



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,  
[www.maribor.si](http://www.maribor.si), email: [mestna.obcina@maribor.si](mailto:mestna.obcina@maribor.si)



MARI GMS - 726  
Evropski prestol

MARIBOR  
EVROPSKO MESTO ŠPORTA  
SPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 41001-193/2017-198  
Datum: 19.6.2018

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA \_\_\_ REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO DIIP »IZVEDBA SANACIJE 25 METRSKEGA BAZENA, KONSTRUKCIJE, TEHNIKE IN ENERGETSKE SANACIJE V KOMPLEKSU PRISTAN« NA SEJI MS

GRADIVO PRIPRAVIL: ISNO D.O.O., INŠTITUT ZA SANCIO OBJEKTOV , MARIBOR.

GRADIVO PREDLAGA: dr. Andrej Fištravec, župan

POROČEVALEC: Bojan STRAJNAR

PREDLOG SKLEPA: **1. Mestni svet MOM sprejme dokument: Dokument identifikacije investicijskega projekta »IZVEDBA SANACIJE 25 METRSKEGA BAZENA, KONSTRUKCIJE, TEHNIKE IN ENERGETSKE SANACIJE V KOMPLEKSU PRISTAN«**

dr. Andrej Fištravec  
župan Mestne občine Maribor  
PO POOBLASTILU  
SAŠA PELKO





MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

URAD ZA ŠPORT

MARIBOR 2018  
Evropska prestolnica socialne ekonomije

MARIBOR  
EVROPSKO MESTO ŠPORTA  
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 41001-193/2017-198

Datum: 19.6.2018

### PODPISNI LIST

#### PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA \_\_\_ REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR

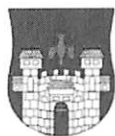
Naslov gradiva:	<b>Dokument identifikacije investicijskega projekta »IZVEDBA SANACIJE 25 METRSKEGA BAZENA, KONSTRUKCIJE, TEHNIKE IN ENERGETSKE SANACIJE V KOMPLEKSU PRISTAN«</b>
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil	Bojan STRAJNAR,			
Gradivo pregledala	Breda P. Borovnik, univ.dipl.ekon.	Urad za šport	19.6.2018	
Gradivo pregledal vodja organa in morebitni vodja NOE:	mag. Gregor ŽMAK vodja urada	Urad za šport	19.6.2018	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				

<b>Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki</b>	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	29.6.2018	
--	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledala v.d. direktorica MU	mag. Mateja Cekić, univ. dipl. ekon.	<b>Kabinet župana</b>	29.6.2018	
Gradivo podpisal župan:	Dr. Andrej Fištravec	<b>Kabinet župana</b>		



MESTNA OBČINA MARIBOR  
Urad za šport

MARIBOR2018  
Evropska prestolnica socialne ekonomije

MARIBOR  
EVROPSKO MESTO ŠPORTA  
SPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 41001-193/2017 - 196

Datum: 19.6.2018

### Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)

» IZVEDBA INVESTICIJE V SANACIJO, REKONSTRUKCIJO IN PRENOVO 25 METRSKEGA BAZENA, SANACIJA MALEGA BAZENA IN REKONSTRUKCIJA STROJNIH INŠTALACIJ ZA PRIPRAVO VODE V KOMPLEKSU PRISTAN«

Uvodna obrazložitev za obravnavo na seji mestnega sveta mestne občine Maribor

#### 1. Pravna podlaga

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, s katero je predpisan način odločanja o investicijah ter vrste potrebne investicijske dokumentacije.

#### 2. Namen, cilji in izhodišča investicije

Namen izdelave investicijske dokumentacije je zagotoviti začetek izvedbe investicije v sanacijo, rekonstrukcijo in obnovo 25 metrskega bazena, sanacijo malega bazena in rekonstrukcijo strojnih inštalacij za pripravo vode v kompleksu Pristan v Mariboru. Prva faza izgradnje bazenskega kompleksa Pristan je bila izvedena pred približno 42 leti. Takrat je bil izgrajen del z malim bazenom in 25 metrskim (srednjim) bazenom. Druga faza izgradnje kompleksa Pristan je zajemala izgradnjo pomožnih in povezovalnih prostorov ter dela v katerem se nahaja 50 metrski olimpijski bazen. Ta faza je bila zaključena leta 2003. Pri izgradnji druge faze se v konstrukcijo in tehniko prve faze ni posegalo, tako da je ostala takšna, kot je bila izvedena pred 42 leti.

Dolgoročno je najbolj smiselno, da se ob sanaciji sedanjega stanja zamenja celotna zgornja ALU konstrukcija bazena s pripadajočimi instalacijami ter se ob tem izvede tudi temeljita rekonstrukcija kletnih prostorov okoli bazena, sanacija malega bazena in rekonstrukcija strojnih inštalacij za pripravo vode v kompleksu Pristan. Ta celotna prenova se naj izvede skladno z vsemi novimi tehničnimi standardi, ki trenutno veljajo za tovrstne projekte.

Poročilo št. P1426/13-620-1 o pregledu betonske plošče okoli 25 metrskega bazena v kopališču Pristan v Mariboru, ki so ga izdelali v Zavodu za gradbeništvo Slovenije, zelo konkretno poudarja, da je konstrukcija bazenske ploščadi dotrajana do take mere, da je uporaba tega dela kompleksa nevarna. Stanje je potrebno sanirati. Vprašanje, ki se ob tem pojavlja je, kako se lotiti izvedbe projekta sanacije. Vezano na trenutno nezmožnost uporabe bazena ter nove predpise in zahteve na področju tovrstnih gradenj, je edina smiselna celovita obnova tako bazenske ploščadi, kot tudi izvedba novega bazena s kompletno tehniko priprave bazenske vode.

V tem primeru je potrebno izvesti rušitvena dela celotne bazenske ploščadi ter alu bazenskega oboda, sanacijo inštalacij in tal malega bazena ter rekonstrukcijo strojnih inštalacij za pripravo vode 25 metrskega in malega bazena ter rekonstrukcijo garderob. Le tako je možno prilagoditi tako konstrukcijo, kot tudi profil dna bazena večji uporabnosti in racionalni rabi energije. Ob tem je smiselno, da se pri izvedbi bazenske tehnike preuredi tudi



tehnika malega sosednjega bazena, saj bi bilo tako možno nadgrajevati program uporabe kompleksa, kot tudi povečati prihodke od različnih programov uporabe.

Cilj izdelave investicijske dokumentacije je izvedba sanacije 25 metrskega bazena, konstrukcije, bazenske tehnike in energetske sanacije.

Glavni cilj izvedbe investicije v sanacijo 25 metrskega bazena, bazenske ploščadi, konstrukcije in energetske sanacije je predvsem zagotovitev normalnih možnosti za uporabo bazena ter s tem povečano možnostjo ustvarjanja prihodkov iz trženja različnih programov. Z ustrezno sanacijo in menjavo bazenske tehnike za pripravo kopalne vode, je poleg zagotavljanja kakovosti vode v okviru sedanjih standardov in normativov, zagotoviti tudi bistveno zmanjšanje stroškov energije, stroškov porabe matične vode in stroškov za odpadne vode. Tako je pomembno zagotoviti tehniko skladno z DIN 19643 normativom, ki predvideva obdelavo vode s kosmičenjem – večslojno peščeno filtracijo z absorbtivnim ogljem. Le ta zagotavlja znižanje vsebnosti THM in kloritov + kloratov na najnižjo vrednost ter s tem omogoča uporabo bazena tudi za najbolj občutljive programe.

Z dobro izbiro tehnike je mogoče znižati letne obratovalne stroške za vsaj 40 %, oziroma zmanjšati specifično porabo energije iz sedanjih 85 Wh/m<sup>3</sup> na predvideno novo vrednost okoli 50 Wh/m<sup>3</sup>. S tako tehnologijo je možno zagotoviti tudi znižanje porabe polnilne vode za vsaj 40 %.

Z izvedbo investicijo v kakovostno sanacijo bazena, konstrukcije, tehnike in energetske sanacije, se pojavi tudi velika možnost izvajanja novih programov. Z zagotovitvijo ustrezne čistosti kopalne vode se lahko v malem bazenu dodatno izvajajo:

- Program plavanja dojenčkov po Fredovi metodi,
- Program plavanja malčkov,
- Programi športa invalidov,
- Vodna telovadbo za otroke.

V 25 metrskem bazenu se lahko dodatne izvajajo naslednji programi:

- Jutranje rekreativno plavanje,
- Opoldansko plavanje za upokojence in starejše,
- Večerno plavanje po 21.uri,
- Dodatni potapljaški tečajji,
- Profesionalno razbremenilno plavanje.

Vse navedene dejavnosti poleg dodatnega prihodka, ob konkretnem znižanju odhodkov, dejansko vplivajo na rezultat poslovanja kompleksa Pristan in s tem Javnega zavoda Športni objekti Maribor.

Za potrebe izvedbe investicije je bil leta 2014 že izdelan DIIP, ki je zajemal vsa navedena dela.

Leta 2017 je bil izdelan tudi DIIP za potrebe izvedbe konstrukcijske sanacije bazenske ploščadi in rekonstrukcijo garderob s katerim je MOM kandidirala na razpisu Fundacije za šport in bila pri kandidaturi uspešna ter s tem pridobila del sredstev za to sanacijo.

