



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)



GMS - 727

MA  
Evropska perspektiva socialne ekonomije

MARIBOR  
EVROPSKO MESTO ŠPORTA  
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 41101-224/2012-56

Datum: 28. 06. 2018

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 19 IZREDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: INVESTICIJSKI PROGRAM (IP) - OSREDNJI PRIREDITVENI  
STADION LJUDSKI VRT - REKONSTRUKCIJA OBJEKTA STARE  
TRIBUNE

GRADIVO PRIPRAVIL: IPTING, inštitut za pravno-tehnični inženiring d.o.o., Peter  
Weissensteiner

GRADIVO PREDLAGA: dr. Andrej Fištravec, župan

POROČEVALEC: Boštjan ŠTUHEC, Višji svetovalec

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet MOM sprejme investicijski program (IP) – Osrednji  
prireditveni stadion Ljudski vrt – rekonstrukcija objekta stare  
tribune**

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





MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

KABINET ŽUPANA

MARIBOR2018  
Evropska prestolnica socialne ekonomije

MARIBOR  
EVROPSKO MESTO ŠPORTA  
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 41101-224/2012-56

Datum: 28. 06. 2018

PODPISNI LIST

PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 19 IZREDNI SEJI MESTNEGA SVETA

MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	INVESTICIJSKI PROGRAM (IP) – OSREDNJI PRIREDITVENI STADION LJUDSKI VRT – REKONSTRUKCIJA OBJEKTA STARE TRIBUNE
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	INVESTICIJSKI PROGRAM

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Peter WEISSENSTEINER	IPTING, inštitut za pravno-tehnični inženiring d.o.o.		
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:				
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	Boštjan ŠTUHEC	Kabinet župana	28.6.2018	
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	Branka Krajnc Nataša Sluga	 UFP	28.06.18 28. 6. 2018	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	28.6.2018	
Gradivo pregledala v.d. direktorica MU	mag. Mateja Cekić, univ. dipl. ekon.	Kabinet župana	28.6.2018	
Gradivo podpisal župan:	Dr. Andrej Fištravec	Kabinet župana		



**Investicijski program (IP):  
OSREDNJI PRIREDITVENI STADION LJUDSKI VRT – REKONSTRUKCIJA OBJEKTA  
STARE TRIBUNE**

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 in vrste potrebne investicijske dokumentacije.

**2. Namen cilii, izhodišča in razlogi za investicijo**

V predinvesticijski zasnovi investicija zajema ureditev zahodne tribune ter finalizacijo severnega in južnega podtribunja. Investitor je zaradi doseganja kratkih predvidenih rokov izvedbe celotne investicije, dela razdelil na dva investicijska ciklusa. Prvi investicijski ciklus predvideva izvedbo GOI del za Osrednji prireditveni stadion Ljudski vrt - finalizacija prostorov severnega in južnega podtribunja. Za ta del investicije je že izdano veljavno gradbeno dovoljenje. Zato se bodo lahko za ta dela, po potrditvi investicijske dokumentacije že začeli postopki oddaje javnega naročanja in kasneje tudi sama izvedba GOI del ter dobave in montaže opreme.

Drugi investicijski ciklus pa predvideva posege na zahodni tribuni za Osrednji prireditveni stadion Ljudski vrt - rekonstrukcija objekta Stare tribune. Za ta del investicije je potrebno izdelati kompleksnejšo projektno dokumentacijo, saj je potrebno pridobiti še vsa potrebna soglasja in gradbeno dovoljenje. Za ta dela bo potrebno nekaj več časa, zato se je investitor odločil, da bo ta drugi del (zahodna tribuna) predmet posebne investicijske dokumentacije. Projektna dokumentacija in gradbeno dovoljenje se bosta pridobivala istočasno z izvajanjem gradbeno-obrtniških in instalacijskih del ter dobave in montaže opreme za finalizacijo severnega in južnega podtribunja.

Namen pričujoče investicijske dokumentacije je obravnavati izvedbo investicijskega projekta, s katerim želi Mestna občina Maribor funkcionalno izboljšati staro tribuno ter jo uskladiti z zahtevami UEFA in jo z ostalim delom že izgrajenega stadiona povezati v smiselno celoto. Za to investicijo bo potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje.



Za rekonstrukcijo objekta stare tribune je bila izdelana PZI projektna dokumentacija s strani projektivne organizacije OFIS Arhitekti d.o.o.

Predmetna investicija vsebuje izvedbo gradbeno-obrtniških in instalacijskih del ter dobavo in montažo opreme.

Ob bok obstoječi strukturi Stare tribune postavljamo novo klančino, kot uporabnikom varen in prijazen element. Nova klančina ni ponovitev obstoječe oblike klančine, kot je izvedena na novam delu stadiona. Forma klančine je razvita kot sinteza zgornje konture Stare tribune in modifikacije komunikacijske poti, ki poteka okrog novega dela stadiona. Na ta način se ob zahodni fasadi formira nova krivulja - pretočna rampa, ki skrbi za nemoteno napajanje tribun iz smeri severa in juga. Osrednji prostor igrišča je tako obdan s krogom, tribune v obliki amfiteatra pa se napajajo z enotnim elementom, ki potekajoč po obodu, jemlje v svoje okrilje celoten kompleks, ga uravnoteži in zaokrožuje kot zaključeno celoto.

Z dodano rampo objekt izpolnjuje kriterije požarne varnosti in pretočnosti za nemoteno polnjenje in praznjenje tribune. Z rampe sta predvideni dve vstopni točki na tribuno, ena na severni in ena na južni strani in dvoje sanitarij za gledalce, ki so dostopne neposredno iz klančine. Rampa je konzolno vpeta na obstoječe stebre, ki se v ta namen obbetonirajo.

Predvidena je izvedba nove VIP lože, v katerih je prostora za skupno 154 VIP gostov najvišjega ranga. VIP loža je koncipirana ob upoštevanju smernic za oblikovanje modernih stadionov in kriterijev o večnamenski rabi prostorov. Prostor obstoječe tribune se v največji možni meri koristi v obstoječi podobi, brez nepotrebnih gradbenih posegov, z izjemo manjše predelave centralnega dela, kjer se predvidi prostor za novinarje in delovanje medijev in manjših rušitev zadnjega dela obstoječih betonskih sten, ki trenutno mejijo na precej utesnjeno komunikacijsko pot. Predvideno je manjše povečanje VIP tribune, zaradi zagotavljanja predpisanih kapacitet sedišč.

Pod streho se uredi platforma za glavno in dve stranski kameri. Snemalci dostopajo do kamer preko mostu iz lahke jeklene konstrukcije obešena na obstoječo konstrukcijo strehe.

Streha objekta je že bila statično sanirana in se jo poseg zaradi tega ne dotika temveč jo ohranja v njeni originalni obliki. Odstrani pa se del objekta pod streho, to so tribune in prostori pod njo. Da streha stoji, se ohranijo obstoječi stebri in temelji objekta. Ker o temeljih ni podrobnih podatkov bo ob izvedbi potrebno kar se da pazljivo odstraniti zemljino ter ob nadzoru statika pregledati skladnost izvedenih temeljev z originalnimi starimi načrti za izvedbo.

Predvidena je tudi umestitev podzemne povezave - komunikacije, ki bo za potrebe različnih uporabnikov (novinarji, VIP gosti, gosti Champions cluba, igralci, funkcionarji,...) omogočala povezavo Stare tribune s severnim in južnim traktom. Še en, Stari tribuni dodan element je postavljen v območje praznega prostora v centralnem delu, nad sedišči tribun.

Z izvedbo investicije bomo med drugim tudi dosegli:

- povečali dodano vrednost prostora;
- povečali prepoznavnost Mestne občine Maribor s turističnega, športnega in gospodarskega vidika,
- dosegli celovito urejenost stadiona Ljudski vrt.

Cilji investicije:

Z izvedbo investicije zasledujemo naslednje cilje:

- zadostiti kriterijem o toplotni zaščiti in učinkoviti rabi energije v stavbah;
- zagotoviti ustrezne sanitarne pogoje;
- izpolniti kriterije UEFA za igranje nogometnih tekem v skupinskem delu lige prvakov;
- finalizirati nedokončane prostore severnega in južnega podtribunja, ki so bili zgrajeni v okviru projekta Ring,
- doseči celovito urejenost stavbnega fonda na prostoru kompleksa Ljudski vrt.



Športne prireditve predstavljajo najbolj viden del dogajanja v mestu, ki pomembno vpliva na ugodne gospodarske in turistične tokove.

Športni objekti predstavljajo javni interes, ki presega področje športa, zato mora biti njihova gradnja povezana z razvojnimi možnostmi povezovanja z drugimi družbenimi izseki (turizem, kultura idr.).

Upravljalci športnih objektov morajo za kakovostni in vrhunski šport sprotno slediti stalnemu razvoju posameznih športnih panog in pravilom, ki jih postavljajo nacionalne in mednarodne športne zveze, da so ti objekti pripravljene tako, da se sploh lahko igrajo tekme na državnem in mednarodnem nivoju.

Z izvedbo rekonstrukcije objekta stare tribune bomo tudi zadostili kriterijem UEFA za igranje nogometnih tekem v skupinskem delu UEFA lige prvakov in razvrstitev stadiona v 4. kategorijo.

### 3. Ocena vrednosti investicije

Skupni stroški investicije po stalnih cenah:

Z.Š.	Opis	Znesek (EUR) Leto 2018	Znesek (EUR) Leto 2019	Znesek (EUR) Skupaj 2018 + 2019	Opombe
1	Revizija/recenzija projektne dokumentacije	5.760,62		5.760,62	
2	Investicijska dokumentacija	10.253,91		10.253,91	Izdelovalec ni davčni zavezanec.
3	Projektna dokumentacija	131.750,00		131.750,00	Donacija NK Maribor.
4	Strokovni nadzor GOI + oprema (1,5%)	45.762,38		45.762,38	
5	Koordinator varstva pri delu	5.760,62		5.760,62	
6	GOI dela		3.818.352,86	3.818.352,86	
7	Dobava in montaža opreme		462.297,00	462.297,00	
8	Tehnični pregled (stroški izvedencev)		2.000,00	2.000,00	
9	Pridobitev uporabnega dovoljenja		289,90	289,90	Oproščen promet (v skladu s 5. odst. 5. čl. ZDDV-1).
10	Pridobitev gradbenega dovoljenja	1.115,46		1.115,46	Oproščen promet (v skladu s 5. odst. 5. čl. ZDDV-1).
<b>A</b>	<b>Skupaj brez davka</b>	<b>200.402,99</b>	<b>4.282.939,76</b>	<b>4.483.342,75</b>	
B	od tega obdavčen promet (B=1+4+5+6+7+8)	57.283,62	4.282.649,86	4.339.933,48	
C	od tega neobdavčen promet (C=2)	10.253,91	0,00	10.253,91	
D	od tega donacija (D=3)	131.750,00	0,00	131.750,00	
E	od tega oproščen promet (E=9+10)	1.115,46	289,90	1.405,36	
F	DDV (22%) (F=B*22%)	12.602,40	942.182,97	954.785,37	
G	Skupaj (G=B+C+D+E+F)	213.005,39	5.225.122,73	5.438.128,12	
H	Odbitek davka (94 % od zneska DDV (E*0,94))	-11.846,25	-885.651,99	-897.498,24	
<b>I</b>	<b>Ocenjena vrednost investicije (I=G+H)</b>	<b>201.159,13</b>	<b>4.339.470,74</b>	<b>4.540.629,87</b>	
J	Znesek davka - plača MOM (J=I-A)	756,14	56.530,98	57.287,12	

Načrtovana celotna investicija (zahodna tribuna ter severno in južno podtribunje) bo financirana s sredstvi proračuna Mestne občine Maribor, najetim dolgoročnim kreditom in donacijo projektne dokumentacije s strani NK Maribor.

Viri financiranja celotne investicije (zahodna tribuna, severno in južno podtribunje)	Znesek v EUR
Zagotovljena sredstva občinskega proračuna v letu 2018	<b>5.490.000 EUR</b>
- od tega kredit	4.658.992 EUR
Donacija projektne dokumentacije s strani NK Maribor	<b>187.500 EUR</b>
<b>Skupaj zagotovljena sredstva v letu 2018</b>	<b>5.677.500 EUR</b>
<b>Proračun 2019</b>	<b>1.246.266 EUR</b>
<b>Skupaj</b>	<b>6.923.766 EUR</b>



Zagotovljena sredstva pa zajemajo še finalizacijo severnega in južnega podtribunja, ki pa je bil predmet druge investicijske dokumentacije, potrjene na 18. izredni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor, dne 7. 6. 2018 (GMS – 700/I).

