m ²	Vrednost na m ² v EUR
Skupne vrednosti brez DDV	864.620,83	637,82	1.355,59
Skupne vrednosti z DDV	1.054.837,41	637,82	1.653,82
TEKOČE CENE			
Skupne vrednosti brez DDV	871.065,82	637,82	1.365,69
Skupne vrednosti z DDV	1.062.700,30	637,82	1.666,14

Za zunanjo ureditev:

STALNE CENE	Vrednost v EUR	Kvadratura v m ²	Vrednost na m ² v EUR
Skupne vrednosti brez DDV	165.523,99	2.782,88	59,48
Skupne vrednosti z DDV	201.939,27	2.782,88	72,56
TEKOČE CENE			
Skupne vrednosti brez DDV	167.675,80	2.782,88	60,25
Skupne vrednosti z DDV	204.564,48	2.782,88	73,51

V nadaljevanju je prikazana še podrobnejša tabela stroškov na m² po posameznih vrstah stroškov po stalnih cenah:

Tabela: Investicijski stroški – stalne cene (brez DDV)	Delež v %	Skupaj v EUR	Vrednost na m²
Projektna in investicijska dokumentacija	2,86	33.110,30	51,91
GOI dela	89,00	1.030.144,82	1.615,10
Ostali stroški (odškodnina)	0,44	5.064,00	7,94
Gradbeni in projektantski nadzor	1,65	19.127,49	29,99
Prestavitev obstoječih elektro vodov	6,05	70.000,00	109,75
Skupaj	100,0	1.157.446,60	1.816,30
DDV	21,86	253.025,07	396,70
Skupna vrednost	121,86	1.410.471,67	2.211,39

9 Analiza lokacije

Objekt bo lociran v Krajevni skupnosti Pekre Mestne občine Maribor, na parcelnih številkah *20/, 25/4, 21/5, 24/2, 24/1, 25/5, 25/3, k. o. Pekre, neposredno ob obstoječi stavbi v Bezjakovi ulici 4, kjer je sedež krajevne skupnosti. 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 (2 PM na oddelek vrtca).

Glavna dostopa, servisni za namen dostave do kuhinje in 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.

Prikaz makro lokacije:



Vir: Prostorski portal RS, Javni vpogled v podatke o nepremičninah: **Obstoječ objekt:** Bezjakova ulica 4, 2341 Limbuš, številka stavbe: 140. Dostopno na: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.6652798535359578#>

Prikaz mikro lokacije:



Vir: PZI, Projekta inženiring Ptuj, d.o.o., november 2013.

Površine (v m²)

Površina Vrtca Studenci, Enota Pekre je pridobljena na osnovi izdelane projektne dokumentacije. Obravnavani del vrtca meri 637,82 m² uporabnih ogrevanih površin ter ureditev zunanje okolice z otroškim igriščem in parkirišči v skupni površini 2.782,88 m².

Prostorski akti, ki veljajo na obravnavanem območju:

- Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za središče ureditvenega območja Pekre (Medobčinski uradni vestnik, št. 25/2004, 16/2010, 2/2013, 13/2013 – v nadaljevanju PUP).

10 Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje

Pri načrtovanju in izvedbi operacije bodo upoštevana zlasti naslednja izhodišča.

- Zakon o graditvi objektov,
 - Uredba o zelenem javnem naročanju (Ur. list RS, št. 102/2011, 18/2012, 24/2012, 64/2012, 2/2013 in 89/2014),
 - Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Ur. list RS, št. 51/2014 in 57/2015),
 - Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. list RS, št. 52/2010),
 - Pravilnik o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Ur. list RS, št. 42/2002, 105/2002 in 110/202 – ZGO-1),
 - Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah (Ur. list RS, št. 10/2012),
 - Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (Ur. list RS, št. 89/1999, 39/2005, 43/2011),
 - Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtcev (Ur. list RS, št. 73/2000, 75/2005, 33/2008, 126/2008, 47/2010 in 47/2013),
- Energetski zakon (EZ-1) (Ur. list RS, št. 17/2014 in 81/2015),
- Zakon o zavodih (Ur. list RS, št. 12/1991, 8/1996, 36/2000 – ZPDZC in 127/2006 – ZJZP),
- Zakon o vrtcih (Uradni list RS, št. 100/2005 – uradno prečiščeno besedilo, 25/2008, 98/2009 – ZIUZGK, 36/2010, 62/2010 – ZUPJS, 94/2010 – ZIU, 40/2012 – ZUJF in 14/2015 – ZUUJFO),
- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita izraba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostna dostopnost,
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je to potrebno).

10.1 Okoljska učinkovitost in učinkovitost izrabe naravnih virov

Pri izdelavi dokumentacije za izvedbo del in pri sami izvedbi se smiselno uporablja Uredbo o zelenem javnem naročanju (Ur. list RS, št. 102/2011, 18/2012, 24/2012, 64/2012 in 89/2014; v nadaljevanju: uredba).

Hkrati je objekt zasnovan tako, da izpolnjuje normative po PURES-u, torej temeljne zahteve glede učinkovite rabe energije in obnovljivih virov energije. Poleg tega mora biti objekt zasnovan iz okolju prijaznih materialov. Pri izvedbi del mora naročnik upoštevati pogoje, določene v Uredbi o zelenem javnem naročanju. Prav tako mora projektant vključiti takšne gradbene proizvode, ki ne presegajo določene vrednosti emisij hlapnih organskih spojin v gradbenih proizvodih, in gradbene proizvode, ki temeljijo na obnovljivih ali recikliranih surovinah.

Zmanjševanje vplivov na okolje

Glede na predvidene posege bodo v času posega prisotni nekateri minimalni negativni vplivi na okolje, dolgoročno pa bo imela investicija pozitiven vpliv na okolje. To pomeni zmanjšanje obremenitev okolja z energetsko varčnostjo stavbe in z zmanjšanjem porabe električne energije. V nadaljnjih fazah izdelave dokumentacije bodo upoštevana prej navedena izhodišča in preverjeni vplivi na okolje.

Tla in voda

Največji vpliv na tla bo v času gradbenih del, ko lahko na območju gradbišča pričakujemo povečano onesnaževanje tal zaradi emisij gradbenih strojev in uporabe gradbenih materialov. V tem času obstaja nevarnost, da zaradi nepredvidenih dogodkov ali neustreznega vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije pride do onesnaženja. Za preprečitev tega bodo sprejeti ustrezni ukrepi pri organizaciji gradbišča in podane zahteve po ustreznem vzdrževanju gradbene in strojne opreme.