Maja 2018 pa je bil izdelan ta DIIP, ki pa je v celoti zajel in obravnaval vsa trenutno potrebna dela za izvedbo sanacije, rekonstrukcije in obnove 25 metrskega bazena kot tudi sanacijo malega bazena in rekonstrukcijo strojnih inštalacij za pripravo vode v kompleksu Pristan.

V tem DIIP so zajeta dela, ki so bila s strani strokovnjakov, upravljalca Športni objekti Maribor, Urada za šport MOM ter uporabnikov opredeljena kot optimalna za uspešno in ekonomsko upravičeno izvedbo investicije.

### 3. Ocena vrednosti investicije v letu 2014

Ocenjena vrednost investicije po stalnih in tekočih v EUR:

Vrsta del	%	Znesek v EUR	
		Stalne cene	Tekoče cene
GOI dela z energetske sanacije		496.642,00	505.134,60
Tehnološka oprema		890,650,00	905.969,18
Dopolnitev strojnih in elektro inštalacij		83.470,00	84.897,35
<b>Skupaj gradnja z opremo</b>		<b>1.470.762,00</b>	<b>1.496.001,13</b>
Izdelava projektne dokumentacije, tehnološke študije	7,00	102.953,30	104.713,80
Inženiring z nadzorom in investicijsko dokumentacijo	2,00	29.415,00	29.917,10
<b>Skupaj – vrednost investicije brez DDV</b>		<b>1.603.130,00</b>	<b>1.630.632,03</b>
Znesek nepovračljivega DDV (6% od 22%)		21.161,32	21.524,34
<b>Skupaj – vrednost investicije z nepovračljivim DDV</b>		<b>1.624.291,32</b>	<b>1.652.156,37</b>
<b>Skupaj – vrednost investicije z DDV inf.</b>		<b>1.955.818,60</b>	<b>1.989.371,08</b>

### 4. Ocena vrednosti investicije v letu 2018

Tabela: Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah v EUR:

Zap.št.	Opis	Vrednost brez DDV	Znesek nepovračljivega DDV	Vrednost z nepovračljivim DDV
1.	GOI dela z energetske sanacije (pogodba +FŠ)*	464.486,00 €	6.131,21 €	470.617,21 €
2.	Nova GOI dela	21.000,00 €	277,20 €	21.277,20 €
3.	Tehnološka oprema (priprava vode, strojnica, segrevanje vode srednji bazen, prezračevanje in klimatoiacija)	684.444,00 €	9.034,66 €	693.478,66 €
4.	Izdelava projektne dokumentacije, tehnološke študije	28.115,00 €	371,12 €	28.486,12 €
5.	Inženiring z nadzorom in investicijsko dokumentacijo	20.000,00 €	264,00 €	20.264,00 €
<b>Vrednost investicije z nepovračljivim DDV</b>		<b>1.218.045,00 €</b>	<b>16.078,19 €</b>	<b>1.234.123,19 €</b>
<i>Znesek povračljivega DDV</i>			251.891,71 €	
<i>Vrednost investicije s celotnim DDV - informativno</i>		<i>1.218.045,00 €</i>	<i>267.969,90 €</i>	<i>1.486.014,90 €</i>

\*Pri pogodbeni vrednosti že upoštevan znesek sofinanciranja FŠ v višini 67.132,00 eur.

Tabela: Ocenjena vrednost investicije po tekočih cenah v EUR:

Zap.št.	Opis	Vrednost brez DDV	Znesek nepovračljivega DDV	Vrednost z nepovračljivim DDV
1.	GOI dela z energetske sanacije (pogodba +FŠ)	464.486,00 €	6.131,21 €	470.617,21 €
2.	Nova GOI dela	21.262,50 €	280,67 €	21.543,17 €
3.	Tehnološka oprema (priprava vode, strojnica, segrevanje vode srednji bazen, prežračevanje in klimatoiacija)	692.999,55 €	9.147,59 €	702.147,14 €
4.	Izdelava projektne dokumentacije, tehnološke študije	28.115,00 €	371,12 €	28.486,12 €
5.	Inženiring z nadzorom in investicijsko dokumentacijo	20.000,00 €	264,00 €	20.264,00 €
<b>Vrednost investicije z nepovračljivim DDV</b>		<b>1.226.863,05 €</b>	<b>16.194,59 €</b>	<b>1.243.057,64 €</b>
<i>Znesek povračljivega DDV</i>			<i>253.715,28 €</i>	
<i>Vrednost investicije s celotnim DDV - informativno</i>		<i>1.226.863,05 €</i>	<i>269.909,87 €</i>	<i>1.496.772,92 €</i>

Pri predmetni investiciji ima investitor v imenu Mestne občine Maribor, Športni objekti Maribor pravico do odbitka vstopnega DDV za celotno investicijo, in sicer 94 % od 22 % DDV.

Tabela št.6: Prikaz upravičenih in neupravičenih stroškov projekta po stalnih cenah v EUR

### 5. Dinamika in viri financiranja

Dinamika financiranja po tekočih cenah v EUR:

	2018	2019	Skupaj	Delež v %
Vrednost investicije z nepovračljivim DDV	981.661,19	261.396,45	1.243.057,64	
<b>Viri financiranja po tekočih cenah</b>				
Mestna občina Maribor	935.668,79	240.256,85	1.175.925,64	94,60%
Fundacija za šport	45.992,40	21.139,60	67.132,00	5,40%

Pripravila:

Breda Petrovič Borovnik, univ.dipl.ekon.  
Bojan Strajnar, ISNO Maribor, prokurist

Vodja urada za šport  
mag. Gregor Žmak

# DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

## KOPALIŠČE PRISTAN

**»SANACIJA, REKONSTRUKCIJA IN PRENOVA 25  
METERSKEGA BAZENA, SANACIJA MALEGA  
BAZENA IN REKONSTRUKCIJA STROJNIH  
INŠTALACIJ ZA PRIPRAVO VODE V  
KOMPLEKSU PRISTAN«**



Maribor, maj 2018

Financer: **MESTNA OBČINA MARIBOR**  
Ul. Heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Investitor v imenu MOM: **ŠPORTNI OBJEKTI MARIBOR, Športna dvorana Tabor**  
Koresova ulica 7, 2000 Maribor

Investicija: **»Sanacija, rekonstrukcija in prenova 25 metrskega bazena, sanacija malega bazena in rekonstrukcija strojnih inštalacij za pripravo vode v kompleksu Pristan«**

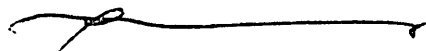
Vrsta dokumenta: **Dokument identifikacije investicijskega projekta**

Št. projekta: **6/3-2018BS**

Izdelal: **ISNO, Inštitut za sanacije objektov Maribor**  
**Zagrebška cesta 24, 2000 Maribor**

v sodelovanju s strokovnimi delavci naročnika in uporabnika.

ISNO, Maribor  
Direktor:  
Miodrag Poznan



**ISNO** ISNO, Maribor  
Inštitut za sanacije objektov, Maribor  
Zagrebška cesta 24, SI - 2000 Maribor

Maribor, maj 2018



## KAZALO

<b>1. UVODNA POJASNILA.....</b>	<b>4</b>
<b>2. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, UPORABNIKU IN IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB .....</b>	<b>5</b>
<b>3. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....</b>	<b>7</b>
3.1. Analiza stanja z vidika predmeta investiranja.....	7
3.1.1. <i>Analiza stanja v Sloveniji</i> .....	8
3.1.2. <i>Analiza stanja v regiji</i> .....	8
3.1.3. <i>Predstavitev kompleksa Pristan v Mariboru</i> .....	8
3.2.2. <i>Analiza potrebnega stanja</i> .....	11
<b>4. CILJI INVESTICIJE .....</b>	<b>12</b>
<b>5. UGOTOVITEV RAZLIČNIH VARIANT .....</b>	<b>13</b>
<b>6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....</b>	<b>13</b>
6.1. Varianta 1: varianta brez investicije .....	13
6.1.1. <i>Opis variante</i> .....	13
6.2. Varianta 2: varianta z investicijo.....	13
6.2.1. <i>Opis variante</i> .....	13
6.2.2. <i>Predračunska vrednost investicije</i> .....	13
<b>7. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO .....</b>	<b>15</b>
7.1. Strokovne podlage za pripravo dokumenta identifikacije investicijskega projekta.....	15
7.2. Organizacija vodenja projekta.....	16
7.3. Navedba in opis lokacije .....	16
7.3.1. <i>Makrolokacija</i> .....	16
7.3.2. <i>Mikrolokacija</i> .....	16
7.4. Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe.....	18
7.4.1. <i>Terminski plan izvedbe investicije</i> .....	18
7.4.2. <i>Dinamika in viri financiranja</i> .....	19
7.5. Varstvo okolja – analiza vplivov investicijskega projekta na okolje .....	21
<b>8. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI.....</b>	<b>21</b>
8.1. Izhodišča za izdelavo stroškov in koristi.....	21
8.2. Finančna analiza.....	21
8.2.1. <i>Prikaz predvidenih prihodkov</i> .....	21
8.2.2. <i>Prikaz predvidenih stroškov</i> .....	22
<b>9. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IZDELAVE OZIROMA MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM .....</b>	<b>23</b>
<b>10. SKLEPNE UGOTOVITVE .....</b>	<b>23</b>