Ocenjena vrednost investicije severnega in južnega podtribunja	Znesek v EUR
<b>Skupaj brez davka</b>	<b>2.352.917,38 EUR</b>
Davek	30.219,17 EUR
<b>Skupaj z davkom</b>	<b>2.383.136,55 EUR</b>
<i>Od tega:</i>	
- kredit	2.245.175,00 EUR
- lastna sredstva	82.211,55 EUR
Donacija projektne dokumentacije s strani NK Maribor	55.750,00 EUR

Sredstva, ki so predmet te investicijske dokumentacije in zajemajo rekonstrukcijo in dozidavo zahodne tribune, pa prikazujemo v naslednji tabeli:

Ocenjena vrednost investicije zahodne tribune	Znesek v EUR
<b>Skupaj brez davka</b>	<b>4.483.342,75 EUR</b>
Davek	57.287,12 EUR
<b>Skupaj z davkom</b>	<b>4.540.629,87 EUR</b>
<i>Od tega:</i>	
- kredit	2.413.817,00 EUR
- lastna sredstva	748.796,45 EUR
Donacija projektne dokumentacije s strani NK Maribor	131.750,00 EUR

V naslednji tabeli je prikazana vrednost zagotovljenih in potrebnih sredstev za celotno investicijo (zahodna tribuna ter severno in južno podtribunje):

	<i>Opis</i>	<i>Znesek v EUR</i>
A1	Zagotovljena sredstva občinskega proračuna v letu 2018	<b>5.490.000,00 EUR</b>
A2	- od tega kredit	4.658.992,00 EUR
A3	Donacija projektne dokumentacije s strani NK Maribor	<b>187.500,00 EUR</b>
A=A1+A3	<b>Skupaj zagotovljena sredstva</b>	<b>5.677.500,00 EUR</b>
B	Finalizacija severnega in južnega podtribunja	2.383.136,55
C	Rekonstrukcija in dozidava zahodne tribune	4.540.629,87
D=B+C	<b>Skupaj investicija (zahodna tribuna, severno in južno podtribunje)</b>	<b>6.923.766,42</b>
E=(D-A)	<b>Proračun 2019</b>	<b>1.246.266,42</b>

Izvajanje investicije in s tem koriščenje sredstev je vezano na terminske plane igranja nogometnih tekem NK Maribor v evropskih tekmovanjih. Zaradi tega se bo pričetek in izvajanje del prilagodil terminskemu planu igranja nogometnih tekem. To pomeni, da bodo zagotovljena sredstva v proračunu v letu 2018 prenešana v leto 2019 kot ostanek sredstev na računu in namensko porabljena. Manjkajoča sredstva pa bodo zagotovljena v proračunu Mestne občine Maribor za leto 2019.

### 11.1. Časovni načrt izvedbe investicije

V naslednji tabeli prikazujemo seznam aktivnosti in medsebojnih povezav v časovni dinamiki, ki jih je potrebno realizirati za izvedbo rekonstrukcije in dozidave stare tribune.

Investicija se bo predvidoma realizirala po naslednjem okvirnem časovnem načrtu:



Opis	2018										2019								
	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	
Projektna dokumentacija PGD in PZI	■	■	■																
Investicijska dokumentacija IP			■																
Javni naročilo za izbiro izvajalcev del, opreme, strokovnega nadzora, koordinatorja varstva pri delu, in drugih potrebnih akterjev gradnje				■	■	■													
Sklenitev pogodb in predaja bančnih garancij za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti							■												
Uvedba v delo								■											
Izvajanje GOI del, dobava in montaža opreme									■	■	■	■	■	■					
Priprava dokumentacije za tehnični pregled														■					
Tehnični pregled in pridobitev uporabnega dovoljenja														■	■				
Kvalitetni in kvantitetni pregledi																■			
Primopredaja investicije																	■		
Predaja garancij za odpravo napak v garancijski dobi																		■	
Končni obračuni																		■	

Predvidevamo, da bodo gradbeno obrtniška in instalacijska dela ter dobava in montaža opreme zaključena v mesecu maju 2019.

Predlog sklepa:

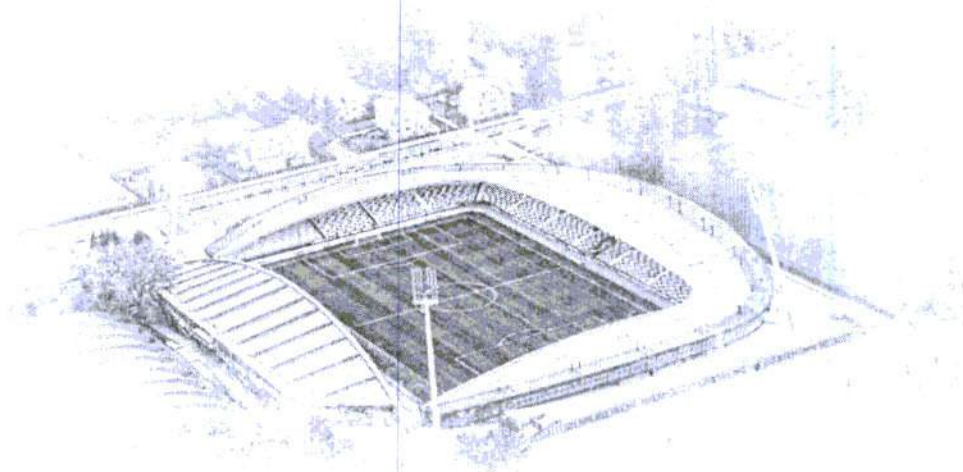
**Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme investicijski program (IP) – Osrednji prireditveni stadion Ljudski vrt – rekonstrukcija objekta stare tribune**

# INVESTICIJSKI PROGRAM (IP)

(minimalna vsebina v skladu z 13. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16)

Naslov investicijskega projekta:

## **OSREDNJI PRIREDITVENI STADION LJUDSKI VRT – REKONSTRUKCIJA OBJEKTA STARE TRIBUNE**





Naziv investicijskega projekta:

**OSREDNJI PRIREDITVENI STADION LJUDSKI VRT – REKONSTRUKCIJA  
OBJEKTA STARE TRIBUNE**

Financer:

MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Odgovorna oseba financerja:

Ime in priimek	Žig	Podpis
dr. Andrej Fištravec, župan		PO PODBLASTILU SAŠA PELKO 


Investitor v imenu Mestne občine Maribor:

**Športni objekti Maribora, Koresova ulica 7, 2000 Maribor**

Odgovorna oseba investitorja:

Ime in priimek	Žig	Podpis
Anton Knez		

Izdelovalec investicijske dokumentacije – investicijski program:

Naziv	Žig	Podpis
IPTING, Inštitut za pravno-tehnični inženiring, d.o.o.	Podjetje posluje brez žiga.	

Številka projekta:

IPT-01/4-IP-2018

Datum izdelave investicijskega dokumenta

Maribor, junij 2018



## Kazalo vsebine

1. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA OZIROMA PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB .....	5
<b>1.1. Uvodno pojasnilo s predstavitvijo investitorja in izdelovalcev investicijskega programa</b> .....	5
1.1.1. Osnovni podatki o financerju.....	5
1.1.2. Osnovni podatki o investitorju.....	5
1.1.3. Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije.....	7
<b>1.2. Namen in cilj investicijskega projekta</b> .....	7
<b>1.3. Povzetek iz dokumenta identifikacije investicijskega projekta oziroma predinvesticijske zasnove s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb</b> .....	7
<b>2.1. Cilji investicije</b> .....	10
<b>2.2. Spisek strokovnih podlag</b> .....	10
<b>2.3. Kratak opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante</b> .....	12
2.3.1 Varianta brez investicije .....	12
2.3.2 Varianta z investicijo .....	12
2.3.3 Utemeljitev izbrane optimalne variante.....	13
<b>2.4. Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta</b> ... ..	13
2.4.1. Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa.....	13
2.4.2. Odgovorna oseba za izdelavo projektne in druge dokumentacije .....	14
2.4.3. Navedba odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta .....	15
<b>2.5. Predvideno organizacijo in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije, če ni posebej izdelana študija izvedbe investicije</b> .....	15
<b>2.6. Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije z izračunanim deležem sofinanciranja investicije s sredstvi proračuna Republike Slovenije</b> .....	16
<b>2.7. Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta</b> .....	19
3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB.....	21
<b>3.1. Osnovni podatki o investitorju in upravljalcu</b> .....	21
<b>3.2 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije</b> .....	21
4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI.....	22
<b>4.1 Analiza obstoječega stanja</b> .....	22
<b>4.2. Prikaz potreb</b> .....	23
<b>4.3. Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami</b> .....	29
5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV IN/ALI STORITEV .....	32
6. TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL (OPREDELITEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA PODLAGI NORMATIVOV IN MATERIALNIH BILANC) .....	34
7. ANALIZO ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO.....	35



8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO	36
9. ANALIZA LOKACIJE, KI VSEBUJE TUDI IMENOVANJE PROSTORSKIH AKTOV IN GLASIL, V KATERIH SO OBJAVLJENI .....	38
10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV Z UPOŠTEVANJEM NAČELA, DA ONESNAŽEVALEC PLAČA NASTALO ŠKODO, KADAR JE PRIMERNO.....	39
11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI.....	40
<b>11.1. Časovni načrt izvedbe investicije</b> .....	40
<b>11.2. Organizacija vodenja projekta</b> .....	40
<b>11.3. Analiza izvedljivosti</b> .....	40
12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA.....	42
13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	50
14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV PO STATIČNI IN DINAMIČNI METODI (DOBA VRAČANJA INVESTICIJSKIH SREDSTEV, NETO SEDANJA VREDNOST, INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI, RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST IN/ALI KOLIČNIK RELATIVNE KORISTNOSTI) SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO UČINKOV, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM.....	52
<b>14.1 Finančna analiza</b> .....	52
<b>14.2 Ekonomska analiza</b> .....	54
<b>14.3 Učinki, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem</b> .....	56
15. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ.....	57
<b>15.1 Analiza občutljivosti</b> .....	57
<b>15.2 Analiza tveganja</b> .....	57
16. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV.....	60
17. UPORABLJENI VIRI .....	61

1. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA OZIROMA PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB

**1.1. Uvodno pojasnilo s predstavitvijo investitorja in izdelovalcev investicijskega programa**

Predmet te investicijske dokumentacije je izdelava investicijskega programa skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16; v nadaljevanju: uredba). Za predmetno investicijo je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta. Ker vrednost te investicije, skladno s tretjo alinejo 4. člena uredbe presega 2.500.000 eurov, je bilo potrebno izdelati še predinvesticijsko zasnovo in investicijski program.

1.1.1. Osnovni podatki o financerju

Občina	Mestna občina Maribor (MOM)
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Telefon	02 22 01 000
Fax	02 22 01 293
E-mail	mestna.obcina@maribor.si
Spletni naslov	www.maribor.si
Matična številka	5883369
Davčna številka	SI 12709590
Odgovorna oseba	dr. Andrej Fištravec, župan
Podpis odgovorne osebe	
Žig	
Datum	Junij 2018

1.1.2. Osnovni podatki o investitorju

Mestna občina Maribor (MOM) je s sprejetjem Odloka o ustanovitvi javnega zavoda Športni objekti Maribor (v nadaljevanju: zavod ŠOM) odločila, da združi Javni zavod Dvorana Tabor Maribor (dvorana Tabor, Ledna dvorana) in Javni zavod Športni center Maribor (kopališče Pristan, kopališče Mariborski otok, hipodrom Kamnica) v en zavod.

Na isti osnovi se je izvršil prenos javnih športnih objektov na območju Športnega parka Tabor v upravljanje zavoda leta 2010, kakor tudi dogovor o skupnem upravljanju javnih športnih objektov na območju Ljudskega vrta v letu 2012.



Zavod ŠOM je ustanovljen z namenom opravljanja dejavnosti za upravljanje, načrtovanje, obnovo, izgradnjo, urejanje in vzdrževanje športnih objektov, ki so v lasti ustanovitelja in so namenjeni izvajanju letnega programa športa, ki je v javnem interesu in ga sprejme Mestni svet Mestne občine Maribor.


Zavod ŠOM ima v upravljanju naslednje športne objekte:

- Dvorana Tabor in Ledna dvorana,
- Kopališče Pristan,
- Kopališče Mariborski otok,
- bivše kopališče Tam,
- Hipodrom Kamnica,
- Atletski stadion Poljane,
- Dvorana za tenis in zunanja igrišča,
- Dvorana ŽŠD,
- Nogometna igrišča in zunanje površine za rekreacijo
- Ljudski vrt.

Za vzdrževanje in opremljenost ter spremljajočo infrastrukturo večnamenske športne dvorane, umetnega pokritega drsališča, kopališč in hipodroma, ki omogočajo izvajanje kakovostnega in vrhunškega športa, skrbi javni zavod Športni objekti Maribor. Poudariti je potrebno, da morajo upravljavci športnih objektov za kakovostni in vrhunski šport, sprotno slediti stalnemu razvoju posameznih športnih panog in pravilom, ki jih postavljajo nacionalne in mednarodne športne zveze, da so ti objekti pripravljani tako, da se sploh lahko igrajo tekme na državnem in mednarodnem nivoju.

Investitor v imenu MOM in upravljalec	Športni objekti Maribor
Naslov	Koresova ulica 7, 2000 Maribor
Telefon	02 320 78 10
Fax	02 320 78 38
E-mail	info@somb.si
Spletni naslov	www.sportni-objekti-maribor.si
Matična številka	3388042000
Davčna številka	SI10663924
Odgovorna oseba	Anton Knez
Podpis odgovorne osebe	
Žig	
Datum	Junij 2018

## 1.1.3. Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Izdelovalec investicijskega programa	IPTING, Inštitut za pravno-tehnični inženiring d.o.o.
Naslov	Zrkovci 14, 2000 Maribor
Telefon	00386 31 304 734
e-mail	iptingpw@gmail.com
Matična številka	7246480000
Davčna številka	55523412
Odgovorna oseba	Peter Weissensteiner
Podpis odgovorne osebe	
Žig	Podjetje posluje brez žiga.
Datum	Junij 2018

## 1.2. Namen in cilj investicijskega projekta

Namen pričujoče investicijske dokumentacije je obravnava izvedbe investicijskega projekta, s katerim želi Mestna občina Maribor celovito prenoviti Staro tribuno kot osrednjega prireditvenega stadiona Ljudski vrt.

Nujno je potrebno izvesti osnovno sanacijo objekta, pri čemer bi ostali izgled in dimenzije ločne konstrukcije in ostalih nosilnih konstrukcijskih elementov objekta nespremenjeni.