Zrak

V času gradbenih del bodo na zrak vplivale povečane emisije izpušnih plinov in dvigovanje prahu s ceste zaradi gradbene mehanizacije (transportna vozila za dovoz gradbenega materiala in opreme, stroji za odkop, planiranje in temeljenje ipd.). Ocenjujemo, da vpliv ne bo velik oz. bo zanemarljiv. Investicija v tem primeru ne bo imela negativnih vplivov na zrak. Po investiciji se bo kakovost zraka izboljšala, saj bo investicija vplivala na zmanjšanje izpustov CO₂.

Hrup

Obremenjevanje okolja s hrupom bo predvidoma največje v času zemeljskih del, ko bosta vir hrupa predstavljala gradbena mehanizacija in tovorni promet. Vir hrupa bo zgolj občasen in bo najbolj moteč za uporabnike najbližjih stavb, medtem ko za širše območje ne bo občuten. Pri obremenjevanju okolja s hrupom je treba upoštevati določila Uredbe o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Ur. list RS, št. 121/2004) in Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. list RS, št. 105/2005, 34/2008, 109/2009 in 62/2010). Po investiciji se bo zaradi ukrepov na zunanem ovoju stopnja hrupa v stavbi zmanjšala, prav tako tudi stopnja hrupa iz stavbe v okolico.

Poraba električne energije

Večino električne energije se bo porabi za računalnike, notranjo in zunanjo razsvetljavo in druge električne naprave. V času gradnje se bo poraba električne energije nekoliko povečala (v primerjavi glede na stanje brez investicije) zaradi priključitve strojev in naprav.

Odpadki

Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur. list RS, št. 34/2008) določa, da mora povzročitelj onesnaževanja upoštevati vsa pravila ravnanja z odpadki, ki so potrebna za preprečevanje ali zmanjševanje nastajanja odpadkov in njihovo varno odstranitev, če predelava ni mogoča. Izvajalec bo zavezan, da bo ta pravilnik upošteval.

V času gradbenih del je pričakovati nastajanje manjših količin nevarnih odpadkov, predvsem kot posledico vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije ter nepredvidenih dogodkov, ki predstavljajo potencialno nevarnost za onesnaževanje okolja pri nepravilnem ravnanju z njimi: odpadna olja (odpadna hidravlična olja, iztrošena motorna, strojna in mazalna olja), prazna oljna embalaža, čistilne

krpe, z olji onesnažena zemlja in vpojni materiali ter odpadne baterije oziroma akumulatorji. Po zakonu je treba vse materiale, ki vsebujejo azbest, odstraniti na poseben način.

Tip in način zbiranja odpadkov bo izveden glede na zahteve in pogoje pooblaščenega podjetja za zbiranje in odvoz odpadkov in v skladu z veljavno zakonodajo. Obremenitev okolja v času gradnje bo zmerna, saj bo temu področju namenjena posebna skrb, hkrati bo zajeta vrsta ukrepov za preprečevanje morebitnih negativnih vplivov.

Vplivi na varnost nepremičnin pred požarom

Pri izdelavi projektne dokumentacije je potrebno upoštevati skladnost rešitev z zahtevami požarne varnosti ter skladno z zakonodajo preveriti potrebnost zasnove oz. študije požarne varnosti in po gradnji izkaza požarne varnosti.

Vplivi na higiensko in zdravstveno zaščito nepremičnin

Pri gradnji se bodo predvidoma pojavljali neznatni vplivi, povezani z obrtniškimi in instalacijskimi deli, zato se bodo po potrebi v času gradnje izvajali ukrepi za zmanjševanje emisij prahu v okolici. Potrebno je zagotoviti ustrezno zaščito komunalnih vodov. Ker čez predvideno igrišče otroškega vrtca poteka daljnovodna stebrih, je bila za ta dela izdelana posebna projektna dokumentacija in pridobljeno gradbeno dovoljenje za izgradnjo srednje napetostnega priključnega kablovoda do TP Pekre. Dela so v teku.

Vpliv na zaščito nepremičnin pred hrupom

Pri izvajanju različnih gradbenih posegov se bo pojavljal hrup gradbenih strojev v bližini. Pri izvajanju gradbenih del je dovoljeno uporabljati le stroje in naprave, ki izpolnjujejo zahteve glede hrupa po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Ur. list RS, št. 106/2002, 50/2005, 49/2006 in 17/2011 – ZTZPUS-1). Dela se bodo izvajala tako, da bodo čim manj moteča za uporabnike okoliških stavb in izvajanje delovnih procesov.

Vplivi na nepremičnine glede varčevanja z energijo in ohranjanja toplote v njih

Nov objekt bo zgrajen v skladu s pravili kot jih določa PURES. Upoštevana bodo načela učinkovite rabe energije.

Okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov

Uporabljene bodo različne tehnologije, ki bodo upoštevale visoke standarde stroke na področju energetske učinkovitosti, varovanja okolja ter učinkovite rabe vode in surovin.

10.2 Trajnostna dostopnost

Investicija je zasnovana tako, da bo novogradnja omogočala dostop brez arhitektonskih ovir, vstop in uporabo objekta, ki bo dejansko v javni rabi tudi gibalno oviranim osebam.

10.3 Zmanjševanje vplivov na okolje

Glede na naravo gradnje se ne predvideva, da bi bila potrebna celovita presoja vplivov na okolje. Prav tako se ne predvideva negativnih vplivov, zaradi katerih bi bila potrebna izdelava ustreznih poročil.

10.4 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov na okolje

Investicija ne predvideva negativnih vplivov na okolje, ki bi jih moral kriti onesnaževalec (v konkretnem primeru Občina). Vsi negativni vplivi med gradnjo bremenijo izvajalca del.

11 Časovni načrt izvedbe investicije

11.1 Terminski načrt investicije

Do te faze je bila narejena prostorska, projektna in druga dokumentacije. V sklopu investicijske dokumentacije je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta. Pridobljeno je bilo tudi pravnomočno gradbeno dovoljenje (veljavno do 21. 11. 2016).

Končni rok za izgradnjo novega objekta in pridobitev uporabnega dovoljenja je avgust 2017, ko bodo pripravljena in predana tudi zaključna poročila.

Terminski plan investicije po aktivnostih, obdobje 2015–2017

Časovni načrt predvideva izvedbo investicije v najkrajših zakonskih in operativnih rokih. Vsi postopki naročanja morajo biti izvedeni v skladu z Zakonom o javnem naročanju.