## 1. UVODNA POJASNILA

Za potrebe izvedbe investicije v sanacijo, rekonstrukcijo in prenovo 25 metrskega bazena, sanacijo malega bazena in rekonstrukcijo strojnih instalacij za pripravo vode v kompleksu Pristan je potrebno zagotoviti ustrezna investicijska sredstva in pripraviti vso potrebno investicijsko dokumentacijo. V ta namen je izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta, v njem pa prikazani naslednji varianti:

- **varianta 1** – **varianta »braz investicije«** oziroma ohranitev obstoječega stanja
- **varianta 2** – **varianta »z investicijo«**

## 2. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, UPORABNIKU IN IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB



Tabela št. 1: Osnovni podatki o financerju

<b>FINANCER</b>	
Naziv	MESTNA OBČINA MARIBOR
Naslov	Ul. Heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Dr. Andrej Fištravec, župan
Žig in podpis	
Matična številka	5883369
Davčna številka	SI 12709590
Telefon	02/22-01-000
Fax	02/22-01-207
E-pošta	<a href="mailto:zupan@maribor.si">zupan@maribor.si</a>

Tabela št. 2: Osnovni podatki o investitorju

<b>INVESTITOR v imenu MOM</b>	
Naziv	ŠPORTNI OBJEKTI MARIBOR
Naslov	Koresova ulica 7, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Anton Knez, direktor
Žig in podpis	
Matična številka	3388042000
Davčna številka	SI10663924
Telefon	02 320 78 10
Fax	02 320 78 38
E-pošta	<a href="mailto:tone.knez@somb.si">tone.knez@somb.si</a> , <a href="mailto:info@somb.si">info@somb.si</a>

Tabela št.3: Osnovni podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

IZDELOVALCI INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE – IP	
Naziv	ISNO, Inštitut za sanacije objektov Maribor
Naslov	Zagrebška cesta 24, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Miodrag Poznan, direktor
Odgovorni vodja projekta	Bojan Strajnar
Žig in podpis	 <p>ISNO, Maribor Inštitut za sanacije objektov, Maribor Zagrebška cesta 24, SI - 2000 Maribor</p> 
Matična številka	7088639000
Davčna številka	SI94349738
Telefon	+386 59 07 45 21
Telefax	+386 59 07 45 22
E-pošta	bojan.strajnar@gmail.com

### 3. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

#### 3.1. *Analiza stanja z vidika predmeta investiranja*

Namen izdelave investicijske dokumentacije je zagotoviti začetek izvedbe investicije v sanacijo 25 metrskega bazena, konstrukcije, tehnike in energetske sanacije v kompleksu Pristan v Mariboru. Prva faza izgradnje bazenskega kompleksa Pristan je bila izvedena pred približno 42 leti. Takrat je bil izgrajen del z malim bazenom in 25 metrskim bazenom. Druga faza izgradnje kompleksa Pristan pa je zajemala izgradnjo pomožnih in povezovalnih prostorov in dela v katerem se nahaja 50 metrski olimpijski bazen. Ta faza je bila zaključena 2003. Pri izgradnji druge faze se v konstrukcijo in tehniko prve faze ni posegalo tako, da je ostala takšna kot je bila izvedena pred 42 leti.

Sam bazen je izdelan iz aluminijaste konstrukcije, ki je položena v armiranobetonsko školjko. Le to tvorita gobasta plošča bazena podprta s stebri ter obodne stene, ki pa ne potekajo do vrha aluminijaste konstrukcije bazena temveč se končajo cca 2 metra pod vrhom roba aluminijaste konstrukcije bazena. Okoli bazena so položene montažne armiranobetonske plošče, ki so na eni strani podprte na obodnem zidu, na drugi strani pa na podporno konstrukcijo na zgornjem robu aluminijaste konstrukcije bazena. Na vzhodnem delu bazenske ploščadi je lociran skakalni stolp postavljen na gornje montažne armiranobetonske plošče.

Že kar nekaj let se je opazalo na konstrukciji 25 metrskega bazena močno dotrajanost in korozijo primarne konstrukcije. V letu 2013 pa so te poškodbe in dotrajanost postale resnično kritične. Zato je Svet zavoda Športni objekti Maribor, ki je upravljalec kompleksa Pristan sprejel sklep o obveznem strokovnem ogledu in pregledu konstrukcije bazenske ploščadi kot tudi samega bazena. Na osnovi zbranih ponudb je bil za to nalogo izbran ZAG (Zavod za gradbeništvo) njihov oddelek za konstrukcije. Slednji je temeljit strokovni ogled z vzemom vzorcev konstrukcije opravil 22.01.2014 na lokaciji kompleksa Pristan. Ugotovitve strokovnjakov ZAG, ki izhajajo iz pripravljenega poročila št. P 1426/13-620-1 so takšne, da je bil upravljalec kompleksa zaradi varnosti primoran ta del nepreklicno zapreti za uporabo. Splošne ugotovitve preglednikov so potrdile, da je konstrukcija bazenske ploščadi predvsem v spodnjem delu zaradi starosti in posledic karbonatizacije in kontaminacije s kloridi v vseh letih nepretrgane uporabe praktično tako poškodovana, da je na nekaterih mestih že konstrukcijsko gledano statično porušena. Pri tem je bilo ugotovljeno, da je na večini površine s spodnje strani prišlo do odstopa spodnje zaščitne plasti betona od armature, ki je na teh mestih popolnoma korodirana in ni več v svoji funkciji.

Vzdolž roba plošče je spodnja površina, ki še ni odpadla, stalno omočena z vodo iz bazena, ki se preliva skozi stik med bazenom in betonsko ploščo v zbirni kanal.

Prav tako je popolnoma dotrajan tudi spuščen strop v strojnici in instalacije pod stropom bazenske ploščadi.

Na skakalnem stebri so bile ugotovljene prav tako močnejše poškodbe v obliki odstopa bentona od armature predvsem pod stropom strojnice pred preходом stebra skozi ploščo.

Strokovnjaki v sklepnem delu poročila ugotavljajo, da je verjetno dolgoročno najbolj smiselno, da se ob sanaciji sedanjega stanja zamenja celotna zgornja ALU konstrukcija bazena s pripadajočimi inštalacijami ter se ob tem izvede tudi temeljita rekonstrukcija kletnih prostorov okoli bazena. Ta celotna prenova naj se izvede skladno z vsemi novimi tehničnimi standardi, ki trenutno veljajo za tovrstne projekte. Februarja 2018 pa je prišlo še do poškodbe inštalacij malega bazena, ki jih je potrebno prav tako obnoviti.

### 3.1.1. Analiza stanja v regiji

Maribor je v starih časih imel tri kopališča. Dve od teh sta bili letni in sicer kopališče TAM in kopališče Mariborski otok. Pokrito kopališče pa je bilo samo v kompleksu Pristan. Kopališče TAM je bilo zaprto že leta 2005 zaradi popolne dotrajanosti glavnega bazena, današnje stanje pa je takšno, da je vprašanje ali bo sploh kdaj ravitalizirano in obnovljeno. V letu 2011 je bila namreč odstranjena bazenska školjka tako, da bi bilo v primeru sanacije kopališča potrebno investicijo izvesti popolnoma na novo kar pa je v teh časih težko pričakovati. V vmesnem času so bile ideje po obnovi tega kopališča tudi v smeri vzpostavitve javno zasebnega partnerstva ampak zaradi premalo interesa zasebnega sektorja niso bile realizirane.

Kopališče Mariborski otok trenutno še obratuje v dokaj stihijskih razmerah. Je pa bilo veliko aktivnosti vezanih na obnovo tega kopališča v preteklih letih opravljenih. Tako je bil izpeljan mednarodni arhitekturni natečaj za pridobitev najustreznejše rešitve obnove kopališča. Problemi, ki zadržujejo izvedbo investicije v obnovo so predvsem povezani z zagotovitvijo ustreznih finančnih sredstev, ureditvijo ustreznega statusa varstva narave in zahtevami ZVKDS OE Maribor. Trenutno je projekt v fazi zagotovitve sredstev za izdelavo projektne dokumentacije.

Poleg navedenih kopališč, ki so bila v Mariboru ali kopališč, ki še funkcionirata je v bližini Maribora najbolj poznan bazenski kompleks Term Ptuj kjer je poleg bazenov za zabavo v fun parku še odprt olimpijski bazen. V Termah Vivat imajo prav tako 50 metrski zunanji bazen vendar samo z šestimi progami. Se pa v vseh kopališčih srečujejo s problemom uvajanja pogojev po novih zahtevah in predpisih. Tako bodo v vseh kopališčih morali izvesti kar zahtevne investicijske posege za doseganje bodočih standardov in normativov.