Z izvedbo prenove bi zadostili tudi kriterijem UEFA za igranje nogometnih tekem v skupinskem delu UEFA lige prvakov in razvrstitev stadiona v 4. kategorijo, hkrati pa bi pridobili še dodatne površine, ki omogočajo večnamensko uporabo.

Predmetna investicija vsebuje izvedbo gradbeno-obrtniških in instalacijskih del ter dobavo in montažo opreme.

Z izvedbo investicije bomo med drugim tudi dosegli:

- povečali dodano vrednost prostora,
- povečali prepoznavnost Mestne občine Maribor s turističnega, športnega in gospodarskega vidika,
- ohranjanje arhitekturne dediščine,
- celovito urejenost stadiona Ljudski vrt.

Površina novogradenj in prenove stadiona znaša **4.930 m<sup>2</sup>**.

## 1.3. Povzetek iz dokumenta identifikacije investicijskega projekta oziroma preinvesticijske zasnove s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb

Junija 2013 je bil izdelan dokument identifikacije investicijskega projekta DIIP, Prenova Stare tribune osrednjega prireditvenega stadiona Ljudski vrt v Mariboru, ki ga je izdelal Inka, d.o.o. (dr. Alojz Križman, univ. dipl. inž.). Cilj izdelane investicijske dokumentacije je bila celovita



prenova Stare tribune kot osrednjega prireditvenega stadiona Ljudski vrt, s čemer bi bili izpolnjeni kriteriji UEFA za igranje nogometnih tekem v skupinskem delu UEFA lige prvakov in s tem razvrstitev stadiona v 4. kategorijo. S tem bi se pridobile še dodatne površine, ki morajo omogočati večnamensko uporabo stadiona.

DIIP je bil obravnavan in potrjen na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor (gradivo št. 41101-224/2012 z dne 13. 12. 2013, GMS – 719). Vrednost investicijskih del je bila ocenjena po tekočih cenah na 6.796.073,36 EUR brez DDV oz. 8.291.209,50 EUR z DDV. Dela so vsebovala gradbeno obrtniška in instalacijska dela, zunanjo ureditev, strojne in elektro instalacije, ter projektno in investicijsko dokumentacijo, študije in elaborate.

Za potrebe prostorske preverbe z idejno zasnovo za rekonstrukcijo objekta „Stara tribuna na osrednjem stadionu Ljudski vrt“ je bila oblikovana programsko-projektna naloga pri izvedbi IDZ smernic, ki je bila potrjena na sestanku 22. 10. 2015 s strani predstavnikov Mestne občine Maribor, predstavnika Urada za šport, predstavnika ŠO MB, predstavnika MŠD Branik in predstavnikov uporabnika Nogometnega kluba Maribor (v nadaljevanju: NK Maribor). Pri izdelavi Prostorske preverbe z idejno zasnovo za rekonstrukcijo objekta „Stara tribuna na osrednjem stadionu Ljudski vrt“ so bile upoštevane smernice, podane v programsko-projektni nalogi.

Oktobra 2015 je bila s strani projektivne organizacije Arhiland arhitektura Damir Černoga, s.p., Gosposvetska cesta 31, 2000 Maribor, izdelana projektna dokumentacija Prostorska preverba z idejno zasnovo za rekonstrukcijo objekta Stara tribuna na osrednjem stadionu Ljudski vrt. Obseg del po izdelani idejni zasnovi je bila nujna izvedba osnovne sanacije objekta, pri čemer bi ostali izgled in dimenzije ločne konstrukcije in ostalih nosilnih konstrukcijskih elementov objekta nespremenjeni.

Izdelana idejna zasnova opredeljuje celovito prenavo Stare tribune kot osrednjega prireditvenega prostora z dodajanjem novih vsebin in izpolnjevanja kriterijev UEFA za igranje nogometnih tekem v skupinskem delu UEFA lige prvakov. To po kriterijih UEFA pomeni uvrstitev stadiona v 4. kategorijo, ob upoštevanju dejstva, da morajo biti novi prostori in kapacitete, kar se da večnamensko uporabni. Prav tako je za doseganje kapacitet, ki jih navajajo UEFA in FIFA standardi, kakor tudi za zagotavljanje nemotenega poslovanja Nogometnega kluba Maribor, potrebno del programa implementirati v severni in južni del obstoječih, še ne finaliziranih podtribunskih prostorov.

Dne 29. 12. 2014 je bila Mestni občini Maribor z dokumentom št. 06122-1395/2013/6 izdana Odločba s strani Gradbenega inšpektorja RS za promet, energetiko in prostor, Območna enota Maribor-Murska Sobota. V odločbi je bilo Mestni občini Maribor naloženo, da mora na svoje stroške sanirati obstoječo Staro tribuno v Ljudskem vrtu do 31. 12. 2015, in sicer:

1. Sanirati razpiralne nosilce stare tribune N1 do N 12 v smislu izvedbe potrebnih ojačitev, da se prepreči nadaljnje razpadanje betona predvsem v predelu sidrskih glav, ter sanirati stike ob sidrskih glavah, da se prepreči vdor vode do sidrskih glav in vidne armature v predelu že razpadajočega in odpadlega betona z elastičnim premazom, ki bo premoščal delovanje razpok v predelu sekundarnega – zalivnega betona in osnovnega betona v predelu sidrskih glav.
2. Izvesti zaščito in ojačitev elementov podkonstrukcije strehe Stare tribune, ki jo predstavljajo prenapeta pramena iz visokovrednostne žice, predvsem na delu vpetosti v beton glavnega in zunanjšega nosilca na J-V delu, kjer je prišlo do pretga dveh parmenskih žic zaradi prerjavlosti vsled dolgoletnega zamakanja meteorne vode.
3. Izvesti zamenjavo poškodovanih delov kritine in obrob na delih, kjer pronica meteorna voda, da se prepreči zamakanje ležišč pramenov žice in prodiranje meteorne vode skozi dilatacije v prostore Telovadnice 1 in Telovadnice sever.



4. Sanirati nosilne stebre S1 do S16, predvsem zunanje dele, kjer so vidne poškodbe v obliki horizontalnih razpok, ki potekajo v liniji glavne armature stebrov, v smislu zlepljenja razpok v predelu delovnih stikov, ter izvesti sanacijo armature in betona v predelu odpadanja zaščitnega sloja betona v liniji glavne armature v predelu zlomov betona z elastičnim premazom, ki bo premoščal delovanje razpok v predelu delovanja stikov.

Vse zgoraj našteje točke od 1 do 4 predstavljajo nevarnost za zdravje in življenje ljudi, sosednje objekte in okolico.

Mestna občina Maribor je že s posebnim postopkom oddaje javnega naročila izvedla sanacijo razpornih nosilcev, sredstva je zagotovila iz sredstev investicijskega vzdrževanja.

Mestna občina Maribor je dne 8. 3. 2016 prejela vabilo stranki št. dokumenta 06122-1395/2014/26, s katero jo je Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Maribor, pozval na zaslišanje v zadevi izvedba vzdrževalnih in sanacijskih del in uporabe Stare tribune Ljudski vrt v Mariboru, skladno z izdano inšpekcijsko odločbo z dne 29. 12. 2014.

Zaradi višine investicije je bila v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) izdelana tudi predinvesticijska zasnova (PIZ). V predinvesticijski zasnovi je bila obravnavana varianta z investicijo kot edina možna in sprejemljiva varianta.

Predinvesticijska zasnova je obravnavala naslednji obseg del:

- zadostiti kriterijem o toplotni zaščiti in učinkoviti rabi energije v stavbah,
- izvesti funkcionalne dostope in primerno infrastrukturo,
- izvesti osnovno sanacijo objekta in strehe Stare tribune,
- celovito preurediti Staro tribuno z dodajanjem novih vsebin,
- izpolniti kriterije UEFA za igranje nogometnih tekem v skupinskem delu lige prvakov,
- zagotoviti večnamensko uporabo prostorov,
- zagotoviti ustrezne lokacije za postavitve glavne kamere,
- finalizirati prostore pod južno in severno tribuno,
- dobava in montaža opreme,
- povečati dodano vrednost prostora,
- povečati prepoznavnost Mestne občine Maribor s turističnega, športnega, gospodarskega, vidika,
- ohraniti arhitekturno dediščino.

Dokument predinvesticijske zasnove, št. IPT-01/2-PIZ-2018, februar 2018, je bil v navedeni vsebini potrjen na 33. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor dne 22. 2. 2018 (GMS – 613).



## 2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

V predinvesticijski zasnovi je investicija zajemala ureditev zahodne tribune ter finalizacijo severnega in južnega podtribunja. Mestna občina Maribor je zaradi doseganja kratkih predvidenih rokov izvedbe celotne investicije, dela razdelila na dva investicijska ciklusa. Prvi investicijski cikel predvideva izvedbo GOI del za finalizacijo za Osrednji prireditveni stadion Ljudski vrt – finalizacija prostorov severnega in južnega podtribunja. Za ta del investicije je že izdano veljavno gradbeno dovoljenje, zato se bodo lahko za ta dela že začeli postopki oddaje javnega naročanja in kasneje tudi sama izvedba GOI del ter dobave in montaže opreme. Investicijski program za prvi del, t.j. Osrednji prireditveni stadion Ljudski vrt – finalizacija severnega in južnega podtribunja, je bil potrjen na 18. izredni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor dne 7. 6. 2018 (GMS – 700/I).

Drugi investicijski cikel pa predvideva posege na zahodni tribuni za Osrednji prireditveni stadion Ljudski vrt – rekonstrukcija objekta Stare tribune. Za ta del investicije je bilo potrebno izdelati kompleksnejšo projektno dokumentacijo, saj je potrebno pridobiti še vsa potrebna soglasja in gradbeno dovoljenje. Za ta dela je potrebno nekaj več časa, zato se je Mestna občina Maribor odločila, da bo ta drugi del (zahodna tribuna) predmet posebne, t.j. te investicijske dokumentacije. Projektna dokumentacija in gradbeno dovoljenje se bosta pridobivala istočasno z izvajanjem gradbeno-obrtniških in instalacijskih del ter dobave in montaže opreme za finalizacijo severnega in južnega podtribunja.

### 2.1. Cilji investicije

Z izvedbo investicije zasledujemo naslednje cilje:

- zagotoviti varnost uporabnikov;
- zadostiti kriterijem o toplotni zaščiti in učinkoviti rabi energije v stavbah;
- izvesti funkcionalne dostope in primerno infrastrukturo;
- izvesti osnovno sanacijo objekta;
- celovito preurediti Staro tribuno z dodajanjem novih vsebin;
- zagotoviti ustrezne sanitarne pogoje;
- izpolniti kriterije UEFA za igranje nogometnih tekem v skupinskem delu lige prvakov;
- zagotoviti večnamensko uporabo prostorov;
- zagotoviti ustrezne lokacije za postavitve glavne kamere;
- dobava in montaža opreme;
- doseči celovito urejenost stavbnega fonda na prostoru kompleksa Ljudski vrt.

Navedeni cilji pa bodo imeli še posredne vplive, in sicer:

- povečali dodano vrednost prostora;
- povečali prepoznavnost Mestne občine Maribor s turističnega, športnega in gospodarskega vidika;
- zagotovili ustrezno gostinsko ponudbo na lokaciji Ljudski vrt;
- ohranila se bo arhitekturna dediščina.

### 2.2. Spisek strokovnih podlag

Za predmetno investicijo je izdelana naslednja projektna dokumentacija PGD, PZI.



## PGD dokumentacija:

- PGD Rekonstrukcija in dozidava, Ofis arhitekti, d.o.o., Beethovnova 9, 1000 Ljubljana, 0 Vodilna mapa, št. 1/18, april 2018;
- PGD Rekonstrukcija in dozidava, Ofis arhitekti, d.o.o., Beethovnova 9, 1000 Ljubljana, 1 Načrt arhitekture in zunanje ureditve, št. 1/18 - A, april 2018;
- PGD Rekonstrukcija in dozidava, Inforceproject, d.o.o., Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana, 3/1 Načrt gradbenih konstrukcij, št. 1/18\_3/1, april 2018;
- PGD Rekonstrukcija in dozidava, Ofis arhitekti, d.o.o., Beethovnova 9, 1000 Ljubljana, 3/2 Načrt odstranjevalnih del, št. 1/18 - R, april 2018;
- PGD Rekonstrukcija in dozidava, EL – Projekt, d.o.o., Cesta na Ostrožno 152, 3000 Celje, 4/1 Načrt Električnih inštalacij in električne opreme, št. 909/18, april 2018;
- PGD Rekonstrukcija in dozidava, Jelen&Zaveršnik Bambi, d.n.o., Ob železnici 5, 3313 Polzela, 5 Načrt strojnih inštalacij in strojne opreme, št. 836-IB70-2018, april 2018;
- PGD Rekonstrukcija in dozidava, IXA, d.o.o., Tržaška cesta 285, 1000 Ljubljana, 7 Tehnološki načrt kuhinje, št. 33/18, april 2018;
- PGD Rekonstrukcija in dozidava, Mensuras, d.o.o., Zrkovska cesta 87, 2000 Maribor, Elaborat Geodetski posnetek, št. 6136893/2018-072, april 2018;
- PGD Rekonstrukcija in dozidava, Fojkarfire, d.o.o., Golnik 6a, 4204 Golnik, Elaborat Študija požarne varnosti, št. 10/2018, april 2018;
- PGD Rekonstrukcija in dozidava, Ofis arhitekti, d.o.o., Beethovnova 9, 1000 Ljubljana, Elaborat gradbene fizike, št. 1/18 - F, april 2018;
- PGD Rekonstrukcija in dozidava, Georing, d.o.o., Primorska ulica 10, 2000 Maribor, Elaborat Geološko – geotehnično poročilo, št. 34-V/18, april 2018;
- PGD Rekonstrukcija in dozidava, Ofis arhitekti, d.o.o., Beethovnova 9, 1000 Ljubljana, Elaborat Načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki, št. 1/18 G, april - 2018;