Časovni načrt izvedbe investicije

- Maj 2016: Izdelava 3. novelacija IP ter njena potrditev na mestnem svetu.
- Junij 2016–Avgust 2016: Priprava javnega razpisa za izbiro izvajalca GOI del in dobavo opreme.
- September 2016: Sklenitev pogodbe z izvajalcem GOI del.
- September 2016–Junij 2017: Izvedba GOI del.
- Junij 2017–Avgust 2017: Dobava in vgradnja opreme.
- Junij–Avgust 2017: Uporabno dovoljenje, odprava napak in zagon.
- September 2017: Otvoritev in pričetek obratovanja.

11.2 Nadaljnja investicijska, prostorska, projektna in tehnična dokumentacija

Za potrebe izvedbe celotne investicije bo treba izdelati naslednjo dokumentacijo.

1. Investicijska dokumentacija

Že izdelano: DIIP
IP (2. novelaciji)

2. Projektna in tehnična dokumentacija

Že izdelano:
PGD
PZI

Še potrebno:

PID

3. Upravna dovoljenja ter ostala dokumentacija

Že pridobljeno:
Gradbeno dovoljenje

Še potrebno:

Javni razpis za izvajalca GOI del in dobavo opreme

Uporabno dovoljenje

11.3 Analiza izvedljivosti

Projekt je pripravljen za izvedbo (»ready to go«). Kot kažeta do sedaj izdelana dokumentacija in analiza tveganj posebnih ovir za realizacijo ni. V okviru projekta je predvidena novogradnja vrtca. Gradbeno dovoljenje je pridobljeno.

Pomemben faktor pri realizaciji same investicije je pridobitev kredita za zagotavljanje lastnega deleža, s katerim investitor zapira finančno konstrukcijo investicije.

Izdelana je bila projektna dokumentacija PGD in PZI.

V teku so aktivnosti za pripravo JN za izvedbo GOI del in dobavo opreme. Na kritični poti projekta je predvsem uspešna in pravnomočna izbira izvajalca GOI del, ki bo osnova za pričetek izvedbe.

12 Načrt financiranja, viri financiranja

V okviru obravnavane investicije je predviden vir financiranja Mestna občina Maribor (z najemom dolgoročnega posojila).

Tabela: Indikativni prikaz virov financiranja po tekočih cenah:

Tabela: Tabela: Viri financiranja – tekoče cene	Delež v %	Skupaj v EUR	do vključno 2015 v EUR	EUR v 2016	EUR v 2017
Javna sredstva MOM	100,00	1.421.169,53	37.877,46	549.682,00	833.610,07
Dinamika v %		100	2,67	38,68	58,66
SKUPAJ	100,0	1.421.169,53	37.877,46	549.682,00	833.610,07

13 Projekcija prihodkov in stroškov poslovanja

13.1 Finančna analiza

Obrazložitev – ostali prihodki, ostali stroški v času delovanja

- Ekonomska doba projekta je 15 let. Za takšno ekonomsko dobo je bila podana odločitev v skladu s priporočeno ekonomsko dobo projekta iz Delovnega dokumenta št. 4, ki velja predvsem za infrastrukturne projekte.
- Za finančno analizo je bila uporabljena diskontna stopnja 4 %, ki je predpisana z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).
- Upoštevani so investicijski stroški po stalnih cenah.
- Na podlagi trenutno veljavne zakonodaje je maksimalna letna amortizacijska stopnja za gradbene objekte, vključno z naložbenimi nepremičninami 3 %. Preostanek vrednosti je neamortizirani del investicije in znaša 636.596 EUR.
- Investicija bo ustvarila naslednje vrste poslovnih prihodkov:

- Prihodki občine za delovanje

Za delovanje vrtca vsako leto občina v odvisnosti od števila vključenih otrok nameni sredstva iz lastnega proračuna. Ta sredstva omogočajo nemoteno delovanje vrtca ter pokrivajo vse stroške, ki se ne pokrijejo iz prihodkov staršev (upoštevamo, da je prihodek staršev v povprečju 30 % cene oskrbnine). Izhajajoč iz podatkov Vrtca je predvideno, da bo občina na letni ravni za Vrtec Studenci Maribor - enote Pekre zagotovila 163.232,05 EUR, kar bo zagotovilo nemoteno delovanje enote vrtca. Od leta 2021 naprej se predvidi še dodatnih 8.000 EUR za investicijsko vzdrževanje objekta.

- Prihodki od plačil staršev

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

Plačilo staršev določi občina na podlagi dohodkov in premoženja, s katerim razpolaga družina in predstavlja odstotek cene programa, v katerega je otrok vključen. Cena 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 jasliah 15.072,48 EUR (predvidoma 14 otrok – 2 otroka, ki jim plačilo subvencionira MIZŠ = 12 otrok) in v vrtcu 38.947,20 EUR (predvidoma 43 – 3 otroci, ki jim plačilo subvencionira MIZŠ = 40 otrok). Tako bodo znašali prihodki od plačil staršev 54.019,68 EUR /leto. V naslednji letih nismo predvideli povečanja, saj so izračuni izdelani po stalnih cenah.

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

- o Prihodki Ministrstva za izobraževanje, znanost in šport

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

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

- o Skupni prihodki vrtca

Prihodki	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ...
Prihodki občine	0,00	54.410,68	163.232,05	163.232,05	163.232,05	171.232,05
Plačila staršev	0,00	18.006,56	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.020,68
Prispevki MIZŠ	0,00	1.811,04	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12
Skupaj prihodki	0,00	74.228,28	222.684,85	222.684,85	222.684,85	230.684,85

- Investicija bo ustvarila naslednje vrste stroškov:

- o Stroški financiranja

Na podlagi obstoječih podatkov o kreditni sposobnosti naročnika znaša obrestna mera po kateri se lahko naročnik zadolžuje 6 mesečni euribor¹ in fiksni pribitek² v višini 0,99 %. Uporabljena skupna obrestna mera je torej 3,24 %. Upošteva se tudi strošek odobritve kredita v višini 500,00 EUR. Glede na predvideno ročnost kredita (15 let) bi znašal letni amortizacijski načrt odplačevanja glavnice in obresti:

Zaporedna številka obroka	Anuiteta	Znesek obresti	Ostanek dolga
1	119.318,39	45.360,00	1.326.041,61
2	119.318,39	42.963,75	1.249.686,97
3	119.318,39	40.489,86	1.170.858,44
4	119.318,39	37.935,81	1.089.475,86
5	119.318,39	35.299,02	1.005.456,49

¹ Za izračun je uporabljen povprečni EURIBOR za obdobje zadnjih 15 let, ki znaša 2,25 %.