### 3.1.2. Analiza stanja v Sloveniji

Kopališka infrastruktura v Sloveniji se ni razvijala tako kontinuirano kot se je razvijala vsa ostala športna infrastruktura. V zadnjem času je bilo tako zgrajenih veliko novih športnih objektov in igrišč. V zadnjem času je bil zelo aktualen samo projekt izgradnje olimpijskega bazena na Bonifiki v Kopru, ki pa je trenutno ustavljen. Klasičen pokrit olimpijski bazen je tako samo še v Kranju. Zunanji tekmovalni bazeni pa so še v Ravnah, na Jesenicah in v Radovljici. Na Ravnah in v Radovljici problem zimske vadbe rešujejo s pokrivanjem z balonom.

### 3.1.3. Predstavitev plavalnega kompleksa Pristan

#### Kratek zgodovinski pregled

Kopališče Pristan je bilo zgrajeno 1972 leta iz samoprispevka občanov takratne občine Maribor.

Prvotno kopališče je imelo dva aluminijasta bazena, velikega 25m x 17m in malega 10m x 17m in precej veliko sanitarno kopališče, cca 30 tušev in 20 kadi, ki so bila namenjena občanom brez kopalnic. Sčasoma se je sanitarno kopališče opuščalo in danes imamo na razpolago 4 tuše in 2 kadi.

Kopališče v teku let ni bilo deležno večjih rekonstrukcij, razen leta 2003, ko se zaradi potreb športa staremu Pristanu dogradi nov modern olimpijski bazen 50m x 25 m. V tem času se zamenja stari mali bazen in zgradi nov betonski bazen namenjen poučevanju plavanja, dogradi pa se tako imenovani čofotalnik za najmlajše obiskovalce kopališča.

Razširitev in posodobitev kopališča Pristan se je začelo v letu 2001 in je bila prva faza (usposobitev velikega bazena za uporabo) končana do konca decembra 2002. V prvi polovici leta 2003 so bili končani tudi ostali spremljajoči prostori, tako je bilo kopališče v mesecu maju 2003 že v polni funkciji.

Za dopolnitev Razvojnih programov je bila načrtovana tudi posodobitev starega dela kopališča z garderobami za rekreacijo saj je sedaj razlika zelo velika v tako v funkcionalno, kot tudi vizualna. Kar nekaj let se ni v kopališču vlagalo v investicijsko vzdrževalna dela. Šele leta 2009 so bila le ta izvedena v malce večjem obsegu.

Objekt je bil izredno zanemaren, predvsem stara strojnica in stari del kopališča (srednji bazen). To je bilo zaradi varnosti obiskovalcev potrebno nujno sanirati. Takrat so se izvedele določene posodobitve in sicer:

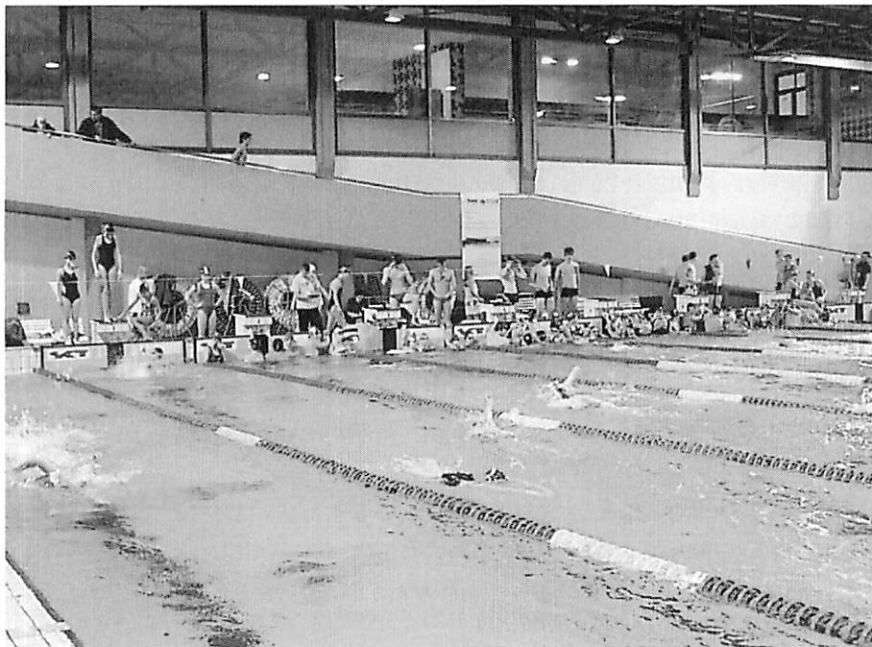
- uredila se je bazenska ploščad,
- generalno se je obnovil srednji bazen (vodno peskanje, barvanje),
- saniral se je strop na srednjem bazenu
- izvedena je bila menjava in predelava dveh velikih oken na balkonu nad srednjim bazenom,
- izvedena je bila generalna obnovitev tušev – ženski del
- izvedeno je bilo barvane garderob, stopnišča, recepcije...
- obnovila se je streha, ki je puščala,
- obnovila se je skakalnica,
- posodobila se je savna in spremljajoči prostori (obnovljena finska savna – v celoti, obnovljene klopi v savni, zamenjava rešetk na bazenih za knajpanje, menjava večnamenskega ventila, izravnalni bazen whirlpool, premestitev doziranja PH whirlpool)
- v strojnici so zamenjali dve od treh črpalk z elektromotorjem za srednji bazen
- izvedena je bila zamenjava filtrirne mase in zamenjava šob filter 2 - srednji bazen
- izvedena je bila menjava vseh manometrov na filtrih za srednji bazen – 6 kom.
- opravljeno je bilo popravilo – menjava direktnega izpusta srednji bazen
- opravljeno je bilo čiščenje preliva - srednji bazen
- izvedena je bila zamenjava ventilov na vejah za vodo ( mrzlo, toplo in cirkulacijo ) – stari del
- opravljena je bila menjava vseh filtrov na klimatih za olimpijski bazen in stari del ( 7 klimatov )
- opravljena je bila menjava jermenov - klimat savna in fitness
- izvršena so bila druga manjša vzdrževalna dela

Investicijsko vzdrževalna dela so se nadaljevala tudi v letu 2010 in 2011 vse s ciljem, da se zagotovi nemotena uporaba bazenskega kompleksa. V teh letih so bila opravljena sledeča dela:

- izvedena je bila zamenjava poškodovanih ploščic, popravilo vseh diletacij v olimpijskem in malem bazenu,
- opravljena je bila menjava pritrjevalnih vložkov za inox štartne bloke in obračališča,
- opravljena je bila zamenjava 4 kom motorjev za požarne lopute,
- opravljeno je bilo čiščenje in povečanje vseh toplotnih izmenjevalcev,
- opravljeno je bilo čiščenje in popravilo inox ograj in elementov
- izvedena je bila menjava termopan stekel v plavalni hali
- opravljeno je bilo popravilo klimatskih naprav GEA - polnjenje s plinom, zamenjava dotrajanih elementov za regulacijo in obratovanje, menjava elektroinstalacijski komponent,
- opravljeno je bilo popravilo in menjava na klimatih je posledica neizpolnjevanja garancij, ki so bile časovno opredeljene, vendar niso bile izvršene.
- delno so bila sanirana tla v zgornjih garderobah
- opravljena je bila menjava internetnega modema,
- izvedba kloriranja za whirlpool v savni s kompletno regulacijo in zamenjava filterske mase - pesek s steklenimi kristali,
- vzpostavljena je bila povezava blagajne z internetno mrežo,
- izveden je bil pregled z IVD: požarne poti, zasilna razsvetljava, javljalci požara, servis požarne centrale, meritve strelodvodov in odprava pomanjkljivosti,

- opravljen je bil pregled in servis vseh gasilnih aparatov in hidrantov po objektu,
- nabavljena je bila merilna tehnika za meritve CL, RX in PH vrednosti,
- kupljene in zamenjane so bile mešalne baterije za skupne tuše (stari del garderob)
- nabavljen je bil pitnik za vodo v savni
- zamenjano je bilo okno v recepciji
- sanirano je bilo dno v malem bazenu
- opravljen je bil remont strojnice (menjava filtrov, jermenov)
- izvedeno je bilo popravilo kompenzacijskega bazena na olimpijskem bazenu
- izvedena so bila popravila in zamenjava odtočnih cevi na pisoarjih v avli in na tuših
- izvedeno je bilo popravilo diletacij na bazenih
- opravljeno je bilo barvanje in kitanje celotne savne
- zamenjane so bile poškodovane stropne plošče
- izvedena je bila menjava razdelilne omarice
- opravljeno je bilo popravilo vročega kneipp bazena
- opravljena je bila menjava krogličnih ventilov v savni
- Menjane so bile pršne glave in tuši.

Vsa ta investicijsko vzdrževalna dela so bila nujno potrebna za vsaj kolikor toliko normalno obratovanje kompleksa Pristan.





### 3.2.2. Analiza potrebnega stanja

Kot smo že omenili je cilj izdelave investicijske dokumentacije izvedba sanacije, rekonstrukcije in prenove 25 metrskega bazena, sanacije malega bazena in rekonstrukcije strojnih inštalacij za pripravo vode v kompleksu Pristan. Poročilo št. P1426/13-620-1 o pregledu betonske plošče okoli 25 metrskega bazena v kopališču Pristan v Mariboru, ki so ga izdelali strokovnjaki Zavoda za gradbeništvo Slovenije zelo konkretno poudarja, da je konstrukcija bazenske ploščadi dotrajana do take mere, da je uporaba tega dela kompleksa nevarna. Zato je potrebno stanje sanirati. Vprašanje, ki se ob tem pojavlja pa je kako se lotiti izvedbe projekta sanacije. Vežano na trenutno nezmožnost uporabe bazena ter nove predpise in zahteve na področju tovrstnih gradenj je edina smiselna celovita obnova tako bazenske ploščadi kot tudi izvedba novega bazena s kompletno tehniko priprave bazenske vode.