## PZI dokumentacija:

- PZI Rekonstrukcija in dozidava, Ofis arhitekti, d.o.o., Beethovnova 9, 1000 Ljubljana, 0 Vodilna mapa, št. 1/18, junij 2018;
- PZI Rekonstrukcija in dozidava, Ofis arhitekti, d.o.o., Beethovnova 9, 1000 Ljubljana, 1 Načrt arhitekture, št. 1/18-A, junij 2018;
- PZI Rekonstrukcija in dozidava, Inforceproject, d.o.o., Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana, 3/1 Načrt gradbenih konstrukcij, št. 1/18\_3/1, junij 2018;
- PZI Rekonstrukcija in dozidava, VO Projekt, Vojko Oman, s.p., Dobeno 99, 1234 Mengeš, 3/2 Načrt kanalizacije, št. 670/18, junij 2018;
- PZI Rekonstrukcija in dozidava, Ofis arhitekti, d.o.o., Beethovnova 9, 1000 Ljubljana, 3/3 Načrt odstranjevalnih del, št. 1/18-R, junij 2018;
- PZI Rekonstrukcija in dozidava, EL – Projekt, d.o.o., Cesta na Ostrožno 152, 3000 Celje, 4/1 Načrt elektro inštalacij in električne opreme, št. 909/18, junij 2018;
- PZI Rekonstrukcija in dozidava, Jelen&Zaveršnik Bambi, d.n.o., Ob železnici 5, 3313 Polzela, 5 Načrt strojnih inštalacij in strojne opreme, št. 836-IB70-2018, junij 2018;
- PZI Rekonstrukcija in dozidava, IXA, d.o.o., Tržaška cesta 285, 1000 Ljubljana, 7 Tehnološki načrt kuhinje, št. 33/18, junij 2018.

V tej investicijski dokumentaciji je uporabljen tekstovni in slikovni del iz navedene projektne dokumentacije.



### **2.3. Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante**

#### **2.3.1 Varianta brez investicije**

Obstoječa betonska nosilna konstrukcija je že sedaj v slabem stanju in bi se v primeru, da se investicija ne izvede, njeno stanje še poslabšalo. To bi pomenilo, da bo potrebno Staro tribuno zapreti, ker ne bo več varna za uporabnike.

Prav tako Stara tribuna ne izpolnjuje osnovnih sanitarnih kriterijev za obiskovalce športnih prireditev.

Ker objekt ne izpolnjuje kriterijev UEFA za igranje nogometnih tekem v skupinskem delu UEFA lige prvakov, bo onemogočeno NK Maribor igranje tekem na domačem terenu. To pomeni selitev tekem izven Maribora, kar seveda za seboj potegne selitev ekipe, navijačev, obiskovalcev, organizacije, promocije, zvoka in slike.

Varianta brez investicije ni sprejemljiva, saj bi imela negativne vplive tako na športnem, turističnem in gospodarskem področju. Prav tako bi takšna odločitev predstavljala negativno promocijo mesta Maribor in blagovne znamke NK Maribora z Ljudskim vrtom.

Varianta brez investicije bi tudi pomenila, da bi moral investitor nameniti določena finančna sredstva za zaprtje Stare tribune, saj bi bilo potrebno zavarovati življenja in okolico pred nevarnim objektom. Dodatno bi bilo potrebno nameniti velika finančna sredstva za delovanje preostalega objekta, saj delovanje stadiona (pol deluje, pol ne deluje) v praksi pomeni to, da skladno z veljavno zakonodajo v Republiki Sloveniji predstavljajo takšne razmere nemogoče pogoje za varno obratovanje stadiona. Prav tako bi zaprtje Stare tribune pomenilo bistvene spremembe v varnosti obratovanja sosednjih objektov (npr. športne dvorane Lukna), ki je povezana s Staro tribuno.

Varianta brez investicije je varianta brez investicijskih stroškov, pa tudi brez koristi, zato jo v nadaljnjih poglavjih ne obravnavamo več.

V primeru, da se investicija ne izvede, bi občina sicer privarčevala določena proračunska sredstva, jih morda namenila za druge potrebe, vendar bi to imelo, kot že omenjeno, druge negativne in dolgoročne posledice.

#### **2.3.2 Varianta z investicijo**

Varianta z investicijo je edina možna varianta, v kolikor se ne želi doseči zaprtja Stare tribune zaradi dotrajanosti objekta.

Varianta z investicijo zajema sanacijo celotne Stare tribune, energetske sanacije prostorov in ureditev dostopov na tribuno, sanacijo strehe, ter ureditev dodatnih programov v obstoječi Stari tribuni, s katerimi se bodo dosegli kriteriji UEFA za igranje tekem v skupinskem delu UEFA lige prvakov.

Prav tako je potrebno dotrajano vsebino stadiona, ki se nahaja pod Staro tribuno, posodobiti tako, da se doseže skupaj z novimi prostori, ki se nahajajo pod južno in severno tribuno, celovit pristop ureditve stavbnega fonda. Celovita ureditev stavbnega fonda bo omogočila tudi izpolnjevanje kriterijev UEFA, da se stadion uvrsti v 4. kategorijo in da se omogoči NK Maribor igranje na višjem kakovostnem tekmovanju v skupinskem delu UEFA lige prvakov.



### 2.3.3 Utemeljitev izbrane optimalne variante

V dokumentu je kot varianta "z investicijo" obravnavana ena sama rešitev, ki je projektno obdelana v idejni zasnovi kot optimalna z vidika potreb, UEFA kriterijev, ter prostorskih danosti. Projekt PGD, PZI sledi izdelani idejni zasnovi in da prostoru željeno namembnost.

Varianta z investicijo je edina možna varianta, v kolikor se ne želi doseči zaprtje Stare tribune zaradi dotrajanosti objekta.

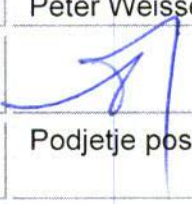
Predlagana varianta je optimalna glede na zahtevane stroge zahteve Zavoda za varstvo kulturne dediščine, kakor tudi izjemno visoko, skoraj nedosegljivo vrednost investicije v primeru gradnje nove zahodne tribune. Predlagana varianta predstavlja tudi tehnični optimum, saj predstavlja dobro razmerje med vloženi sredstvi in dolgoročnim rezultatom sanacije. Prav tako pa je ta varianta časovno relativno nezahtevna, saj jo je tehnično možno izvesti v določenem času. Izvedba del (pričetek in obseg del) se bo morala prilagoditi terminskemu planu igranja nogometnih tekem NK Maribor v evropskih pokalih. S tem se bo tudi definirala natančen terminski plan izvedbe in dokončanja del.

S to investicijo bo zasledovan končni cilj celovite ureditve stavbnega fonda, ki bo prav tako omogočila izpolnjevanje kriterijev UEFA, da se stadion uvrsti v 4. kategorijo in da se omogoči Nogometnemu klubu Maribor igranje na višjem kakovostnem tekmovanju v skupinskem delu UEFA lige prvakov.

Izvedba investicije pa bo med drugim imela še ugoden vpliv na turistično in gostinsko ponudbo v Ljudskem vrtu in tudi širše.

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

### 2.4.1. Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa

Izdelovalec investicijskega programa	IPTING, Inštitut za pravno-tehnični inženiring d.o.o.
Naslov	Zrkovci 14, 2000 Maribor
Telefon	00386 31 304 734
e-mail	iptingpw@gmail.com
Matična številka	7246480000
Davčna številka	55523412
Odgovorna oseba	Peter Weissensteiner
Podpis odgovorne osebe	
Žig	Podjetje posluje brez žiga.
Datum	Junij 2018



## 2.4.2. Odgovorna oseba za izdelavo projektne in druge dokumentacije

Naziv projektivne organizacije	Ofis arhitekti, projektivni biro, d.o.o.
Naslov	Beethovnova 9, 1000 Ljubljana
Telefon	+ 386 1 4260084
e-mail	<a href="mailto:ofis@ofis.si">ofis@ofis.si</a>
Spletni naslov	/
Naziv projektne dokumentacije	Osrednji prireditveni stadion Ljudski vrt – rekonstrukcija objekta Stare tribune
Vrsta projektne dokumentacije	PGD, št. 1/18
Odgovorni vodja projekta	Špela Videčnik, univ. dipl. inž. arh.
Datum	April 2018

Naziv projektivne organizacije	Ofis arhitekti, projektivni biro, d.o.o.
Naslov	Beethovnova 9, 1000 Ljubljana
Telefon	+ 386 1 4260084
e-mail	<a href="mailto:ofis@ofis.si">ofis@ofis.si</a>
Spletni naslov	/
Naziv projektne dokumentacije	Osrednji prireditveni stadion Ljudski vrt – rekonstrukcija objekta Stare tribune
Vrsta projektne dokumentacije	PZI, št. 1/18
Odgovorni vodja projekta	Špela Videčnik, univ. dipl. inž. arh.
Datum	Junij 2018

## 2.4.3. Navedba odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta

Investitor v imenu MOM in upravljalac	Športni objekti Maribor
Naslov	Koresova ulica 7, 2000 Maribor
Telefon	02 320 78 10
Fax	02 320 78 38
E-mail	info@somb.si
Spletni naslov	www.sportni-objekti-maribor.si
Matična številka	3388042000
Davčna številka	SI10663924
Odgovorna oseba	Anton Knez 
Podpis odgovorne osebe	
Žig	
Datum	Junij 2018

### 2.5. Predvideno organizacijo in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije, če ni posebej izdelana študija izvedbe investicije

Študija izvedbe skladno s 14. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) ni predmet te investicijske dokumentacije, zato v nadaljevanju prikazujemo predvidene postopke in aktivnosti za izvedbo obravnavane investicije.

Investitor v imenu MOM in upravljalac predmetne investicije je zavod Športni objekti Maribor. Njegova naloga bo priprava vseh potrebnih postopkov za izvajanje investicije.

Izvesti bo potrebno vse postopke, vezane na pridobitev gradbenega dovoljenja.

Potrebno bo pripraviti in izvesti postopke oddaje javnih naročil za izbiro izvajalcev GOI del in opreme, strokovnega nadzora, koordinatorja varstva pri delu, projektantski nadzor in drugih potrebnih akterjev gradnje.

Z akterji investicije bo potrebno skleniti pogodbe, pridobiti garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti. Po zaključenih postopkih javnih naročil bo potrebno voditi investicijo, in sicer: uvedba v delo, koordinacije operativnih sestankov, reševanje tekoče problematike gradnje, izvedba tehničnega pregleda in pridobitev uporabnega dovoljenja.

Za potrebe izvedbe tehničnega pregleda in pridobitve uporabnega dovoljenja bo potrebno izdelati projekt izvedenih del PID, izkaz požarne varnosti, navodila za obratovanje in vzdrževanje, ter sestaviti skupaj z izvajalci del, strokovnim nadzorom in odgovornimi projektanti še preostalo potrebno dokumentacijo in dokazila.

Po pridobljenem uporabnem dovoljenju bo potrebno skupaj z akterji gradnje (izvajalci del, dobavitelji opreme, strokovnim nadzorom, itd.) izvesti še kvalitetne in kvantitetne preglede,



izvesti primopredaje investicije, prevzeti ustrezne garancije in izvesti končne obračune z vsemi akterji izvajanja investicije.

Po končanih delih in že v fazi obratovanja objekta bo moral investitor skladno s 4. točko 10. člena in 16. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) izdelati poročilo o spremljanju rezultatov in učinkov investicijskega projekta (naknadno oz. ex-post vrednotenje).

V fazi obratovanja objekta bo prav tako potrebno reševati morebitne reklamacijske zahteve do posameznih izvajalcev del oz. dobaviteljev opreme. Investitor bo moral v fazi obratovanja objekta poskrbeti za ustrezno vzdrževanje vgrajene opreme in materiala, saj v primeru napak na opremi ne bo možno uveljavljati garancij za odpravo napak v garancijski dobi.

Časovni načrt vseh aktivnosti je podan v točki 11.1 tega dokumenta.

## **2.6. Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije z izračunanim deležem sofinanciranja investicije s sredstvi proračuna Republike Slovenije**

V tabeli prikazujemo vrednost investicije po stalnih cenah (EUR). Investicijska vrednost zajema rekonstrukcijo in dozidavo stare tribune.