² Uporabljena višina fiksnega pribitka za MOM, glede na predvideno ročnost, pomeni le oceno stroškov financiranja saj bo občina za pridobitev posojila, po eventualni potrditvi obravnavane variante v okviru investicije pridobila nove ponudbe iz katerih bo znana točna višina obrestne mere po kateri se bo zadolžila in posledično dejanski strošek financiranja.

6	119.318,39	32.576,79	918.714,89
7	119.318,39	29.766,36	829.162,87
8	119.318,39	26.864,88	736.709,36
9	119.318,39	23.869,38	641.260,35
10	119.318,39	20.776,84	542.718,80
11	119.318,39	17.584,09	440.984,50
12	119.318,39	14.287,90	335.954,00
13	119.318,39	10.884,91	227.520,53
14	119.318,39	7.371,67	115.573,80
15	119.318,39	3.744,59	0,00
Skupaj	1.789.775,84	389.775,84	

- Stroški dela

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

Tabela: Strošek dela po investiciji

Stroški dela	Število zaposlenih	Povprečni strošek dela/zaposlenega	Skupaj strošek dela
Predvideno	10	18.798,69	187.986,85

- 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 ter stroški tekočega vzdrževanja. Stroški so ocenjeni na podlagi računovodskih podatkov o stroških za delovanje enot Vrtca Studenci Maribor in na podlagi predvidevanj o povišanju teh stroškov zaradi povečanja kapacitet vrtca. Predvideni materialni stroški po investiciji za enoto Pekre bodo znašali 23.770,00 EUR na letni ravni. Po izteku garancijske dobe za dela se predvideva, da bodo na objektu predvideva redna investicijska vzdrževalna dela v višini cca 8.000 EUR leto.

- Stroški storitev

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

- Skupni stroški vrtca

Stroški	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ...
Stroški dela		62.662	187.987	187.987	187.987	187.987
Materialni stroški		7.923	23.770	23.770	23.770	31.770
Stroški storitev		3.643	10.928	10.928	10.928	10.928
Stroški financiranja	500	45.360	42.964	40.490	37.936	35.299

Skupaj	500	119.588	265.649	263.175	260.621	273.984
---------------	------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

- Pri simuliranju prihodkov in odhodkov poslovanja smo upoštevali pravilo ekonomskega načrtovanja, ki pravi, da je treba prihodkovno stran definirati na spodnji meji ocenitev in odhodkovno stran na zgornji meji ocenitev. Opredelitev stroškov in prihodkov je povzeta po izdelani 2. novelaciji IP.
- Ker je narava projekta popolnoma nekomercialne narave in pomeni investicijo v javno infrastrukturo, ki jih zagotavlja javni sektor in katera se izvaja z namenom dviga družbene blaginje, je bolj kot finančno korist potrebno upoštevati družbene »nemerljive« koristi.

Investicijski stroški

Kot je navedeno v poglavju 8.1, je struktura stroškov glede na vrsto stroška naslednja:

Tabela: Investicijski stroški - stalne cene (brez DDV)	Delež v %	Skupaj v EUR	do vključno 2015 v EUR	2016 v EUR	2017 v EUR
Projektna in investicijska dokumentacija	2,86	33.110,30	27.305,38	5.804,92	
GOI dela	89,00	1.030.144,82		368.852,46	661.292,36
Ostali stroški (odškodnina)	0,44	5.064,00	5.064,00		
Gradbeni in projektantski nadzor	1,65	19.127,49		5.901,64	13.225,85
Prestavitev obstoječih elektro vodov	6,05	70.000,00	0,00	70.000,00	
Skupaj	100,0	1.157.446,60	32.369,38	450.559,02	674.518,21
Skupaj v %		100,00	2,80	38,93	58,28
DDV	21,86	253.025,07	5.508,08	99.122,98	148.394,01
Skupna vrednost	121,86	1.410.471,67	37.877,46	549.682,00	822.912,21

14 Vrednotenje stroškov in koristi

14.1 Ostale koristi, ki nastanejo z realizirano investicijo

Upravičenost investicije je dokazana z evidentiranjem splošnih koristi, ki jih omogoča izvedena investicija, ter z dinamičnimi ekonomskimi kazalniki. Izvedba novogradnje ima nedvomno velike koristi, tako denarne kot nedenarne. Denarne koristi se kažejo v prihrankih pri porabi različnih virov, kot so elektrika, toplota, voda ipd., ki smo jih podrobneje ovrednotili v prejšnjem podpoglavju. Nedenarne koristi pa so uresničevanje ukrepov in smernic, ki so bile podane v različnih evropskih, državnih in lokalnih smernicah o povečanju uporabe obnovljivih virov ter o zmanjšanju porabe obstoječih virov, o zmanjšanju različnih škodljivih vplivov na okolje, o prispevku k varovanju okolja, o osveščanju ljudi in vzpodbujanju vrednot in okoljske ozaveščenosti v smislu integracije in realizacije energetske varčnosti v domačem okolju/gospodinjstvih ...

Izgradnja mnogih infrastrukturnih projektov le redko prinašajo pozitivne finančne učinke, ki bi nastali kot rezultat oz. dodana vrednost investicije. Prinašajo pa številne pozitivne družbeno-ekonomske učinke. Teh pogosto ni mogoče denarno ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizah upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi. V kolikor tovrstne učinke ustrezno vključimo in ovrednotimo, lahko ugotovimo, ali je projekt dejansko sprejemljiv tudi z družbenega vidika.

Pozitivni družbeni učinki

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.

14.2 Ekonomska analiza

Vpliv implementacije projekta na regijo oz. državo je gledan z vidika »brez investicije« v primerjavi z varianto »z investicijo«. Ekonomska analiza je računana glede na ekonomsko dobo projekta. Analiza omogoča pregled socialnih in družbenih vplivov implementacije projekta na ekonomijo občine oz. regije ali cele države.

Bistvo ekonomske analize je, da je potrebno vložke projekta oceniti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, donos pa glede na plačilno pripravljenost potrošnikov. Oportunitetni stroški ne ustrezajo nujno opazovanim finančnim stroškom, prav tako plačilna pripravljenost ni vedno pravilno prikazana z opazovanimi tržnimi cenami. Te so lahko izkrivljene ali jih celo ni. Ekonomska analiza je izdelana z

vidika celotne družbe in ne tako kot finančna, ki predstavlja samo koristi lastnika kapitala. Denarni tokovi iz finančne analize se štejejo kot izhodišče ekonomske analize.