V tem primeru je potrebno izvesti kompletna rušitvena dela celotne bazenske ploščadi ter alu bazenskega oboda, ki se nadomesti z novo AB konstrukcijo Le tako je možno prilagoditi tako konstrukcijo kot tudi profil dna bazena večji uporabnosti in racionalni rabi energije. Ob tem je smiselno, da se pri izvedbi bazenske tehnike preuredi tudi tehnika malega sosednjega bazena saj bi bilo tako možno nadgrajevati program uporabe kompleksa kot tudi povečati prihodke od različnih programov uporabe.

Materiali, ki se uporabljajo v novejšem času pri gradnji tovrstnih konstrukcij so zelo kvalitetni zato zagotavljajo resnično visoko kvaliteto izvedbe gradbeno obrtniških del. Prav tako je tehnika priprave bazenske vode tako napredovala, da ni potrebno zagotoviti velikih prostorov za tehniko. To pomeni, da je v etaži pod bazenom možno po investiciji zagotoviti tudi dodatne servisne prostore ali prostore za skladišče.

Sam obstoječi 25 metrski bazen je dimenzij 25m x 17m in ima 6 plavalnih stez. Je brez prelivnega kanala globine 2,0m do 4,0m, s prigradenim skakalnim stolpom. Obstoječa tehnologija bazenske vode je izvedena z večslojnimi nadtlačnimi peščenimi filtri brez absorpcije na aktivno oglje in trenutno ne izpolnjuje več higienskih zahtev sodobnih standardov.

Predvidena je zamenjava obstoječe 25 metrske bazenske školjke z novo montažno konstrukcijo, prelivnim kanalom in novo športno opremo za 6 plavalnih prog širine 2,5m ter eno progo širine 1,0m na vsakem vzdolžnem robu skladno FINA Facilities rules 2013 – 2017. Predvidene so nove dimenzije bazena 25m x 17m, globine 1,35m do 3,70m. Nova namembnost bazena je 35% površine za neplavalce ostalo za plavalce in je primerna za izvedbo programa plavanja najmlajših, izvedbo programa športnih plavalnih šol, rekreativnega plavanja in regionalnih športnih tekmovanj. Računska obremenitev bazena bo znašala 114 P/h.

Namen obnove tehnologije priprave bazenske kopalne vode pa je izpolnjevanje novih higienskih zahtev po Tabeli 6 v standardu DIN 19643, 2012 – 11 s poudarkom na znižanju vsebnosti THM pod 0,020 mg/liter in znižanju vsebnosti vsote (klorit+klorat) pod 30mg/liter. Poleg izredno racionalne rabe energije pri pripravi bazenske vode mora tehnika izpolnjevati še okoljevarstvene zahteve skladno z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod in Uredbi o odpadkih.

Ob sami izvedbi bazenske tehnike za nov 25 metrski bazen je predvidena tudi obnova bazenske tehnike za manjši bazen za neplavalce.

Po analizi tehnologije uporabljene v najbolj sodobnih bazenih trenutno v Sloveniji ( Thalasso spa Lepa Vida v Sečoveljskih solinah in bazeni v Termah Snovik ) predlagamo, da se izvede tehnologija prave bazenske vode, ki izpolnjuje higienske in ekonomske kriterije skladno DIN 19643-2 po postopku kosmičenje – večslojna peščena filtracija z absorptivnim ogljem – kloriranje.

Športna oprema bazena zajema plavajoče proge dimenzije fi 110mm ( 7kos ), ki bi omejevale 6 x 2,5m široke plavalne proge s 6 startnimi bloki in obračalnimi ploščami na nasprotni strani bazena. Tudi vsa oprema bazena mora izpolnjevati FINA Facilities rules 2013 – 2017.

Bazen obnovljen na tak način in z takim profilom dna in tehnologijo priprave bazenske vode je primeren za multi funkcionalno uporabo in izvedbo različnih programov.

Pri pripravi predloga izvedbe investicije v izgradnjo novega bazena smo upoštevali najnovejše zahteve, normative, predpise in standarde:

- DIN 19643, 2012 - 11
- Pravilnik o minimalnih higienskih in drugih zahtevah za kopalne vode (Ur.l.RS, št. 73/2003, 96/2006, 39/2011 in 64/2011)
- Uredba o enotni emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo ( Ur.l.RS, št. 64/2012)
- Uredba o odpadkih ( Ur.l.RS, št.103/11)

#### 4. CILJI INVESTICIJE

Glavni cilj izvedbe investicije v sanacijo, rekonstrukcijo in prenavo 25 metrskega bazena, sanacijo malega bazena in rekonstrukcijo strojnih inštalacij za pripravo vode v kompleksu Pristan je predvsem zagotovitev normalnih možnosti za uporabo bazenov ter s tem povečano možnostjo ustvarjanja prihodkov iz trženja različnih programov. Z ustrežno sanacijo in menjavo bazenske tehnike za pripravo kopalne vode pa je poleg zagotavljanja kvalitete vode v okviru sedanjih standardov in normativov zagotoviti tudi bistveno zmanjšanje stroškov energije, stroškov porabe matične vode in stroškov za odpadne vode. Tako je pomembno zagotoviti tehniko skladno z DIN 19643 normativom, ki predvideva obdelavo vode z kosmičenjem – večslojno peščeno filtracijo z absorbtivnim ogljem. Le ta zagotavlja znižanje vsebnosti THM in kloritov + kloratov na najnižjo vrednost ter s tem omogoča uporabo bazena tudi za najbolj zahtevne programe.

S dobro izbiro tehnike je mogoče znižati letne obratovalne stroške za vsaj 40% oziroma zmanjšati specifično porabo energije iz sedanjih 85 Wh/m<sup>3</sup> na predvideno novo vrednost okoli 50 Wh/m<sup>3</sup>. S tako tehnologijo je možno zagotoviti tudi znižanje porabe polnilne vode za vsaj 40%.

Z izvedbo investicije v kvalitetno sanacijo bazena, konstrukcije, tehnike in energetske sanacije se pojavi tudi velika možnost izvajanja novih programov. Z zagotovitvijo čistosti kopalne vode lahko dodatno v malem bazenu izvajamo:

- Program plavanja dojenčkov po Fredovi metodi
- Program plavanja malčkov
- Program plavanja hendikepiranih
- Vodno telovadbo za otroke

V 25 metrskem bazenu pa lahko izvajamo dodatne programe:

- Jutranje rekreativno plavanje
- Opoldansko plavanje za upokojence in starejše
- Večerno plavanje po 21.uri
- Dodatni potapljaški tečaji
- Profesionalno razbremenitveno plavanje

Vse navedene dejavnosti poleg dodatnega prihodka ob konkretnem znižanju odhodkov dejansko vplivajo na rezultat poslovanja samega kompleksa Pristan.

## 5. UGOTOVITEV RAZLIČNIH VARIANT

Skladno z Uredbo o enotni metodologiji pri pripravi investicijske dokumentacije smo v Dokumentu identifikacije investicijskega projekta predvideli dve varianti izvedbe investicije. Vendar pa je ta DIIP morda tudi osnova za razmišljanje o varianti, ki sicer naj ne bi bila predmet tega projekta, če pa bi jo bilo možno realizirati pa bi projekt lahko razširili in z tem pridobili tudi določene prednosti pri izvedbi programov različnih dejavnosti v celovito zaokroženem kompleksu kopališča Pristan.

Tako predlagamo poleg klasične Variante brez investicije tudi Varianto z investicijo, ki edina zagotavlja celovito in ekonomsko upravičeno varianto izvedbe investicijskega projekta sanacije, rekonstrukcije in obnove 25 metrskega bazena, sanacije malega bazena ter rekonstrukcije strojnih inštalacij za pripravo vode.

V taki obliki bi bilo možno predvsem razširiti ponudbo dejavnosti tudi z izvajanjem programov na suhem. S tem bi sam kompleks pridobil predvsem na obvladovanju stroškov in prihodkov, postal pa bi tudi letoletni center športa s kompletno ponudbo. Le ta bi v celoti ustrezala tudi razvoju turizma v Mariboru predvsem v segmentu razvoja Športnega turizma.

## 6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

### 6.1. *Varianta 1: varianta brez investicije*

#### 6.1.1. Opis variante

Varianta izvedbe brez investicije v sanacijo, rekonstrukcijo in obnovo 25 metrskega bazena, sanacijo malega bazena ter rekonstrukcijo strojnih inštalacij za pripravo vode v tem konkretnem primeru sploh ne obstaja. Prav tako ni možno investicije izvesti samo v manjši obliki, v obliki investicijskega vzdrževanja. Predpisi, ki ta trenutek veljajo za tovrstne objekte pač enostavno postavljajo upravljalce kopališč pred dejstvo, da bodo morali vsi z neizbežnimi investicijami sanirati obstoječa stanja. Zato Varianta brez investicije pomeni ohranitev obstoječega stanja kar pomeni, da bazen ostane v neuporabi.