Z.Š.	Opis	Znesek (EUR) Leto 2018	Znesek (EUR) Leto 2019	Znesek (EUR) Skupaj 2018 + 2019	Opombe
1	Revizija/recenzija projektne dokumentacije	5.760,62		5.760,62	
2	Investicijska dokumentacija	10.253,91		10.253,91	Izdelovalec ni davčni zavezanec.
3	Projektna dokumentacija	131.750,00		131.750,00	Donacija NK Maribor.
4	Strokovni nadzor GOI + oprema (1,5%)	45.762,38		45.762,38	
5	Koordinator varstva pri delu	5.760,62		5.760,62	
6	GOI dela		3.818.352,86	3.818.352,86	
7	Dobava in montaža opreme		462.297,00	462.297,00	
8	Tehnični pregled (stroški izvedencev)		2.000,00	2.000,00	
9	Pridobitev uporabnega dovoljenja		289,90	289,90	Oproščen promet (v skladu s 5. odst. 5. čl. ZDDV-1).
10	Pridobitev gradbenega dovoljenja	1.115,46		1.115,46	Oproščen promet (v skladu s 5. odst. 5. čl. ZDDV-1).
<b>A</b>	<b>Skupaj brez davka</b>	<b>200.402,99</b>	<b>4.282.939,76</b>	<b>4.483.342,75</b>	
B	od tega obdavčen promet (B=1+4+5+6+7+8)	57.283,62	4.282.649,86	4.339.933,48	
C	od tega neobdavčen promet (C=2)	10.253,91	0,00	10.253,91	
D	od tega donacija (D=3)	131.750,00	0,00	131.750,00	
E	od tega oproščen promet (E=9+10)	1.115,46	289,90	1.405,36	
F	DDV (22%) (F=B*22%)	12.602,40	942.182,97	954.785,37	
G	Skupaj (G=B+C+D+E+F)	213.005,39	5.225.122,73	5.438.128,12	
H	Odbitek davka (94 % od zneska DDV (E*0,94))	-11.846,25	-885.651,99	-897.498,24	
<b>I</b>	<b>Ocenjena vrednost investicije (I=G+H)</b>	<b>201.159,13</b>	<b>4.339.470,74</b>	<b>4.540.629,87</b>	
J	Znesek davka - plača MOM (J=I-A)	756,14	56.530,98	57.287,12	

Načrtovana celotna investicija (zahodna tribuna ter severno in južno podtribunje) bo financirana s sredstvi proračuna Mestne občine Maribor, najetim dolgoročnim kreditom in donacijo projektne dokumentacije s strani NK Maribor.

Viri financiranja <b>celotne investicije</b> (zahodna tribuna, severno in južno podtribunje)	Znesek v EUR
Zagotovljena sredstva občinskega proračuna v letu 2018	<b>5.490.000 EUR</b>
- od tega kredit	4.658.992 EUR
Donacija projektne dokumentacije s strani NK Maribor	<b>187.500 EUR</b>
<b>Skupaj zagotovljena sredstva v letu 2018</b>	<b>5.677.500 EUR</b>
<b>Proračun 2019</b>	<b>1.246.266 EUR</b>
<b>Skupaj</b>	<b>6.923.766 EUR</b>



Zagotovljena sredstva pa zajemajo še finalizacijo severnega in južnega podtribunja, ki pa je bil predmet druge investicijske dokumentacije, potrjene na 18. izredni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor, dne 7. 6. 2018 (GMS – 700/I).

Ocenjena vrednost investicije severnega in južnega podtribunja	Znesek v EUR
<b>Skupaj brez davka</b>	<b>2.352.917,38 EUR</b>
Davek	30.219,17 EUR
<b>Skupaj z davkom</b>	<b>2.383.136,55 EUR</b>
<i>Od tega:</i>	
- kredit	2.245.175,00 EUR
- lastna sredstva	82.211,55 EUR
Donacija projektne dokumentacije s strani NK Maribor	55.750,00 EUR

Sredstva, ki so predmet te investicijske dokumentacije in zajemajo rekonstrukcijo in dozidavo zahodne tribune, pa prikazujemo v naslednji tabeli:

Ocenjena vrednost investicije zahodne tribune	Znesek v EUR
<b>Skupaj brez davka</b>	<b>4.483.342,75 EUR</b>
Davek	57.287,12 EUR
<b>Skupaj z davkom</b>	<b>4.540.629,87 EUR</b>
<i>Od tega:</i>	
- kredit	2.413.817,00 EUR
- lastna sredstva	748.796,45 EUR
Donacija projektne dokumentacije s strani NK Maribor	131.750,00 EUR

V naslednji tabeli je prikazana vrednost zagotovljenih in potrebnih sredstev za celotno investicijo (zahodna tribuna ter severno in južno podtribunje):

	Opis	Znesek v EUR
A1	Zagotovljena sredstva občinskega proračuna v letu 2018	<b>5.490.000,00 EUR</b>
A2	- od tega kredit	4.658.992,00 EUR
A3	Donacija projektne dokumentacije s strani NK Maribor	<b>187.500,00 EUR</b>
A=A1+A3	<b>Skupaj zagotovljena sredstva</b>	<b>5.677.500,00 EUR</b>
B	Finalizacija severnega in južnega podtribunja	2.383.136,55
C	Rekonstrukcija in dozidava zahodne tribune	4.540.629,87
D=B+C	<b>Skupaj investicija (zahodna tribuna, severno in južno podtribunje)</b>	<b>6.923.766,42</b>
E=(D-A)	<b>Proračun 2019</b>	<b>1.246.266,42</b>

Izvajanje investicije in s tem koriščenje sredstev je vezano na terminske plane igranja nogometnih tekem NK Maribor v evropskih tekmovanjih. Zaradi tega se bo pričetek in izvajanje del prilagodil terminskemu planu igranja nogometnih tekem. To pomeni, da bodo zagotovljena sredstva v proračunu v letu 2018 prenešana v leto 2019 kot ostanek sredstev na računu in namensko porabljena. Manjkajoča sredstva pa bodo zagotovljena v proračunu Mestne občine Maribor za leto 2019.

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

Izračuni v finančni analizi nam pokažejo, da investicija, ob upoštevanju z uredbo predpisane diskontne stopnje (4%), s finančnega vidika ni upravičena. Z upoštevanjem širših družbenih koristi pa smo v ekonomski analizi ugotovili, da je investicija smiselna in upravičena ter se povrne v skoraj 20 letih.

Površine m <sup>2</sup>	4.930
Strošek investicije na m <sup>2</sup> (v eur brez ddv)	909,40
<i>Finančni kazalniki</i>	
Neto sedanja vrednost	-4.099.542
Interna stopnja donosa	negativna
Relativna neto sedanja vrednost	-0,9390
<i>Ekonomski kazalniki</i>	
Neto sedanja vrednost	486.831
Interna stopnja donosa (%)	5,18
Relativna neto sedanja vrednost	0,1349
Doba vračanja investicije (let)	19,90



Z izvedbo investicije se bo izvedla rekonstrukcija in dozidava objekta Stare tribune. Pri tej investiciji gre za vlaganje v obstoječi objekt, s čemer se bo dosegla njegova sanacija. Novo pridobljene površine predstavljajo v objektu manjši del, vendar pa je celovita prenova obstoječe tribune potrebna, tako z vidika statične varnosti objekta kakor tudi z vidika potrebnega dodatnega udobja, zahtevanega s strani UEFA.

Prav tako bo izvedba investicije imela ugoden turistični, gospodarski in športni vpliv na tok dogajanja v mestu.


Nenazadnje pa bo z izvedbo investicije uresničena zahteva stroke po celoviti obnovi stavbnega fonda stadiona v Ljudskem vrtu.

### 3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

#### 3.1. Osnovni podatki o investitorju in upravljalcu

Investitor v imenu MOM in upravljalac	Športni objekti Maribor
Naslov	Koresova ulica 7, 2000 Maribor
Telefon	02 320 78 10
Fax	02 320 78 38
E-mail	info@somb.si
Spletni naslov	www.sportni-objekti-maribor.si
Matična številka	3388042000
Davčna številka	SI10663924
Odgovorna oseba	Anton Knez
Podpis odgovorne osebe	
Žig	
Datum	Junij 2018

#### 3.2 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Izdelovalec investicijskega programa	IPTING, Inštitut za pravno-tehnični inženiring d.o.o.
Naslov	Zrkovci 14, 2000 Maribor
Telefon	00386 31 304 734
e-mail	iptingpw@gmail.com
Matična številka	7246480000
Davčna številka	55523412
Odgovorna oseba	Peter Weissensteiner
Podpis odgovorne osebe	
Žig	Podjetje posluje brez žiga.
Datum	Junij 2018



#### 4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI

##### 4.1 Analiza obstoječega stanja

###### *Splošno*

Leta 1962 je bila zgrajena stara tribuna z ločno konstrukcijo, ki je danes spomeniško zaščitena. Končno obliko je današnji stadion dobil po zaključku dodatnih faz gradnje, v katerih so bili zgrajeni objekti severne, južne in vzhodne tribune s pripadajočimi zunanji prostori in infrastrukturo: 1. faza izvedena 2006 do 2008, 2. faza izvedena 2009 do 2011.

Stara tribuna se funkcionalno sestoji iz dveh delov:

- prostozračne pokrite tribune za gledalce,
- zaprtih vadbenih prostorov, garderob in skladišč.

Glavne nosilne elemente tribune tvorijo dvočlenski lok in 12 vpetih okvirjev s podaljšanim stebrom v osi E in D, preko katerih teče kontinuiran ločni nosilec. Čelna ločna konstrukcija je škatlastega prereza 125/200 cm, dolžine 138.0 m. Višina loka je  $f = 17.575$  m. Lok je iz arhitekturnih razlogov nagnjen od vertikale za 5.0 m nad igrišče. Na lok je vpetih 12 prednapetih strešnih oz. razpiralnih nosilcev, ki so odloženi na zunanji kontinuiran nosilec in stebre. Zunanji kontinuiran nosilec prereza 80/115 cm je po celotnem obodu podprt s 16 stebri prereza 60/150 cm. Nosilno konstrukcijo strehe predstavlja mreža prednapetih žic 12 $\phi$ 5 mm, ki so sidrane v lok na eni strani in zunanji kontinuiran nosilec na drugi strani. Na mrežo prednapetih žic je pritrjena kovinska profilirana pločevina, ki predstavlja visečo streho.

V sklopu rekonstrukcijskih posegov in spremembe namembnosti nekaterih prostorov v obstoječem objektu Zahodna tribuna Ljudski vrt so predvidena tudi manjša rušitvena dela, s katerimi bo zagotovljeno izboljšanje prepustnosti horizontalnih komunikacij v kletni etaži in večja funkcionalnost prostorov, ki so do sedaj bili premalo izkoriščeni. Osnovni rušitveni posegi so predvideni na nenosilnih konstrukcijskih elementih, ki so pretežno izvedeni v opeki oz. z betonskimi zidaki. Ti posegi ne vplivajo na sam nosilni statični model celotnega objekta in se jih lahko izvede z minimalno gradbeno mehanizacijo. Preostali rušitveni posegi, ki so predvideni na nosilnih konstrukcijskih elementih (nosilnih armirano betonskih stenah), pa zahtevajo več pozornosti in predhodne priprave.

###### *Geotehnične razmere*

Raziskani zemeljski polprostor sestavljajo pod največ 1,70 m debelim slojem umetnega nasipa (asfalt, beton, prod, melj, glina, opeka organske primesi) sprva peščene gline (CL) in debelo granulirane prodne zemljine z glinastim vezivom (GC) in prodniki premera do 20 cm. Od -0,80 do -4,10 m pod koto terena pa te bolj zaglinjene in heterogene zemljine prehajajo v slabo granulirane prodno peščeno meljne (GFs) do glinaste (GFc) zemljine s prodniki premera do 20 cm. Slednja struktura se nahaja do raziskane globine -12,0 m pod koto terena. Opisane prodne zemljine so srednje gostega do gostega sestava. Podzemne vode v doseženih globinah ni bilo zaslediti.

Gleda na konfiguracijo in sestav terena so projektanti mnenja, da je raziskano območje v obstoječem stanju stabilno. Izvrednoteni rezultati terenskih geološko-geotehničnih raziskav na



predmetnem območju kažejo večslojni temeljni polprostor, naslednjih povprečnih geofizikalnih karakteristik:

Sloj	Debelina	Opis sestave tal	$\gamma$ , kN/m <sup>3</sup>	$\phi$ , °	$c$ , kN/m <sup>2</sup>	$M_s$ , kN/m <sup>2</sup>	$k$ , m/s
1	0.0 - 1.7	Umetni nasip (UN)	18-20	25-32	0	-	-
2	1.0 - 1.7	Peščena glina (CL), t.g.k.	18	24-26	0	3.500	10 <sup>-7</sup>
3	1.7 - 12.0	Peščeni in zaglinjeni prod (GFs, GFc, GC), srednje gost do gost	20	34-36	0	20.000- 25.000	10 <sup>-4</sup>

### Seizmični podatki

Širše obravnavano območje sodi po Karti potresne nevarnosti Slovenije s povratno dobo 475 let v širše področje SV Slovenije, kjer se upošteva računsko vrednost potresnega pospeška temeljnih tal  $a_{gr} = 0,1g$ .

Temeljna tla po svoji sestavi ustrezajo tipu tal "C" (po preglednici 3.1 SIST EN 1998-1:2006) - globinski sedimenti gostega ali srednje gostega peska in proda ali toge glin globine nekaj deset do več sto metrov ( $N_{SPT}=15-50$ ).

## 4.2. Prikaz potreb

### Splošno

Šport ima zaradi svoje povezanosti z velikim številom deležnikov edinstveno priložnost, da se umesti kot vodilni medij v ustvarjanju zavedanja o pomenu trajnostnega razvoja. Športne prireditve predstavljajo najbolj viden del dogajanja v mestu, ki pomembno vpliva na ugodne gospodarske in turistične tokove.

Športne prireditve so osrednji dogodek organizacijske kulture športa z vplivom na promocijo okolja, v katerem potekajo (lokalne skupnosti, regije, države), in na razvoj turizma ter drugega gospodarstva.

Med športne prireditve spadajo velika mednarodna športna tekmovanja (svetovna prvenstva, evropska prvenstva, svetovni pokali), tekmovanja članskih reprezentanc Republike Slovenije in klubov v ligah prvakov v kolektivnih športnih panogah, množične športne prireditve in druge športne prireditve lokalnega in nacionalnega pomena.