Bistvo ekonomske analize je zagotoviti, da ima projekt pozitivne neto koristi za družbo. Zato je potrebno, da:

- koristi presegajo stroške projekta,
- sedanja vrednost ekonomskih koristi presega neto sedanjo vrednost stroškov.

Da sta ta pogoja izpolnjena, je razvidno iz izračuna naslednjih kazalnikov:

- ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) – da je projekt zaželen z ekonomskega stališča, mora biti večja od nič,
- ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR) – mora biti večja od družbene diskontne stopnje,
- razmerje med koristmi in stroški, količnik koristnosti (B/C) – mora biti večji od ena.

Cilj analize stroškov in koristi je določiti ekonomsko vrednost projekta z določanjem dodatnih koristi, ki jih bo povzročila implementacija projekta. Projekt ima več indirektnih ekonomskih, socialnih in okoljskih vplivov. Investicije je mogoče pravilno oceniti le z upoštevanjem teh vplivov, ki so največkrat povezani z razvojem. Denarni tok iz finančne analize se povzame za izračune ekonomske analize. Pri določanju ekonomskih kazalcev je potrebnih nekaj prilagoditev.

Davčni popravki

- Upoštevan je prihodek državnega proračuna za obračunani davek na dodano vrednost.

Popravki zaradi eksternalij (zunanji učinki)

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,
- 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,
- Za standardni konverzijski faktor se je upoštevalo vrednost faktorja 1.

14.3 Vrednotenje finančnih in ekonomskih kazalnikov po statični in dinamični metodi

Kazalce investicije prikazujemo glede na statične in dinamične. **Statični kazalci** oz. metode ne upoštevajo komponente časa in dajo samo prvo grobo presojo poslovnih rezultatov projekta. Kot statični kazalnik smo uporabili dobo vračanja investicijskih sredstev. **Dinamični kazalniki** odpravljajo

slabost statičnih metod, s tem ko upoštevajo različno časovno dinamiko vlaganja sredstev in donosov, upoštevajo pa tudi ekonomsko življenjsko dobo investicije. Vlaganja in donosi v različnih letih namreč niso med seboj neposredno primerljivi, temveč jih je treba predhodno preračunati na isti časovni trenutek. Med dinamičnimi kazalniki smo v nadaljevanju prikazali izračun finančne in ekonomske neto sedanje vrednosti, interne stopnje donosnosti in relativne neto sedanje vrednosti.

14.3.1 Doba vračanja investicijskih sredstev

Pri izračunu dobe vračanja projekta smo upoštevali investicijske stroške brez davkov in povprečne neto prilive za celotno ekonomsko dobo projekta. Izračun učinkovitosti za ekonomsko dobo investicije:

Doba vračanja v letih

Finančna	Ekonomska
Se ne povrne	23,5

Na podlagi zgornje tabele ugotavljamo, da se pri finančni analizi investicija ne uspe povrniti. V kolikor upoštevamo še družbene koristi in posredne prihodke, ugotavljamo, da se investicija uspe povrniti v 23,5 letih. Na podlagi teh podatkov sklepamo, da je investicija upravičena, saj se le-ta povrne pred iztekom življenjske dobe projekta.

14.3.2 Neto sedanja vrednost

Neto sedanja vrednost je opredeljena kot vsota vseh diskontiranih neto donosov v ekonomski dobi projekta oz. kot razlika med diskontiranim tokom vseh prilivov in diskontiranim tokom vseh odlivov neke naložbe.

Pozitivna neto sedanja vrednost pomeni, da je razlika med vrednostjo proizvedenega ali ohranjenega bogastva in vrednostjo porabljenih sredstev pozitivna. Na podlagi kriterija neto sedanje vrednosti je investicija ekonomsko upravičena, če je neto sedanja vrednost pozitivna.

Pri izračunu finančne neto sedanje vrednosti smo upoštevali investicijske stroške z rokom izvedbe 2015--2017 in neto prilive za obdobje do 2030. Pri izračunu smo uporabili 4 % diskontno stopnjo.

Neto sedanja vrednost investicije (v EUR)

Finančna	Ekonomska
-1.230.132	174.378

Iz tabele je razvidno, da je pri upoštevanju 4 % diskontne stopnje finančna neto sedanja vrednost negativna, medtem ko je ekonomska analiza pokazala, da je ob upoštevanju zunanjih koristi projekta neto sedanje vrednosti projekta pozitivna in večja od upoštewane diskontne stopnje.

14.3.3 Interna stopnja donosa

Interna stopnja donosa je opredeljena kot diskontna stopnja, pri kateri se sedanja vrednost donosov investicije izenači s sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov. Na podlagi kriterija interne stopnje donosa je investicija ekonomsko upravičena, če je izračunana interna stopnja donosa višja od relevantne diskontne stopnje.

Pri izračunu finančne interne stopnje donosnosti smo upoštevali investicijske stroške z rokom izvedbe 2015—2017 in neto prilive za obdobje do 2030, prav tako je bil upoštevan diskontni faktor 4 %, ki ga za finančne analize predpisuje Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

Interna stopnja donosnosti (v %)

Finančna	Ekonomska
-8,39	7,97

Iz tabele je razvidno, da je finančna interna stopnja donosnosti negativna, medtem ko je ekonomska interna stopnja donosnosti pozitivna ter večja od upošteevane diskontne stopnje, kar pomeni, da je družba na boljšem, če se projekt izvede.

14.3.4 Relativna neto sedanja vrednost

Relativna neto sedanja vrednost je opredeljena kot razmerje med sedanjo vrednostjo donosov in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov. Pove, kolikšen je neto donos na enoto investicijskih stroškov. Na podlagi kriterija relativne neto sedanje vrednosti je investicija ekonomsko upravičena, če je RNSV večja od 1.

Relativna neto sedanja vrednost

Finančna	Ekonomska
-1,02	1,03

Na podlagi pridobljenih rezultatov ekonomske analize ugotavljamo, da je investicija ekonomsko upravičena, saj nam na vložen evro z investicijo uspe realizirati dodatnih 1,03 evra vrednosti.

14.4 Presoja upravičenosti v ekonomski dobi z izdelavo finančne in ekonomske ocene

Projekt bo prispeval k ciljem regionalne in državne politike na področju zmanjševanja onesnaževanja okolja, znižanja porabe energije v javnih stavbah in povečevanja uporabe obnovljivih virov.