### 6.2. *Varianta 2: varianta z investicijo*

#### 6.2.1. Opis variante

Varianta z investicijo predstavlja logičen in nujen pristop pri izvedbi sanacije trenutnega stanja. V DIIP smo opisali način izvedbe investicije v sanacijo, rekonstrukcijo in obnovo 25 metrskega bazena, sanacijo malega bazena ter rekonstrukcijo strojnih inštalacij za pripravo vode. Ker smo prepričani, da se da z pravilno zasnovo in tehnično korektno izvedbo sanacije doseči ne samo ureditev obstoječega stanja ampak predvsem velik prihranek pri porabi energije za obratovanje je zato ta varianta še toliko bolj smiselna.

#### 6.2.2. Predračunska vrednost investicije

Izhodišča za določitev ocene investicijske vrednosti:

- vrednosti gradbeno-obrtniških in instalacijskih del so podane na osnovi pridobljenih strokovnih podlag in preliminarnih pridobljenih ponudb s strani naročnika;

- v investicijski vrednosti je zajeta tudi vrednost tehnološke opreme, ki je nujna za vzpostavitev delovanja tehnike priprave vode po najnovjših standardih in normativih (v nadaljnjih fazah je predvideno še dograjevanje tehnološke opreme, za kar se bo pritegnilo zainteresirane partnerje v smislu sofinanciranja nakupa oziroma donatorstva, kar pa ni zajeto v sklopu načrtovane investicijske vrednosti in bo predmet nadaljnjih faz);
- ostale vrednosti navajamo izkustveno v % od GOI del in tehnološke opreme na podlagi že izvedenih podobnih investicij;
- v investicijski vrednosti je zajet tudi 22% davek na dodano vrednost; pri čemer smo upoštevali v tabelah tudi vračljivi del DDV skladno z odločbo za leto 2018
- izračun vrednosti obravnavane investicije po cenah januar 2018 obravnavamo kot vrednost investicije po stalnih cenah;
- Vsi stroški projekta so upravičeni razen davka na dodano vrednost.

Tabela št. 4: Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah v EUR:

Zap.št.	Opis	Vrednost brez DDV	Znesek nepovračljivega DDV	Vrednost z nepovračljivim DDV
1.	GOI dela z energetsko sanacijo (pogodba +FŠ)*	464.486,00 €	6.131,21 €	470.617,21 €
2.	Nova GOI dela	21.000,00 €	277,20 €	21.277,20 €
3.	Tehnološka oprema (priprava vode, strojnica, segrevanje vode srednji bazen, prezračevanje in klimatizacija)	684.444,00 €	9.034,66 €	693.478,66 €
4.	Izdelava projektne dokumentacije, tehnološke študije	28.115,00 €	371,12 €	28.486,12 €
5.	Inženiring z nadzorom in investicijsko dokumentacijo	20.000,00 €	264,00 €	20.264,00 €
<b>Vrednost investicije z nepovračljivim DDV</b>		<b>1.218.045,00 €</b>	<b>16.078,19 €</b>	<b>1.234.123,19 €</b>
<i>Znesek povračljivega DDV</i>			251.891,71 €	
<i>Vrednost investicije s celotnim DDV - informativno</i>		<i>1.218.045,00 €</i>	<i>267.969,90 €</i>	<i>1.486.014,90 €</i>

\*Pri pogodbeni vrednosti že upoštevan znesek sofinanciranja FŠ v višini 67.132,00 eur.

Tabela št. 5: Ocenjena vrednost investicije po tekočih cenah v EUR:

Zap.št.	Opis	Vrednost brez DDV	Znesek nepovračljivega DDV	Vrednost z nepovračljivim DDV
1.	GOI dela z energetsko sanacijo (pogodba +FŠ)	464.486,00 €	6.131,21 €	470.617,21 €
2.	Nova GOI dela	21.262,50 €	280,67 €	21.543,17 €
3.	Tehnološka oprema (priprava vode, strojnica, segrevanje vode srednji bazen, prezračevanje in klimatizacija)	692.999,55 €	9.147,59 €	702.147,14 €
4.	Izdelava projektne dokumentacije, tehnološke študije	28.115,00 €	371,12 €	28.486,12 €
5.	Inženiring z nadzorom in investicijsko dokumentacijo	20.000,00 €	264,00 €	20.264,00 €
<b>Vrednost investicije z nepovračljivim DDV</b>		<b>1.226.863,05 €</b>	<b>16.194,59 €</b>	<b>1.243.057,64 €</b>
<i>Znesek povračljivega DDV</i>			253.715,28 €	
<i>Vrednost investicije s celotnim DDV - informativno</i>		<i>1.226.863,05 €</i>	<i>269.909,87 €</i>	<i>1.496.772,92 €</i>

Pri predmetni investiciji ima investitor v imenu Mestne občine Maribor, Športni objekti Maribor pravico do odbitka vstopnega DDV za celotno investicijo, in sicer 94 % od 22 % DDV.

Tabela št.6: Prikaz upravičenih in neupravičenih stroškov projekta po stalnih cenah v EUR

Vrsta del	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški	Skupaj
GOI dela z zunanjo ureditvijo	464.486,00		<b>464.486,00</b>
Nova GOI dela	21.000,00		<b>21.000,00</b>
Tehnološka oprema (priprava vode, strojnica, segrevanje vode srednji bazen, prezračevanje in klimatizacija)	684.444,00		684.444,00
Izdelava projektne dokumentacije	28.115,00		28.115,00
Inženiring z nadzorom in investicijsko dokumentacijo	20.000,00		20.000,00
Nepovračljivi DDV		16.078,19	<b>16.078,19</b>
<b>Skupaj – vrednost investicije z nepovračljivim DDV</b>	<b>1.218.045,00</b>	<b>16.078,19</b>	<b>1.234.123,19</b>

Tabela št. 7: Prikaz upravičenih in neupravičenih stroškov projekta po tekočih cenah v EUR:

Vrsta del	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški	Skupaj
GOI dela z zunanjo ureditvijo	464.486,00		<b>464.486,00</b>
Nova GOI dela	21.262,50		<b>21.262,50</b>
Tehnološka oprema (priprava vode, strojnica, segrevanje vode srednji bazen, prezračevanje in klimatizacija)	692.999,55		692.999,55
Izdelava projektne dokumentacije	28.115,00		28.115,00
Inženiring z nadzorom in investicijsko dokumentacijo	20.000,00		20.000,00
Nepovračljivi DDV		16.194,59	<b>16.194,59</b>
<b>Skupaj – vrednost investicije z nepovračljivim DDV</b>	<b>1.226.863,05</b>	<b>16.194,59</b>	<b>1.243.057,64</b>

## 7. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

### 7.1. *Strokovne podlage za pripravo dokumenta identifikacije investicijskega projekta*

Pri izdelavi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta smo uporabili Projekt , Kopališče pristan, št. Proj. 1216/1, ki ga je izdelalo podjetje PROJEKT MARIBOR, aprila 1971, Projekt, Zimsko kopališče Pristan – Maribor I. Faza izgradnje, št. Proj. 331-838, ki ga je izdelalo podjetje PROJEKT MR, septembra 2011, ponudbo za GOI dela in energetske sanacije, projektno nalogo za sanacijo bazena in bazenske tehnike ter predlog programske zasnove izvedbe programov in izvajanja le teh.

Izhodišče pri oceni investicijske vrednosti je že izvedno JN za izvedbo gradbenih in obrtniških del ter izdelavo PZI projektne dokumentacije, ki je bilo objavljeno na portalu JN dne 20.12.2017 pod številko JN 010330/2017 BO1.

Prav tako se je kot izhodišče pri oceni vrednosti investicije uporabil PGD projekt, ki ga je izdelala Projektiranje, Polona Lipičnik s.p., nad Čreto 46, Kamnica, študijo o bazenski školjki, ki jo je izdelala IRMA, Inštitut za raziskave materialov in aplikacije d.o.o., Ljubljana, Slovenčeva 97, Enota Maribor ter Projektna naloga o izvedbi bazenske tehnike.

Predračun vrednosti investicije po tekočih cenah je narejen ob upoštevanju napovedi povprečne letne inflacije iz Pomladanske napovedi gospodarskih gibanj 2018 (UMAR, marec 2018), ki za leto 2018 znaša 1,5 %, ter za leto 2019 1,9 %.

## **7.2. Organizacija vodenja projekta**

Pri izvedbi investicije v sanacijo 25 metrskega bazena, konstrukcije, bazenske tehnike in energetske sanacije gre praktično za izvedbo intervencijskih investicijsko vzdrževalnih del. Zato predlagamo, da jih kot glavni naročnik s pooblastilom Mestne občine Maribor vodi Javni zavod Športni objekti Maribor ob asistenci Projektne pisarne. Ob potrditvi DIIP dokumentacije na Mestnem svetu je potrebno izdelati IP ter izbrati izvajalca inženirske storitve vodenja investicije. Pripraviti je potrebno idejni projekt tako gradbene kot tudi tehnološke rešitve. Sledi izdelava razpisne dokumentacije in izvedba razpisa. Po opravljenem razpisu pa izvedba sanacije.