Športni objekti predstavljajo javni interes, ki presega področje športa, zato mora biti njihova gradnja povezana z razvojnimi možnostmi povezovanja z drugimi družbenimi izseki (turizem, kultura idr.).

Upravljalci športnih objektov morajo za kakovostni in vrhunski šport sprotno slediti stalnemu razvoju posameznih športnih panog in pravilom, ki jih postavljajo nacionalne in mednarodne športne zveze, da so ti objekti pripravljeni tako, da se sploh lahko igrajo tekme na državnem in mednarodnem nivoju.

Stadion v stanju kot je danes, tudi ne izpolnjuje kriterijev UEFA za igranje nogometnih tekem v skupinskem delu UEFA lige prvakov. Potrebna so vlaganja v dodatne vsebine na stadionu, s čemer bi se stadion uvrstil v 4. kategorijo po kriterijih UEFA.



### **Pogoji izvedbe zasipov in nasipov**

Na celotni površini, ki jo prekrije sanacijska blazina, je potrebno odstraniti sloj slabo nosilnih glin in heterogenega umetnega nasipa. Pred vgrajevanjem prodno peščene blazine pod temelji in tlakom objekta naj se planum izkopa primemo statično uvalja do velikosti modula stisljivosti min.  $M_s = 20 \text{ MPa}$ , nanj pa po potrebi položi geotekstil  $400 \text{ g/m}^2$ . Za nasipe pod temelji in zasipe temeljev objekta je potrebno uporabiti kvaliteten prodno peščeni ali drobljeni material (granulacije 0-32), ki mora odgovarjati ustreznemu standardu (trdnost, protizmrzljinska odpornost). Nasipe in zasipe je potrebno vgrajevati po plasteh debeline največ 30 cm, pri optimalni vlagi zemljin. Kontrola nosilnosti vgrajenih zemljin se izvaja s krožno dinamično ploščo premera  $D = 300 \text{ mm}$ . Na končni višini zasipov in p.p. sanacijske blazine pod temelji (DI) je potrebno doseči 97% Proctorjeve gostote oziroma min. nosilnost  $M_s = 40 \text{ MPa}$ . Nižje brežine vkopov in nasipov naj se izvajajo v začasem naklonu  $n = 2:1$ . V kolikor bodo globine vkopov višje od 1,5 m je potrebno predvideti varovanje vkopnih brežin.

Če bodo izkopi za nove temelje posegali pod koto temeljenja obstoječega objekta, je potrebno predvideti zaščito obstoječih temeljev (na primer podbetoniranje). Pri izvajanju zemeljskih del in pred zabetoniranjem temeljev objekta je obvezen geotehnični nadzor, ki bo potrdil ustreznost kvalitete temeljnih tal glede na zgoraj navedene zahteve oziroma bo uskladi morebitna odstopanja od predlaganih pogojev. Prav tako je potrebo izvajati meritve nosilnosti temeljnih tal in prodno peščenih nasipov.

### **Konstrukcija**

Objekt je temeljen s pasovnimi armiranobetonskimi temelji debeline 40 cm in točkovnimi temelji pod stebri. Armiranobetonske stene v pritličju in etažah so debeline 20, 25 in 30 cm. Konzolni nosilci so  $120 \times 40 \dots 120 \text{ (h)}$  na koti 6.00 in  $120 \times 40 \dots 80 \text{ (h)}$  na koti 9.15.

Uporablja se palična rebrasta armatura S500B. Plošči na koti 6.00 in 9.15 sta debeline 20 cm. Konstrukcija je dovolj toga, da ni nevarnosti prevelikih medetažnih diferenčnih pomikov. Projektni etažni pomiki so bistveno manjši od zahteve za krhke nekonstrukcijske elemente.

### **Obtežba**

Vertikalno obtežbo predstavljajo stalni vplivi (lastna teža elementov nosilne konstrukcije in stalna obtežba), ki so določeni na osnovi karakteristik uporabljenih materialov konstrukcije in opreme. Ostale obtežbe, obtežba s snegom in vetrom ter potresna obtežba so določene na osnovi predpisov SIST EN 1990, SIST EN 1991 in SIST EN 1998. Koristne obtežbe so določene v skladu s SIST EN 1991.

**Obtežba s snegom.** Objekt je v drugi coni A2 na projektni nadmorski višini 275 m. Upoštevana karakteristična obtežba snega je  $s_k = 1,50 \text{ kN/m}^2$ .

**Obtežba z vetrom.** Objekt je v I. vetrni coni. Upoštevana je III. kategorija terena. Upoštevana osnovna hitrost vetra:  $v_{b,0} = 20 \text{ m/s}$ .

**Potres.** Objekt je izpostavljen nevarnosti potresa s projektnim pospeškom tal  $a_g = 0,1 \text{ g}$  z upoštevanjem povratne dobe 475 let.

### **Materiali**

Pusti beton za temeljenje:

- beton C12/15

Temeljne plošče, pasovni temelj, točkovni temelj:

- beton C30/37 XC2
- armaturno železo S500B

Stene in plošče tunela:

- beton C30/37 XC2
- armaturno železo S500B

Talne plošče:

- beton C30/37 XC2
- armaturno železo S500B

Stene:

- beton C30/37 XC1
- armaturno železo S500B

Stebri in ojačitev stebrov:

- beton C30/37 XC1
- armaturno železo S500B

Plošče nad kletjo, pritličjem, medetažo in nadstropjem:

- beton C30/37 XC1
- armaturno železo S500B

Nosilci:

- kvaliteta betona kot pripadajoča plošča

Stopnice:

- beton C30/37 XC1
- armaturno železo S500B

Konstruktivno jeklo mora biti v skladu s standardom SIST EN 10025 (deli 1 do 6). Uporabljeno je konstruktivno jeklo kvalitete S 235 do S 355. Pri vseh jeklenih elementih, ki so izpostavljeni nizkim temperaturam, je treba uporabiti jeklo z ustrezno lomno žilavostjo po Charpy testu. Predlaga se jeklo, ki je odporno na temperaturo -20°C. Zahtevana kvaliteta jekla mora biti predpisana za vsak element na delavniški PZI dokumentaciji.

### ***Izvedba in potek rušenja***

#### ***Rušitev***

Izbrani izvajalec rušilnih del bo moral najprej zagotoviti lokalno podpiranje etažne konstrukcije, ki je podprta z elementom, v katerem je predvideno rušenje. Podpiranje se lahko izvede s kovinskimi stojkami na osnem rastru, ki bo zagotovil vertikalno nepodajnost etažne konstrukcije v času, dokler v stenskem elementu ne bo vzpostavljeno obremenilno ravnovesje. Sam potek rušenja (npr.: izvedba preboja v nosilni steni) mora potekati po predpisanem zaporedju z upoštevanjem dejanskih obremenitev in možnosti dostopa rezalne garniture. Projektanti opozarjajo, da rušenja ni dovoljeno izvajati s pnevmatskimi kladivi ali drugimi sredstvi, ki bi s prevelikimi tresljaji oz. udarci povzročila vibriranje konstrukcijskih elementov in posledično nastajanje razpok. Zato se zahteva izvajanje rušenja z rezili, ki so opremljena z diamantno kronsko glavo in sistemom za sprotno vlaženje in odvajanje tehnološke vode. Pred pričetkom samega rezanja na lokaciji novih prebojev ali razširitve obstoječih pa bo treba izvesti nadomestni okvirni podporni sistem, ki bo po končni odstranitvi stene zagotavljal nadaljnjo lokalno in globalno stabilnost nosilnega elementa.



Pred rušitvijo obstoječih sten je le-te treba podpreti z jeklenimi stojkami in lesenimi tramiči (za zagotavljanje enakomernega raznosa obtežbe) na medsebojni razdalji največ 1.00 m na vsaki strani zidu in največ 50 cm oddaljeno od zidu. Jeklene stojke je treba prednapeti. Ko je obstoječa stena razbremenjena, jo je mogoče brez posledic izrezati in odstraniti. Izbijanje betona ni dovoljeno.

### ***Izvedba armiranobetonskih konstrukcij***

Armiranobetonska konstrukcija se mora izvajati v skladu s standardom SIST EN 1367. Betonska mešanica mora biti v skladu s SIST EN 206-1 in SIST 1026. Pred pričetkom del na objektu je treba pripraviti projekt betona, ki mora upoštevati veljavne standarde in tehnične normative. Vsebovati mora vsaj naslednje:

- sestavo betonskih mešanic, vključno s količinami in tehničnimi zahtevami za projektirane kakovostne razrede betona, podatke o dodatkih k betonom, če so potrebni,
- posebne zahteve (za vidne betonske površine, glede vodotesnosti ipd.),
- načrt betoniranja in organizacije gradbišča ter podatke o potrebni opremi,
- podatke o načinu transporta in vgrajevanja betonske mešanice,
- navodila glede negovanja vgrajenega betona,
- program kontrolnih preiskav sestavin betona,
- program kontrole kvalitete betona, odvzemanja vzorcev in preiskav betonske mešanice ter betona po partijah,
- načrt montaže elementov ter projekt odrov in podpornih stolpov.

V primeru izvedbe določenih delov nosilne konstrukcije iz prefabriciranih armiranobetonskih elementov mora izvajalec med montažo zagotoviti začasno podpiranje montažnih elementov v vertikalni in horizontalni smeri.

Izvajalec montaže mora pripraviti tehnološki načrt montaže prefabriciranih armiranobetonskih elementov, ki bo vseboval vrstni red del ter način in mesta začasnega podpiranja. V tehnologiji morata biti predvidena strojna oprema in orodje za montažo in dvigovanje konstrukcijskih sklopov. V vsaki fazi montaže je treba zagotoviti stabilnost montažne konstrukcije in objekta kot celote. Konstrukcija mora biti v vseh fazah montaže stabilna. Osebe, ki izvajajo montažo, mora biti usposobljeno in med delom ustrezno zavarovano. Objekt postane stabilen šele po zalitju in otditvi vseh stikov.

### ***Izvedba jeklenih konstrukcij***

Pri izdelavi in montaži jeklenih konstrukcij se mora upoštevati standard:

- SIST EN 1090-1: Izdelava jeklenih konstrukcij in aluminijastih konstrukcij-1.del: Zahteve za ugotavljanje skladnosti sestavnih delov konstrukcije,
- SIST EN 1090-2: Izdelava jeklenih konstrukcij in aluminijastih konstrukcij-2.del: Tehnične zahteve za izvedbo jeklenih konstrukcij.

Ves osnovni in dodajni material mora biti dobavljen z atesti, močnejše obremenjeni elementi morajo imeti dokazilo o kontroli materiala. Izdelava in montaža konstrukcije mora biti pregledana s strani nadzornega organa nevtralne pooblaščenice organizacije.

Vsi elementi morajo biti v delavnici zapisniško prevzeti po pregledu kvalitete izdelave in kontroli izmer. Vsi zvari morajo ustrezati razredu kakovosti C v skladu s standardom SIST EN ISO 5817, razen če je pri posameznih zvarih drugače predpisano. Montažo lahko opravljajo le varilci z atesti za tovrstne konstrukcije in položaje varjenja. Praviloma se izvajajo obojestranski zvari. Enostranski zvari se izvajajo na mestih, kjer ni mogoče izvesti dvostranskega zvara. Enostranski zvari so praviloma obdelani zvari. Preizkušanje zvarov se izvede v skladu s standardom SIST EN ISO 17635.



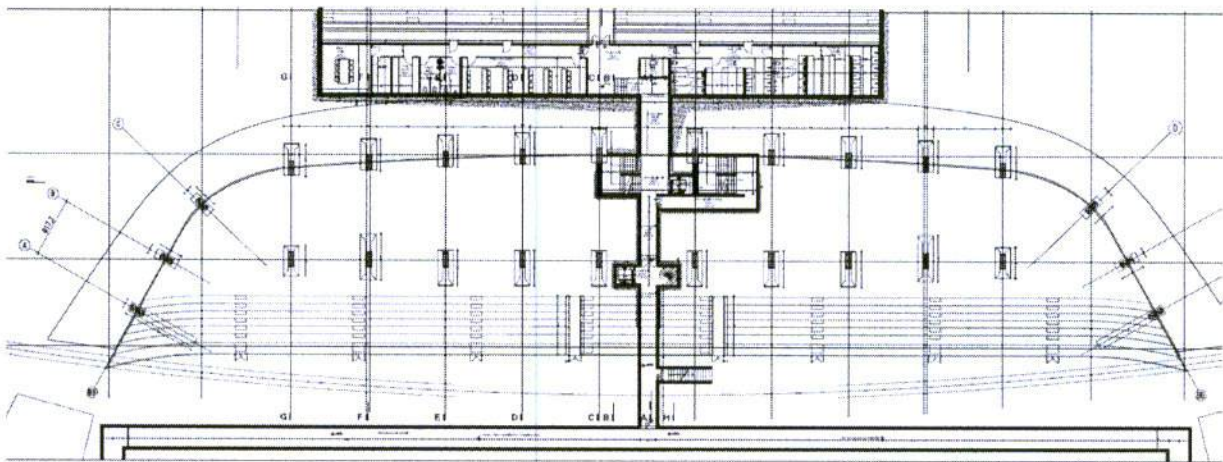
Vijačni spoji: priprava in montaža se izvajata v skladu s standardom SIST EN 1090-1 in SIST EN 1990-2. Uporabljajo se vijaki kvalitete 8.8 in 10.9. Vijaki se ne smejo variti, toplotno ali mehansko obdelovati oz. predelovati. Vsi vijaki v spojih kategorije A so priviti z momentnim ključem, tako da se zagotovi tesno privitje vijaka oz. tesno naleganje stikovanih elementov.