Finančna neto sedanja vrednost investicije je negativna, saj projekt sam po sebi ne ustvarja nobenih prihodkov, prav tako je negativna finančna interna stopnja donosa.

Sedanja neto ekonomska vrednost (ENPV) projekta je pozitivna, kar pomeni, da je družba (regija/država) v boljšem položaju, če se projekt izvede, ker njegove koristi presegajo stroške. To potrjuje tudi ekonomska interna stopnja donosa, ki je v našem primeru nad ekonomsko diskontirano stopnjo (5 %).

Tabela: Finančni tokovi v EUR

Finančni tokovi	Skupaj	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Skupaj viri financiranja	3.049.131	0	0	74.228	222.685	222.685	222.685	230.685	230.685	230.685	230.685	230.685	3.049.131	0	0
Skupaj prilivi	3.049.131	0	0	74.228	222.685	222.685	222.685	230.685	230.685	230.685	230.685	230.685	3.049.131	0	0
Skupaj odhodki poslovanja	3.443.663	0	500	119.588	265.649	263.175	260.621	273.984	263.262	260.451	257.550	254.554	3.443.663	0	500
Skupaj investicijski stroški	2.047.067	37.877	549.682	822.912	0	0	0	0	0	0	0	0	2.047.067	37.877	549.682
Skupaj odlivi	5.490.730	37.877	550.182	942.500	265.649	263.175	260.621	273.984	263.262	260.451	257.550	254.554	5.490.730	37.877	550.182
Neto prilivi	-1.168.407	-37.877	-550.182	-868.272	-42.964	-40.490	-37.936	-43.299	-32.577	-29.766	-26.865	-23.869	-1.168.407	-37.877	-550.182

Tabela: nadaljevanje

Finančni tokovi	2026	2027	2028	2029	2030
Skupaj viri financiranja	230.685	230.685	230.685	230.685	230.685
Skupaj prilivi	230.685	230.685	230.685	230.685	230.685
Skupaj odhodki poslovanja	251.462	248.269	244.973	241.570	238.057
Skupaj investicijski stroški	0	0	0	0	636.596
Skupaj odlivi	251.462	248.269	244.973	241.570	874.652
Neto prilivi	-20.777	-17.584	-14.288	-10.885	629.224

Tabela: Tabela denarnih tokov v EUR

Izračun finančne interne stopnje donosnosti	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Skupaj prihodki	0	0	74.228	222.685	222.685	222.685	230.685	230.685	230.685	230.685	230.685
Skupaj prilivi	0	0	74.228	222.685	222.685	222.685	230.685	230.685	230.685	230.685	230.685
Skupaj odhodki poslovanja	0	500	119.588	265.649	263.175	260.621	273.984	263.262	260.451	257.550	254.554
Skupaj investicijski stroški	37.877	549.682	822.912	0	0	0	0	0	0	0	0
Skupaj odlivi	37.877	550.182	942.500	265.649	263.175	260.621	273.984	263.262	260.451	257.550	254.554
Skupaj denarni tok (prilivi - odlivi)	-37.877	-550.182	-868.272	-42.964	-40.490	-37.936	-43.299	-32.577	-29.766	-26.865	-23.869

Tabela: nadaljevanje

Izračun finančne interne stopnje donosnosti	2026	2027	2028	2029	2030
Skupaj prihodki	230.685	230.685	230.685	230.685	230.685
Skupaj prilivi	230.685	230.685	230.685	230.685	230.685
Skupaj odhodki poslovanja	251.462	248.269	244.973	241.570	238.057
Skupaj investicijski stroški	0	0	0	0	636.596
Skupaj odlivi	251.462	248.269	244.973	241.570	874.652
Skupaj denarni tok (prilivi - odlivi)	-20.777	-17.584	-14.288	-10.885	629.224

15 Analiza tveganj in analiza občutljivosti

15.1 Tveganja

Problematika tveganj v projektu se kaže predvsem pri doseganju rokov, cene, kvalitete in ciljev projekta. Ena izmed rešitev tega problemskega stanja je vsekakor pravočasno in ustrezno planiranje tveganj. Metodologija planiranja tveganj je procesno usmerjena in je sestavljena iz petih korakov:

- 1. korak: oblikovanje plana obvladovanja tveganj, prepoznavanje tveganj in kvalitativna analiza tveganj,
- 2. korak: kvantitativna analiza tveganj,
- 3. korak: planiranje odzivov na tveganja,
- 4. korak: spremljanje in kontroliranje tveganj,
- 5. korak: oblikovanje zaključnega poročila.

Izvedba ocene tveganja je potrebna sestavina vsake investicijske ocene. Njen namen je spoznavanje razmer, oblikovanje strategije ukrepanja in kontinuirano izboljševanje. Ocena tveganja torej ni enkraten proces, saj je treba projekt neprenehoma spremljati in ustrezno ukrepati. Vsakokratna ocena tveganja odraža trenutno stanje na projektu, istočasno pa z ukrepi, ki so njen sestavni, bistven del, zagotavlja njegovo nenehno izboljševanje. Pri oceni tveganj ne gre za iskanje napak. Gre za iskanje možnosti in načinov izboljšanja stanja, iskanje inovativnosti in splošno spodbujanje k uspešni realizaciji v okviru stroškov, kvalitete in rokov.

Osnovni namen je razvrščanje tveganj glede na naravo. Tveganja razvrstimo glede na možne posledice v povezavi z verjetnostjo nastanka tovrstnih posledic.

Ocena tveganj obsega:

- opis tveganja (tekstualen),
- verjetnost, da bo nastopilo (velika/srednja/majhna),
- možnost obvladovanja (da/ne) in
- predvidene ukrepe za obvladovanje (tekstualen opis).

V nadaljevanju navajamo glavna tveganja projekta in pa njihovo oceno za obravnavano investicijo.