## **7.3. Navedba in opis lokacije**

### **7.3.1. Makrolokacija<sup>1</sup>**

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. Mesto Maribor ima zelo veliko športne infrastrukture tako lastne kot tudi v okviru šol.

### **7.3.2. Mikrolokacija<sup>2</sup>**

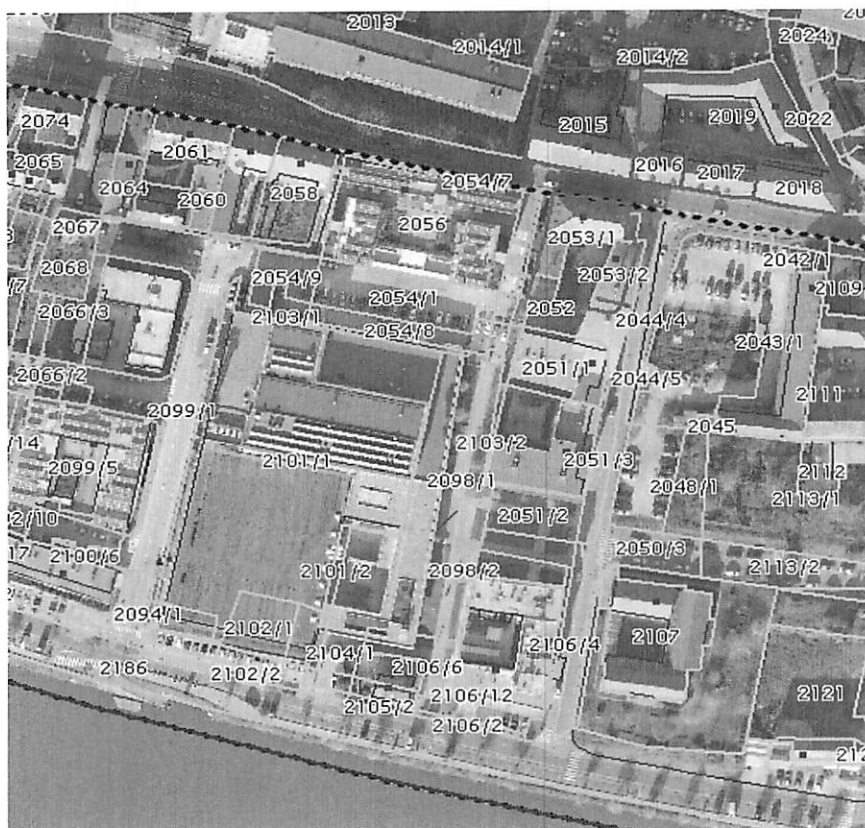
Objekt Kopališče Pristan se nahaja na lokaciji Koroška cesta 33. Ima dostop s Koroške ceste kot tudi s ceste, ki poteka po Lentu. Tako je zagotovljena dostopnost z motornimi vozili z vseh smeri. Prav tako je v okolici kopališča zagotovljeno dovolj prostih mest za parkiranje na javnih površinah kot tudi v garažni hiši tik ob kompleksu ali pod ploščadjo Tržnice na Lentu.

---

<sup>1</sup> Vir: <http://www.maribor.si/povezava.aspx?pid=3791>

<sup>2</sup> Vir: <http://213.161.20.29/map.aspx>

Slika 4: Prikaz obstoječega objekta v prostoru:



Objekt kompleksa Pristan je skoraj v celoti v lasti Mestne občine Maribor. Del kompleksa, in sicer vse v K.o. Koroška vrata ( parc.št. 2104/5, 2104/1, 2098/1, 2103/7, 2106/5 ter 2106/6 ) pa se zaradi neurejenih zemljiško knjižnih zadev iz preteklosti nahaja v stečajni masi dolžnika PREVENT GLOBAL d.d. iz Slovenj Gradca. Vendar to dejstvo ne vpliva na uspešno in transparentno izvedbo investicije v sanacijo 25 metrskega bazena, konstrukcije, bazenska tehnike in energetske sanacije predvidene z tem investicijskim dokumentom.

Sam kompleks kopališča obsega 3480 m<sup>2</sup> površine, od tega je 1875 m<sup>2</sup> bazenskih površin in 1322 m<sup>2</sup> bazenskih ploščadi. V starem delu kopališča je 310 m<sup>2</sup> velik garderobni del z 136 garderobnimi omaricami ter 4 velike garderobne kabine z 37 obešalniki, tuši ter sanitarije.

V delu novega kopališča oziroma velikega olimpijskega bazena pa je 145 m<sup>2</sup> velik garderobni prostor s 4 garderobnimi kabinami z 100 obešalniki, tuši ter sanitarije.

Namenska raba prostora: UON – stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.

Prostorski izvedbeni akti:

- Program priprave Strategije prostorskega razvoja Mestne občine Maribor (MUV št. 26/06)
- Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (MUV, št. 22/07, spremembe in dopolnitve MUV št. 32/10)
- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04,

8/08, 17/10, tehnični popravek MUV št. 17/09 in Ur.I.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08)

Objekt je v sklopu območja, predvidenem za izgradnjo objektov za potrebe kulture, izobraževanja in drugih objektov družbenega standarda ter območja s prepletanjem različnih vrst posegov v javno korist.

#### **7.4. Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe**

##### **7.4.1. Terminski plan izvedbe investicije**

Tabela 8: Predvideni terminski plan za izvedbo investicije:

<b>Vrsta aktivnosti</b>	<b>Čas izvedbe</b>
Izdelava investicijskega projekta	Maj 2018
Potrditev IP v MS MOM, ter izbira inženirskega svetovalca	Junij 2018
Izdelava, prevzem in potrditev PZI	Junij 2018
Izvedba razpisa za oddajo dodatnih GOI del in bazenske tehnike	Julij 2018
Izvajanje GOI del (po sklenjeni pogodbi)	Junij – Oktober 2018
Izvajanje dodatnih GOI del in bazenske tehnike	Av gust – Oktober 2018
Tehnični pregled, pridobitev uporabnega dovoljenja in odprava pomanjkljivosti	November 2018

Za potrebe predmetne investicije je pridobitev gradbenega dovoljenja potrebna, saj imajo predvideni posegi naravo investicijsko-vzdrževalnih vendar z poseganjem v nosilno konstrukcijo, kar zahteva pridobitev vseh dovoljenj



## 7.4.2. Dinamika in viri financiranja

Tabela št. 9: Dinamika financiranja po stalnih cenah v EUR

Dinamika financiranja po stalnih cenah		LETO 2018			LETO 2019			SKUPAJ		
Zap.št.	Opis	Vrednost brez DDV	Znesek nepovračljivega DDV	Vrednost z nepovračljivim DDV	Vrednost brez DDV	Znesek nepovračljivega DDV	Vrednost z nepovračljivim DDV	Vrednost brez DDV	Znesek nepovračljivega DDV	Vrednost z nepovračljivim DDV
1.	GOI dela z energetsko sanacijo (pogodba +FŠ)*	418.037,40 €	5.518,09 €	423.555,49 €	46.448,60 €	613,12 €	47.061,72 €	464.486,00 €	6.131,21 €	470.617,21 €
2.	Nova GOI dela	17.000,00 €	224,40 €	17.224,40 €	4.000,00 €	52,80 €	4.052,80 €	21.000,00 €	277,20 €	21.277,20 €
3.	Tehnološka oprema (priprava vode, strojnica, segrevanje vode srednji bazen, prezračevanje in klimatizacija)	479.110,80 €	6.324,26 €	485.435,06 €	205.333,20 €	2.710,40 €	208.043,60 €	684.444,00 €	9.034,66 €	693.478,66 €
4.	Izdelava projektne dokumentacije, tehnološke študije	28.115,00 €	371,12 €	28.486,12 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	28.115,00 €	371,12 €	28.486,12 €
5.	Inženiring z nadzorom in investicijsko dokumentacijo	20.000,00 €	264,00 €	20.264,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	20.000,00 €	264,00 €	20.264,00 €
<b>SKUPAJ</b>		<b>962.263,20 €</b>	<b>12.701,87 €</b>	<b>974.965,07 €</b>	<b>255.781,80 €</b>	<b>3.376,32 €</b>	<b>259.158,12 €</b>	<b>1.218.045,00 €</b>	<b>16.078,19 €</b>	<b>1.234.123,19 €</b>

Tabela10: Viri financiranja po stalnih cenah v EUR

	2018	2019	Skupaj	Delež v %
<b>Viri financiranja po stalnih cenah</b>				
Mestna občina Maribor	928.972,67	238.018,52	1.166.991,19	94,56%
Fundacija za šport	45.992,40	21.139,60	67.132,00	5,44%