### ***Izvedba instalacijskih del***

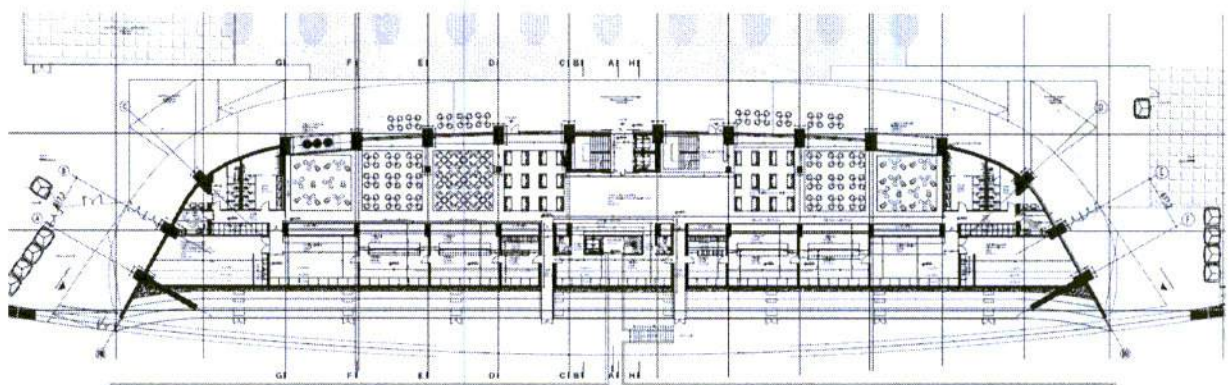
Predvidenim arhitekturnim in statičnim posegom na objektu sledijo tudi strojne in elektro instalacije, s katerimi se doseže zahtevana funkcionalnost in nivo opremljenosti objekta in prostorov v njem.

### ***Tlorisi, prerezi in fasade***

Tloris kleti

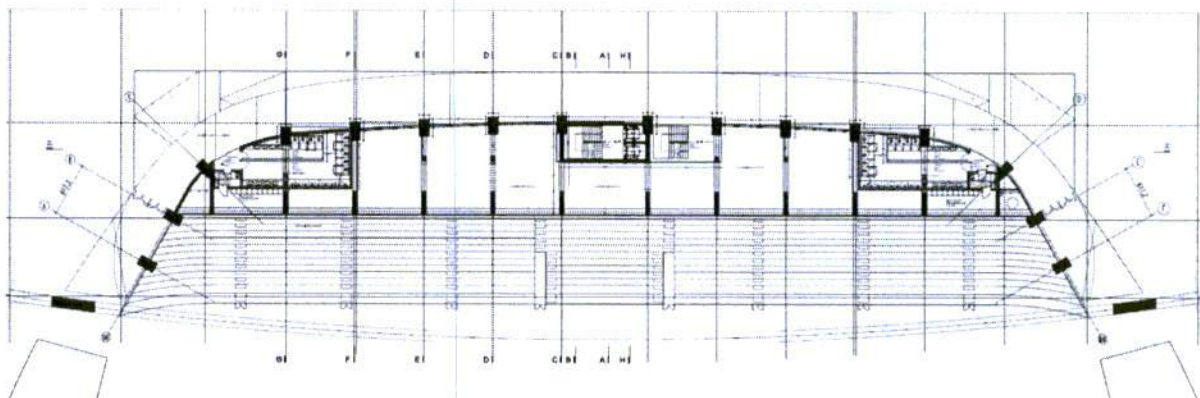


Tloris pritličja

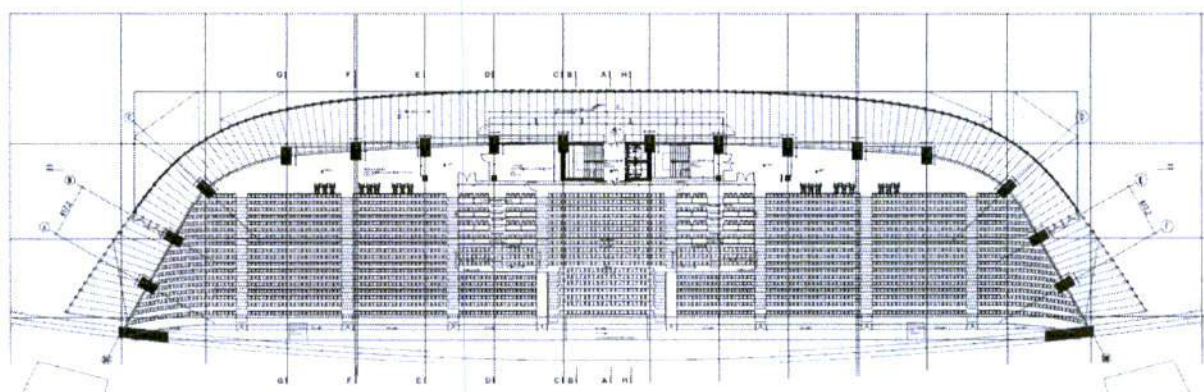




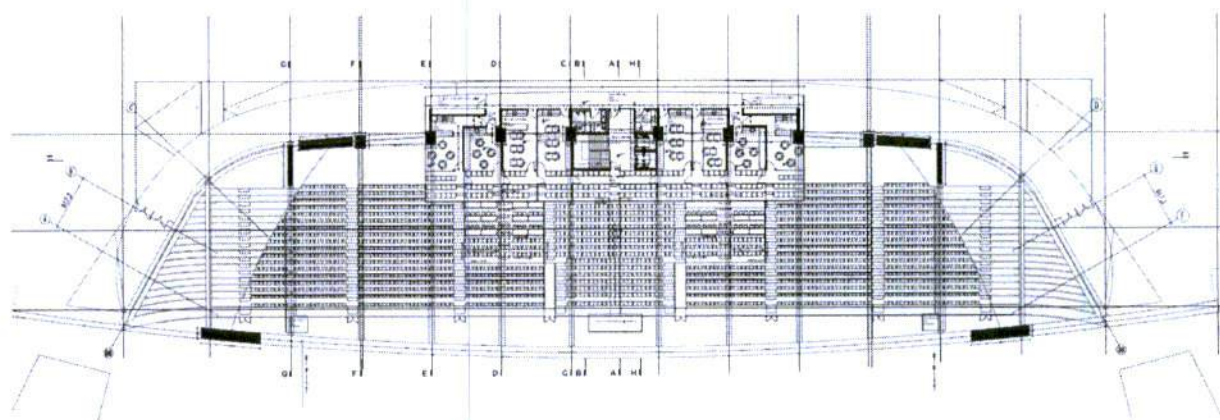
Tloris 1. nadstropja



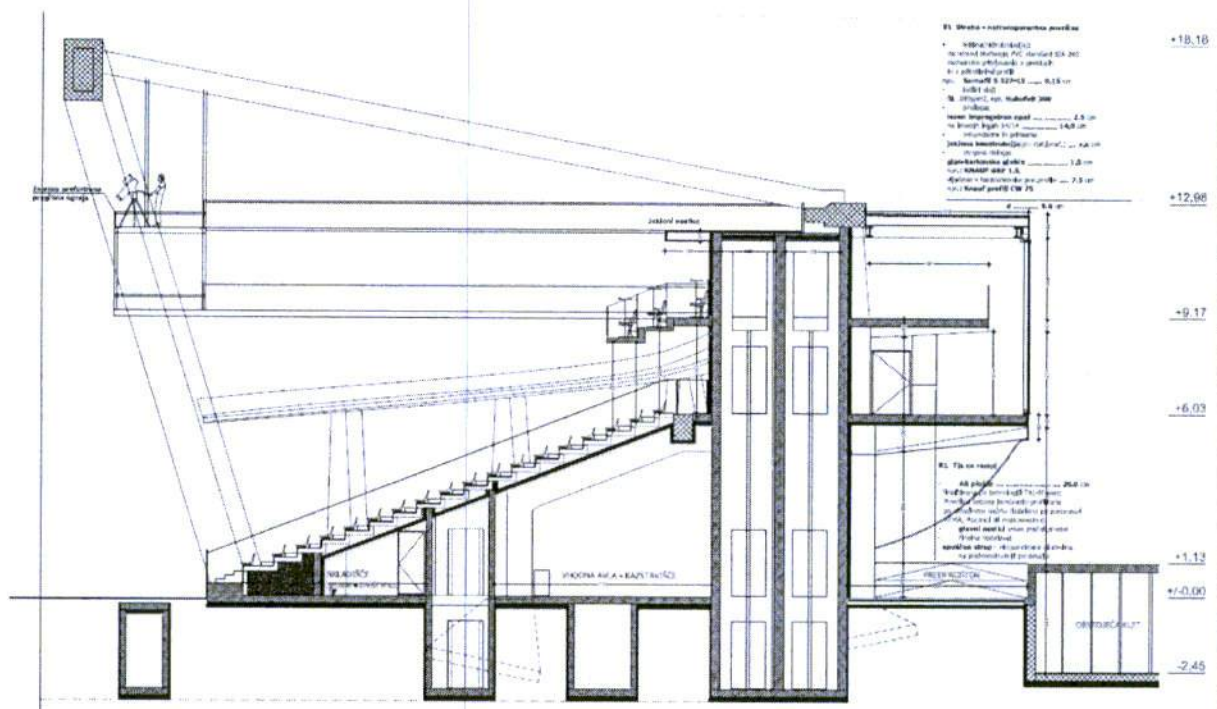
Tloris 2. nadstropja



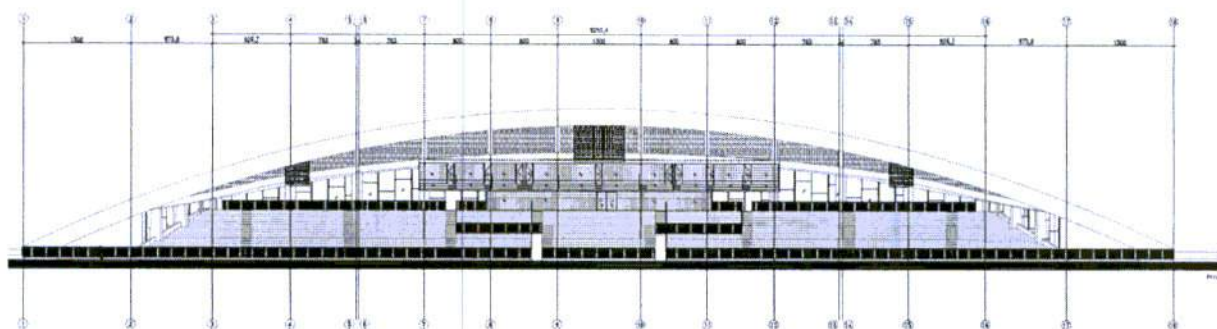
Tloris 3. nadstropja



Prerez objekta



Fasada objekta



4.3. Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami

Investicijski projekt je skladen z naslednjimi razvojnimi strategijami in politikami:

- Strategijo razvoja Republike Slovenije za obdobje 2014-2020;
- Državnim razvojnim programom prioritet in investicij (DRPi) za obdobje 2014-2017;
- Operativnim programom za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020;
- Nacionalnim programom športa v Republiki Sloveniji 2014-2023;
- Prostorskim aktom za območje Ljudskega vrta.

Investicija je skladna s **Strategijo razvoja Slovenije** in vsemi drugimi glavnimi državnimi dokumenti, ki opredeljujejo njen okvir. Glavne razvojne prioritete SRS:

1. konkurenčno gospodarstvo,
2. znanje in zaposlovanje,



3. zeleno življenjsko okolje,
4. vključujoča družba.

Obravnavani investicijski projekt se ujema s prvo razvojno prioriteto »Konkurenčno gospodarstvo« in z drugo razvojno prioriteto »Znanje in zaposlovanje«.

V okviru prve razvojne prioritete »Konkurenčno gospodarstvo« so podprta vlaganja v infrastrukturo, raznolika turistična ponudba in mednarodna usmerjenost, ter drugi ukrepi. Omenjenim prioritetam bo sledil tudi ta investicijski projekt, saj bo imel ugodne vplive za zagotovitev gospodarskih aktivnosti, za izboljšanje strukture in konkurenčnosti gospodarstva ter za izboljšanje poslovnega okolja za dvig podjetniške dejavnosti in za povečanje neposrednih investicij, povečati domače povpraševanje in izvoz blaga in storitev, vključno s turizmom.

V okviru druge razvojne prioritete »Znanje in zaposlovanje« se želi ustvariti pogoje oz. ukrepe za delo kot vrednota, znanje tujih jezikov, akumulirano znanje in izkušnje starejših, prilagajanje delovnih mest in spodbujanje razvoja novih delovnih mest na novih področjih.

Občina bo z izvedbo obravnavanega projekta zasledovala navedene cilje iz SRS, saj iz vsega navedenega vidimo, da so cilji obravnavanega dokumenta skladni z razvojnimi prioriteta in cilji SRS.

**Državni razvojni program prioritet in investicij (DRPi) 2014-2017** predstavlja izvedbeni načrt za izvajanje Strategije razvoja Slovenije (SRS) 2014-2020 in zajema vse politike in javno finančne vire, vsebinsko pa definira in finančno ovrednoti razvojne prioritete na vseh razvojnih področjih za obdobje štirih let (2014-2017). Razvojne prioritete in investicijska področja DRPi so: znanje, podjetnost, zeleno, vključujoča družba in učinkovit javni sektor in pravna država. Izvajanje DRPi se bo financiralo iz državnega proračuna, proračuna EU in občinskih proračunov. Z investicijami v fizični, družbeni in okoljski kapital se želi prispevati k doseganju ciljev SRS 2014-2020.