	Vrsta tveganja	Ocena tveganja
	SPLOŠNA TVEGANJA	
1	Politična tveganja	Politične spremembe: morebitne spremembe v lokalni ali državni politiki ne bodo bistveno vplivale na projekt, saj investicija ni odvisna od dnevne politike. Tveganje je NIZKO, za projekt je bila pridobljena naklonjenost širšega kroga občanov. Višja sila: naravne katastrofe, druge višje sile, ki bi prizadele stavbo. Tveganje je NIZKO, primernih ukrepov za uravnavanje le-teh pa ni mogoče predvideti.
2	Pravna tveganja	Sprememba zakonodaje: na področju javnega financiranja, javnega naročanja, uvedba dodatnih postopkov ... Tveganje je NIZKO do SREDNJE. Ukrepi za zmanjševanje tveganj: menimo, da spremembe oz.

		dopolnitve zakonodaje na tem področju ne bodo bistvene za projekt (npr. verjetno se bo sprejelo podzakonske akte na področju Zakona o javnih naročilih, spremembo prostorske zakonodaje, Zakona o graditvi objektov ...).
3.	Finančna tveganja	<p>Višji stroški: npr. zaradi spremembe zakonodaje na področju financiranja javnih zavodov, zaradi podražitev, zaradi sprememb, zaradi novih dejstev, ki se bodo pokazala pri obnovi stare stavbe. Tveganje je v tem delu SREDNJE.</p> <p>Nepredvidena dela: izvajalci bodo zahtevali dodatna plačila za nepredvidene stroške. Tveganje je v osnovi visoko. Z ustreznim načrtovanjem ga je možno zmanjšati.</p> <p>Ukrepi za zmanjševanje tveganj: v primeru novih dejstev bo prijavitelj zagotovil dodatne vire iz sredstev, namenjenih rednemu vzdrževanju stavbe ali pa bo najel dodatno posojilo, s čemer se bo povečala stopnja zadolženosti občine. Tveganje zadolženosti bomo zmanjšali na način, da bodo dela oddana na ključ, kar pomeni, da riziko v primeru podražitev nosi izvajalec. Gotovo vseh problemov ni mogoče predvideti, vendar smo se tega že od začetka zavedali in bili na to pozorni pri vsaki aktivnosti. Če bodo nastali dodatni stroški, jih bo občina pokrila iz lastnih virov ali pa z dodatnimi posojili, tako da bo finančna konstrukcija zaprta.</p> <p>Tveganje odobritve posojila. Obseg zadolženosti občin je zakonodajno pogojen. Dodatno zadolževanje je odvisno tudi od že obstoječe stopnje zadolženosti. Tveganje je v tem oziru SREDNJE.</p> <p>Obrestna tveganja so SREDNJA do VISOKA in jih možno obvladovati s pridobitvijo investitorskih sredstev, preko fiksne obrestne mere za najeta sredstva.</p> <p>Pomembno tveganje pomeni tudi sprememba EURIBOR, ki je trenutno negativen. Upošteva trenutno gospodarsko rast je logično pričakovati bistveno povečanje slednjega in posledično povečanje predvidenega obroka oz. stroška za odplačevanje posojila. Tveganje je iz tega naslova VISOKO.</p>
4.	Tehnična tveganja	
4.1	Terminski plan in tehnologija gradnje	<p>Zamude pri izboru projekta, neupoštevanje rokov zunanjih izvajalcev in morebitna nova dejstva bi lahko pomenila tako zamude kot dodatne finančne zahteve.</p> <p>Tveganje (pri terminskem planu in tehnologiji) je v osnovi pri tovrstnih investicijah srednje, vendar smo ga z ustreznim načrtovanjem zmanjšali, da je NIZKO. Do zamud bi prišlo le v primeru, da bi se neizbrani ponudnik pritoževal nad izborom in ne bi bilo možno realizirati pravočasnega podpisa pogodbe. Projekt je poznan.</p> <p>Ukrepi za zmanjševanje tveganj: terminski plan ima nekatere rezerve, aktivnosti so načrtovane realno. Pri zunanjih izvajalcih bomo s primernimi javnimi naročili in sprotno kontrolo tveganje minimizirali. Tehnologija gradnje ni zahtevna. Nekoliko več pozornosti bo potrebno nameniti vgradnji elementov, saj klasični izvajalci običajno delajo še po utečeni praksi, moderni pristop pa zahteva večjo natančnost in poznavanje gradbene fizike.</p>
5.	Druga posebna tveganja	
5.1	Vodstvena in kadrovska tveganja	<p>Tveganje je NIZKO, saj je za izvedbo projekta sestavljen tim s primernimi referencami, kvalificiranim kadrom in vodstvenimi sposobnostmi, tako da niti višja sila na tem področju ne more ogroziti izvedbe projekta.</p> <p>Ukrepi za zmanjševanje tveganj: pri izvajanju je jasna organizacijska struktura, moč realizacije pa ni odvisna samo od ene osebe. Tako je že sedaj predvideno, da lahko npr. v primeru odsotnosti projektne vodje vodenje prevzame pomočnik vodje, izbrano projektivno podjetje ima več arhitektov, ki so sodelovali pri načrtovanju ... Pri pripravi in oddaji javnih naročil bo pozornost usmerjena tudi na kriterije, ki zmanjšujejo kadrovska tveganja.</p>

15.2 Analiza učinkov kritičnih spremenljivk

V analizi občutljivosti smo določili parametre, ki bi lahko vplivali na izvedbo projekta, izvedli analizo kritičnih spremenljivk in pokazali vpliv na projekt.

Tabela: Analiza občutljivosti in tveganj - določitev kritičnih spremenljivk

Razred	Spremenljivke
Parametri modela	Diskontna stopnja
Gibanje prodajnih cen	Inflacija v splošnem, konkretne cenovne spremembe po odločitvi OS
Gibanje nabavnih cen	Po elementih strukture naravnih vrst stroškov
Povpraševanje, poraba	Sprememba obsega
Investicijski stroški	Sprememba investicijskih stroškov

* upoštevanje tistih parametrov, katerih spreminjanje spremeni IRR za 1% ali NPV za 5%.

Tabela: Analiza učinkov kritičnih spremenljivk

Razredi parametrov		Elastičnost		
		visoka	srednja	nizka
Parametri modela	Inflacija		x	
	Realna rast plač	X		
	Spremembe cen energentov		x	
	Spremembe cen blaga in storitev		x	
Podatki o povpraševanju	Specifična potrošnja			x
	Stopnja demografske rasti		x	
	Količina prometa			x
Stroški investicije	Razlika cen na trgu in projektantskega predračuna	x		
	Razlika med projektno rešitvijo in izvedbo	x		