Tabela št. 11: Dinamika financiranja po tekočih cenah v EUR

Dinamika financiranja po tekočih cenah		LETO 2018			LETO 2019			SKUPAJ		
Zap. št.	Opis	Vrednost brez DDV	Znesek nepovračljivega DDV	Vrednost z nepovračljivim DDV	Vrednost brez DDV	Znesek nepovračljivega DDV	Vrednost z nepovračljivim DDV	Vrednost brez DDV	Znesek nepovračljivega DDV	Vrednost z nepovračljivim DDV
1.	GOI dela z energetske sanacije (pogodba +FŠ)*	418.037,40 €	5.518,09 €	423.555,49 €	46.448,60 €	613,12 €	47.061,72 €	464.486,00 €	6.131,21 €	470.617,21 €
2.	Nova GOI dela	17.620,00 €	232,58 €	17.852,58 €	3.642,50 €	48,08 €	3.690,58 €	21.262,50 €	280,67 €	21.543,17 €
3.	Tehnološka oprema (priprava vode, strojnica, segrevanje vode srednji bazen, prezračevanje in klimatizacija)	485.099,68 €	6.403,32 €	491.503,00 €	207.899,87 €	2.744,28 €	210.644,15 €	692.999,55 €	9.147,59 €	702.147,14 €
4.	Izdelava projektne dokumentacije, tehnološke študije	28.115,00 €	371,12 €	28.486,12 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	28.115,00 €	371,12 €	28.486,12 €
5.	Inženiring z nadzorom in investicijsko dokumentacijo	20.000,00 €	264,00 €	20.264,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	20.000,00 €	264,00 €	20.264,00 €
<b>SKUPAJ</b>		<b>968.872,08 €</b>	<b>12.789,11 €</b>	<b>981.661,19 €</b>	<b>257.990,97 €</b>	<b>3.405,48 €</b>	<b>261.396,45 €</b>	<b>1.226.863,05 €</b>	<b>16.194,59 €</b>	<b>1.243.057,64 €</b>

Tabela št. 12: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR

	2018	2019	Skupaj	Delež v %
Vrednost investicije z nepovračljivim DDV	981.661,19	261.396,45	1.243.057,64	
<b>Viri financiranja po tekočih cenah</b>				
Mestna občina Maribor	935.668,79	240.256,85	1.175.925,64	94,60%
Fundacija za šport	45.992,40	21.139,60	67.132,00	5,40%

## 7.5. Varstvo okolja – analiza vplivov investicijskega projekta na okolje

Predmetna investicija ob upoštevanju vseh predpisov ne bo imela škodljivih oziroma negativnih vplivov na okolje.

Pri načrtovanju in izvedbi projekta bodo upoštevana naslednja izhodišča varstva okolja:

- **učinkovitost izrabe naravnih virov** (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin itd.);
- **okoljska učinkovitost** (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, ločeno zbiranje odpadkov, nabava energetsko varčne tehnološke opreme itd.);
- **trajnostna dostopnost** (uporaba in umestitev v bližino že obstoječih poti, možnost uporabe javnih prevoznih sredstev, koriščenje ostale spremljajoče infrastrukture);
- **zmanjševanje vplivov na okolje** (z združevanjem programov in racionalno izgradnjo objektov bodo vplivi na okolje nižji kot pred investicijo).

## 8. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI

### 8.1. Izhodišča za izdelavo stroškov in koristi

Izhodišča za pripravo izdelave stroškov in koristi so bila izdelana na osnovi:

- prikaza trenutnih stroškov in prihodkov
- ovrednotenja možnosti dodatnih prihodkov iz naslova uvedbe novih programov in več izvajanja programov
- primerjave in ocene stroškov na osnovi analize stroškov primerljivih kopališč, ki so bila izvedena v zadnjem času

### 8.2. Finančna analiza

Finančna analiza v tabelah zajema prihodke izhajajoč iz izkaza prihodkov za leto 2017

#### 8.2.1. Prikaz predvidenih prihodkov

Tabela 13: Predvideni prihodki po letih v EUR:

Vrsta prihodka	Leto						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Sredstva za javna dela invalidov	11.440	12.450	13.670	13.670	14.456	14.456	14.456
Uporabnine	22.107	23.230	27.456	27.456	27.456	27.456	27.456
Najemnine	99.715	95.610	104.890	104.890	104.890	104.890	104.890
Dogovorjeni program	487.834	450.234	489.450	489.450	492.780	492.780	492.780
Uporabnine šole	29.274	23.560	34.560	34.560	34.560	34.560	34.560
Vstopnine	123.173	129.340	134.912	134.912	142.738	142.738	142.738
Tečaji	63.772	45.660	67.890	67.890	69.340	69.340	69.340
Izposoje	516	516	516	516	516	516	516
Reklama	10.000	8.000	12.000	12.000	12.000	13.000	13.000
Drugi prihodki od prodaje	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750
<b>Skupaj prihodki</b>	<b>851.581</b>	<b>792.350</b>	<b>889.094</b>	<b>889.094</b>	<b>902.486</b>	<b>903.486</b>	<b>903.486</b>

Vrsta prihodka	Leto						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Sredstva za javna dela invalidov	14.456	14.456	14.456	15.323	15.323	15.323	15.323
Uporabnine	27.456	27.456	27.456	28.090	28.090	28.090	28.090
Najemnine	104.890	104.890	104.890	106.730	106.730	106.730	106.730
Dogovorjeni program	492.780	492.780	492.780	498.505	498.505	498.505	498.505
Uporabnine šole	34.560	34.560	34.560	37.878	37.878	37.878	37.878
Vstopnine	142.738	142.738	142.738	144.321	144.321	144.321	144.321
Tečaji	69.340	69.340	69.340	70.780	70.780	70.780	70.780
Izposoje	516	516	516	516	516	516	516
Reklama	13.000	13.000	13.000	14.000	14.000	14.000	14.000
Drugi prihodki od prodaje	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750
<b>Skupaj prihodki</b>	<b>903.486</b>	<b>903.486</b>	<b>903.486</b>	<b>919.893</b>	<b>919.893</b>	<b>919.893</b>	<b>919.893</b>

## 8.2.2. Prikaz predvidenih stroškov

Tabela 14: Predvideni stroški po letih v EUR:

Vrsta stroška	Leto							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Električna energija	140.126	98.320	101.210	101.210	101.210	101.210	101.210	101.210
Ogrevanje	165.436	151.610	154.707	154.707	154.707	154.707	154.707	154.707
Poraba vode in komunalne storitve	48.788	36.780	38.870	38.870	38.870	38.870	38.870	38.870
Stroški vzdrževanja	37.458	23.456	32.566	32.566	32.566	50.677	32.566	32.566
Stroški dela	294.626	287.670	278.099	278.099	278.099	270.430	278.099	278.099
Materialni stroški	28.871	23.806	25.455	25.455	25.455	25.455	25.455	25.455
Stroški storitev	93.866	81.650	83.450	83.450	83.450	83.450	83.450	83.450
Zunanji stroški	70.023	60.320	60.320	60.320	60.320	60.320	60.320	60.320
Drugi stroški	58.583	54.780	50.088	50.088	50.088	50.088	50.088	50.088
<b>Skupaj operativni stroški</b>	<b>937.777</b>	<b>818.392</b>	<b>824.765</b>	<b>824.765</b>	<b>824.765</b>	<b>835.207</b>	<b>824.765</b>	<b>824.765</b>

Vrsta stroška	Leto						
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Električna energija	101.210	101.210	101.210	101.210	101.210	101.210	101.210
Ogrevanje	154.707	154.707	154.707	154.707	154.707	154.707	154.707
Poraba vode in komunalne storitve	38.870	38.870	38.870	38.870	38.870	38.870	38.870
Stroški vzdrževanja	32.566	32.566	32.566	50.677	32.566	32.566	32.566
Stroški dela	278.099	278.099	278.099	270.430	278.099	278.099	278.099
Materialni stroški	25.455	25.455	25.455	25.455	25.455	25.455	25.455
Stroški storitev	83.450	83.450	83.450	83.450	83.450	83.450	83.450
Zunanji stroški	60.320	60.320	60.320	60.320	60.320	60.320	60.320
Drugi stroški	50.088	50.088	50.088	50.088	50.088	50.088	50.088
<b>Skupaj operativni stroški</b>	<b>824.765</b>	<b>824.765</b>	<b>824.765</b>	<b>835.207</b>	<b>824.765</b>	<b>824.765</b>	<b>824.765</b>

## 9. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IZDELAVE OZIROMA MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Na podlagi vsega navedenega je smiselno nadaljevati s pripravo ostale dokumentacije.

V skladu z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006) je potrebno izdelati še **investicijski program**.

Prav tako je potrebno izdelati projektno dokumentacijo, tako za potrebe izvedbe kakor tudi izbora usposobljenih izvajalcev. Za predmetno investicijo je potrebno po izdelani projektni dokumentaciji pridobiti gradbeno dovoljenje.

Zastavljeni roki za izdelavo potrebne investicijske in projektne dokumentacije so razvidni iz terminskega plana v poglavju 7.4.1.

## 10. SKLEPNE UGOTOVITVE

Kot prikazuje Dokument identifikacije investicijskega projekta je izvedba investicije v sanacijo 25 metrskega bazena, konstrukcije, tehnike in energetske sanacije nujno potrebna. V tabeli prihodkov je razvidno, da je prihodke možno realno povečati ob sočasnem bistvenem zmanjšanju odhodkov.

Sestavil:

Bojan STRAJNAR

ISNO, Inštitut za sanacije objektov Maribor

**ISNO** ISNO, Maribor  
Inštitut za sanacije objektov, Maribor  
Zagrebška cesta 24, SI - 2000 Maribor

Miodrag Poznan, direktor