* kvalitativna ocena elastičnosti

15.3 Analiza občutljivosti

Spremenljivke projekta	Interna stopnja donosnosti (ISD)	neto sedanja vrednost (NSV)	Doba vračanja	Vpliv na interno stopnjo donosnosti (ISD)	Vpliv na dobo vračanja
osnovni parametri	7,97%	174.378	23,5		
Sprememba prihodkov	%	€	l		
zmanjšanje za 5%	5,06%	46.565,03	25,5	-36,52%	8,51%
zmanjšanje za 10%	2,15%	-81.248,41	26,1	-73,04%	11,06%
povečanje za 5%	10,92%	302.191,93	21,1	37,09%	-10,21%
povečanje za 10%	12,32%	406.737,00	20,0	54,66%	-14,89%
Sprememba odhodkov					
zmanjšanje za 5%	9,16%	229.605,30	22,8	14,95%	-2,98%
zmanjšanje za 10%	10,32%	284.832,11	22,0	29,59%	-6,38%

povečanje za 5%	6,75%	119.151,67	24,1		-15,30%	2,55%
povečanje za 10%	5,50%	63.924,85	24,7		-31,01%	5,11%
Sprememba stroškov investicije						
zmanjšanje za 5%	8,75%	201.667,86	23,0		9,78%	-2,13%
zmanjšanje za 10%	9,58%	228.957,25	22,4		17,31%	-4,68%
povečanje za 5%	7,24%	147.089,10	24,0		-9,13%	2,13%
povečanje za 10%	6,56%	119.799,71	24,6		-17,68%	4,68%

Na podlagi izračunov v zgornjih tabelah ugotavljamo, da imata izmed vseh scenarijev največji vpliv sprememba prihodkov operacije, saj ima spremembi le-teh največji vpliv na spremembo ISD in dobo vračanja. Pri optimističnem scenariju se pri spremembi prihodkov ISD poveča za več kot 50 odstotkov, doba vračanja pa se skrajša za slabih 15 %. Pri pesimističnem scenariju se ISD zmanjša za 5,82 odst. točke oz. za 73 %, doba vračanja investicijskih sredstev pa se podaljša za 2,6 leta.

Na podlagi dobljenih rezultatov ugotavljamo tudi kritične spremenljivke. Med slednje uvrstimo tiste, katerih 10-odstotna sprememba povzroči več kot 20-odstotno spremembo osnovne vrednosti finančnih kazalcev. Iz zgornje tabele je razvidno, da ima na spremembo ISD največji vpliv sprememba prihodkov, kar pa je glede na višino odhodkov in prihodkov pričakovano. Vpliv spremembe slednjih je večji od 20 %. Zato odhodke in pa prihodke operacije opredelimo kot kritični spremenljivki.

16 Predstavitev in razlaga rezultatov

Zbirni prikaz rezultatov

Celotna neto površina novega Vrtca Studenci, enota Pekre, znaša 637,82 m² in pa zunanjih površin 2.782,88 m².

Investicija naj bi bila zaključena avgusta 2017.

Investicijska vrednost po stalnih cenah znaša z DDV 1.410.471,67 EUR.

Investicijska vrednost po tekočih cenah znaša z DDV 1.421.169,53 EUR.

Finančni kazalci investicije

Diskontna stopnja	4 %
Finančna neto sedanja vrednost investicije	-1.230.132
Finančna interna stopnja donosnosti investicije	-8,39 %
Relativna neto sedanja vrednost	-1,02

Finančni kazalci investicije so negativni, saj gre za naložbo v javno dobro in investicija v ekonomski dobi ne bo ustvarjala neto prihodkov.

Ekonomski kazalci investicije

Diskontna stopnja	4 %
Ekonomska neto sedanja vrednost	174.378
Ekonomska interna stopnja donosnosti investicije	7,97 %
Relativna neto sedanja vrednost	1,03

Projekt ima iz družbenega vidika pozitivno neto sedanjo vrednost ter visoko pozitivno interno stopnjo donosnosti. Z investitorjevega zornega kota je projekt sam zase nesprejemljiv, vendar smo v ekonomski analizi dokazali, da je s širšega družbenega vidika še kako donosen. Projekt je namreč nujno potreben v smislu doseganja ciljev zagotavljanja varstva in vzgoje otrok v Mestni občini Maribor in s pridobitvijo energetske varčnega objekta pozitivno vplivati na zmanjševanje onesnaženosti okolja.

17 Zaključek

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 izvedbo investicije 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 sklopu investicije je predvidena nizko energetska ureditev novega objekta v velikost 637,82 m² ter ureditev zunanje okolice, otroškega igrišča in parkirnih mest v skupni izmeri 2.782,88 m².

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.

Investicija bo imela ugoden vpliv na okoljski, družbeni in gospodarski razvoj občine ter lokalnega okolja. Koristi bodo imeli tudi uporabniki storitev javnih zavodov, katerim bodo zagotovljeni boljši pogoji za izvajanje vzgojno izobraževalnega procesa in izboljšano bivalno okolje v javnih stavbah. Na nivoju te dokumentacije se izpostavlja še naslednje pozitivne učinke investicije:

- zagotovitev normativnih in minimalnih tehničnih pogojev vrtca,
- zagotovitev večjih prostorskih zmogljivosti,
- celovit pristop k projektu, ki prinaša sinergijo in zmanjšuje stroške za nadaljnje investicijsko vzdrževanje.

Glede na spoznanja s področja investicij, gradbeništva, energetike, bivanja, toplotne zaščite in mikroklimе se ocenjuje, da bo imela predvidena naložba pozitiven vpliv na kakovost in stroške izvajanja delovnega procesa v obravnavanem zavodu in s tem na uresničitev temeljnih ciljev njegove dejavnosti. Ob vseh jasno zastavljenih ciljih je nujno spodbuditi tudi vse deležnike za participacijo v projektu.

Posebej se poudarja, da je treba načrtovano investicijo obravnavati z vsemi njenimi vsebinskimi in tehničnimi značilnostmi ter nanjo gledati tudi z vidika značilnosti uporabnikov in okolja. Ob uporabi sodobne tehnologije v gradbeništvu in ob upoštevanju zahtev stroke je cilj vsem udeleženiim zagotoviti prijetne, funkcionalne, fleksibilne, kakovostne in vzdržljive, vendar ne predrage, energetske varčne, okolju prijazne, zdrave in varne stavbe ter opremo.

Z izdelano dokumentacijo identifikacije investicijskega projekta investitor izkazuje resnost in zmožnost organiziranja in izvajanja aktivnosti, ki sledijo iz obravnavane investicije. Menimo, da so zgoraj navedeni pozitivni učinki investicije dovolj opravičljiv razlog, da se uresniči predvideno naložbo in se s tem zagotovi rezultate ter doseže zastavljene cilje investicije

Na osnovi navedenega se investicijski projekt »Izgradnja Vrtca studenci Maribor - enota Pekre« ocenjuje kot upravičena in potrebna naložba.