Projekt je skladen s prvo razvojno-investicijsko prioriteto DRPi »Znanje«. Investicijski projekt je skladen predvsem v naslednjih sklopih oz. investicijskih področjih v okviru razvojno-investicijske prioritete »Znanje«, in sicer bo sledil specifičnemu cilju »Spodbujanje nastajanja novih delovnih mest«. Projekt pa je skladen tudi s tretjo razvojno-investicijsko prioriteto DRPi »Zeleno«, in sicer bo pripomogel k doseganju cilja »Višja kakovost bivalnega in delovnega okolja v mestih in povečanje privlačnosti lokacij za investicije/gospodarski razvoj«, in sicer v sklopu aktivnosti »Učinkovito in celovito prostorsko načrtovanje, urbana prenova mest in spodbujanje trajnostne mobilnosti« ter v sklopu aktivnosti »Boljše stanje okolja zaradi izgradnje okoljske infrastrukture, upravljanja z vodami in sanacije okoljsko degradiranih območij«. Na podlagi vsega navedenega vidimo, da je obravnavani investicijski projekt skladen z DRPi, saj bo njegova izvedba vsaj posredno pripomogla k uresničevanju ciljev prve razvojno-investicijske prioritete »Znanje« in tretje razvojno-investicijske prioritete »Zeleno«.

Projekt je tudi usklajen s cilji **Operativnega programa za izvajanje Evropske kohezijske politike** v obdobju 2014-2020, in sicer

- s prednostno osjo 6 »Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti«,
- temeljni cilj 6: Ohranjanje in varstvo okolja ter
- spodbujanje učinkovite rabe virov; prednostna naložba.

Prav tako investicijski projekt sledi smernicam **Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji 2014-2023**. Ta v uvodu navaja, da je šport dejavnost, ki bogati kakovost posameznikovega življenja, zaradi svojih učinkov pa pomembno vpliva na družbo. Družbena vloga športa izhaja iz znanstveno dokazanega pomena športa za javno zdravje (telesno, duševno in socialno), socializacijo in gospodarstvo. Splet družbenih vlog pomeni prepletenost



športa z različnimi družbenimi področji: zdravstvom, vzgojo in izobraževanjem, gospodarstvom, okoljem, turizmom, kulturo, financami, prometom idr. Šport pa je opredeljen kot dejavnost, ki bogati kakovost posameznikovega življenja, zaradi svojih učinkov pa pomembno vpliva na družbo. Šport ima izjemne možnosti, da združuje ljudi in da doseže vsakogar, ne glede na starost ali socialno pripadnost.

Investicijo lahko povežemo s poglavjem, ki govori o vrhunskem športu. Čeprav je doseganje visokih in najvišjih športnih dosežkov v svetovnem merilu v prvi vrsti veliko dejanje za posameznika, ob spletu medijske pojavnosti, nacionalnega pomena športa in družbene odmevnosti pa je lahko pomembno tudi za širšo družbeno skupnost (lokalno skupnost, regijo, državo, mednarodno javnost). Vrhunski športniki so vzorniki mladim, z njihovimi dosežki pa se pogosto poistovetijo vsi pripadniki zamišljene nacionalne skupnosti. Vrhunski šport predstavlja tudi področje, na katerem se lahko prek dosežkov na mednarodni ravni uresničujejo koristi države (npr. prepoznavnost). Vrhunski športni dosežki posredno odražajo razvitost športne panoge, kažejo na njeno organiziranost, vplivajo na športno industrijo, trgovino, turizem, medije, posredno pa usmerjajo načine (aktivnega in pasivnega) preživljanja prostega časa ljudi.

Prav tako jo lahko povežemo s poglavjem, ki govori o športnih objektih in površinah za šport v naravi. Pomemben dejavnik športnega udejstvovanja je tudi materialno okolje, zato je ena od prednostnih nalog nacionalnega programa športa 2014-2023 učinkovita in dostopna mreža kakovostnih športnih objektov in površin za šport v naravi. Manj vadbenih športnih površin glede na število prebivalcev je zlasti v Ljubljani in Mariboru; tam pa je tudi obstoječa infrastruktura najstarejša. Športni objekti predstavljajo javni interes, ki presega področje športa, zato mora biti njihova gradnja povezana z razvojnimi možnostmi povezovanja z drugimi družbenimi izseki (turizem, kultura idr.). Posebno pozornost bo treba nameniti trajnostno naravnemu urbanemu razvoju športne infrastrukture v okviru zmogljivosti okolja in naravnih virov. Urbani razvoj mora zagotoviti trajnost izboljšanja gospodarskega, družbenega in okoljskega blagostanja brez izčrpavanja okoljskega kapitala in uničevanja urbanega okolja ter ohranjanja bivanjskih vrednosti in višanje življenjske ravni vseh prebivalcev.

Med strateškimi cilji so v okviru poglavja o športnih objektih med drugim:

- kakovostno izkoriščanje in učinkovito ravnanje s športnimi objekti in površinami za šport v naravi;
- zagotavljanje 0,35 m<sup>2</sup> pokritih in 3,2 m<sup>2</sup> nepokritih športnih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko umeščene;
- izboljšanje učinkovitosti uporabe javnih športnih objektov.

Med ukrepi na področju športnih objektov pa je tudi ukrep za spodbuditev trajnostno in športno tehnološko posodobitev obstoječih javnih športnih objektov ter njihovo učinkovito koriščenje in ravnanje z javnimi športnimi objekti.

**Prostorski akt za območje Ljudskega vrta:** Lokacija izvajanja investicije je nogometni stadion v Ljudskem vrtu, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor. Lokacija objekta je določena skladno z veljavnim ureditvenim načrtom. Celotna investicija se bo izvajala na naslednjih parc. št. 1354, 1355, 1356 in 1358, vse 658 k.o. Koroška vrata. Rekonstrukcija in dozidava stare tribune pa se izvaja na parcelni št. 1354, 658 k.o. Koroška vrata.

Zaradi bolj natančnega definiranja posegov na območju Ljudskega vrta je bil sprejet Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o ureditvenem načrtu športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt.



## 5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV IN/ALI STORITEV

Upravitelj Športnih objektov Maribor ima status javnega zavoda, katerega osnovna dejavnost je opravljanje javne službe in se financira iz sredstev ustanovitelja, t.j. Mestne občine Maribor. Zavod opravlja za ustanovitelja po pogodbi dogovorjeni športni program. S pogodbo dogovorjeni športni program se izvaja v večini „tržno“ zanimivega programskega časa, zato so možnosti pridobivanja prihodkov iz naslova tržne dejavnosti v tem trenutku dokaj omejene, kar predstavljamo v nadaljevanju.

V okviru načrtovane investicije je predvideno nadaljevanje izvajanja obstoječe dejavnosti, vendar v smislu zagotovitve večje funkcionalnosti in varnosti za uporabnike. Z izvedbo investicije bo zaključena celovita prenova objekta in bo zagotovljena možnost nadaljnega igranja nogometnih tekem v ligi prvakov. Hkrati bo možno ponuditi uporabnikom in obiskovalcem vrsto ostalih dejavnosti, ki bodo izboljšale njihovo počutje (npr. raznolika gostinska ponudba, ustrezni sanitarni pogoji, izboljšani prostori za preživljanje prostega časa, muzej ipd.).

Zavod ŠOM pridobiva sredstva za izvajanje svojega programa z:

- javnimi sredstvi,
- sredstvi ustanovitelja,
- prispevki športnih klubov,
- donacijami, prispevki sponzorjev,
- drugimi viri.

Z izvedbo investicije zasledujemo naslednje cilje:

- zagotoviti varnost uporabnikov;
- zadostiti kriterijem o toplotni zaščiti in učinkoviti rabi energije v stavbah;
- izvesti funkcionalne dostope in primerno infrastrukturo;
- izvesti osnovno sanacijo objekta;
- celovito preurediti Staro tribuno z dodajanjem novih vsebin;
- zagotoviti ustrezne sanitarne pogoje;
- izpolniti kriterije UEFA za igranje nogometnih tekem v skupinskem delu lige prvakov;
- zagotoviti večnamensko uporabo prostorov;
- zagotoviti ustrezne lokacije za postavitve glavne kamere;
- dobava in montaža opreme;
- doseči celovito urejenost stavbnega fonda na prostoru kompleksa Ljudski vrt.

Navedeni cilji pa bodo imeli še posredne vplive, in sicer:

- povečali dodano vrednost prostora;
- povečali prepoznavnost Mestne občine Maribor s turističnega, športnega in gospodarskega vidika;
- zagotovili ustrezno gostinsko ponudbo na lokaciji Ljudski vrt;
- ohranila se bo arhitekturna dediščina.

V objektu stadiona Ljudski vrt je vadba klubom omogočena 44 tednov na leto.

Na stadionu Ljudski vrt redno vadi in tekmuje Nogometni klub Maribor. Specifika travnate površine na glavnem igrišču ne dopušča dodatne vadbe. V nasprotnem primeru bi bilo igrišče preobremenjeno za kvalitetno pripravo travnate površine. Glavno igrišče na stadionu Ljudski vrt ne dovoljuje večje obremenjenosti zaradi visokih standardov pri pripravi kvalitetne travnate površine. Igrišče z umetno travo pa je tudi polno zasedeno.

Zaradi omejenih možnosti koriščenja športnih površin v tržne namene, vidimo tržne možnosti v boljši izkoriščenosti prostorov, ki bodo namenjeni raznoliki gostinski dejavnosti, protokolarnim dogodkom, seminarški in sejmski ponudbi in arhivskim danosti.

Športni objekti morajo v prihodnosti kot srce Maribora generirati športno turistično podobo Maribora in postati športni inkubator.



## 6. TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL (OPREDELITEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA PODLAGI NORMATIVOV IN MATERIALNIH BILANC)

Pri investiciji gre za posege v obstoječi prostor in obstoječe objekte, s čemer se dodatno ne obremenjuje okolje. Predvideni tehnološki posegi z vidika vplivov na okolje niso zahtevni. Dela se bodo izvedla v kratkem roku, zato bo tudi vpliv gradbišča na okolico minimalen. Pri izvajanju te investicije se ne bodo uporabljali nobeni specialni materiali.

Za predmetno investicijo je izdelana projektna dokumentacija PGD, PZI. Za investicijo bo pridobljeno gradbeno dovoljenje. Po zaključeni investiciji bo potrebno izdelati še projektno dokumentacijo PID in izkaz požarne varnosti ter izdelati vso potrebno dokumentacijo za potrebe tehničnega pregleda in pridobitve uporabnega dovoljenja.

Investicijska vrednost je glede na obseg dela primerljiva s cenami, ki se v tem trenutku dosegajo na tržišču. Dela se bodo izvajala skladno z veljavno zakonodajo o graditvi objektov v Republiki Sloveniji. Investitor bo skladno z zakonodajo zagotovil tudi ustrezen nadzor nad izvajanjem del.

## 7. ANALIZO ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO

Z objektom bo upravljal javni zavod Športni objekti Maribor. Tako varianta »brez« investicije kakor tudi varianta »z« investicijo ne bosta imeli vpliva na število zaposlenih, saj ne bo dodatnega zaposlovanja s strani upravljavca. Število zaposlenih se tudi pri varianti »z« investicijo ne bo spremenilo.

Z vidika vpliva na zaposlovanje v času obratovanja objekta sta si varianti »brez« in »z« investicijo enakovredni.



## 8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO

Izhodišča za oceno vrednosti investicije so naslednja:

- gradbena, obrtniška in instalacijska dela - ocena izdelana po PZI;
- ostali stroški investicije in opreme so ocenjeni na podlagi primerljivih investicij in doseženih cen v različnih postopkih oddaje javnih naročil;
- stroški pripravljalnih del so ocenjeni v običajnih deležih od GOI del;
- nivo stalnih cen: december 2017, GOI dela in oprema: junij 2018.

Z.Š.	Opis	Znesek (EUR) Leto 2018	Znesek (EUR) Leto 2019	Znesek (EUR) Skupaj 2018 + 2019	Cena EUR/m <sup>2</sup>
1	Revizija/recenzija projektne dokumentacije	5.760,62		5.760,62	1,17
2	Investicijska dokumentacija	10.253,91		10.253,91	2,08
3	Projektna dokumentacija	131.750,00		131.750,00	26,72
4	Strokovni nadzor GOI + oprema (1,5%)	45.762,38		45.762,38	9,28
5	Koordinator varstva pri delu	5.760,62		5.760,62	1,17
6	GOI dela		3.818.352,86	3.818.352,86	774,51
7	Dobava in montaža opreme		462.297,00	462.297,00	93,77
8	Tehnični pregled (stroški izvedencev)		2.000,00	2.000,00	0,41
9	Pridobitev uporabnega dovoljenja		289,90	289,90	0,06
10	Pridobitev gradbenega dovoljenja	1.115,46		1.115,46	0,23
<b>A</b>	<b>Skupaj brez davka</b>	<b>200.402,99</b>	<b>4.282.939,76</b>	<b>4.483.342,75</b>	<b>909,40</b>
B	od tega obdavčen promet (B=1+4+5+6+7+8)	57.283,62	4.282.649,86	4.339.933,48	880,31
C	od tega neobdavčen promet (C=2)	10.253,91	0,00	10.253,91	2,08
D	od tega donacija (D=3)	131.750,00	0,00	131.750,00	26,72
E	od tega oproščen promet (E=9+10)	1.115,46	289,90	1.405,36	
F	DDV (22%) (F=B*22%)	12.602,40	942.182,97	954.785,37	193,67
G	Skupaj (G=B+C+D+E+F)	213.005,39	5.225.122,73	5.438.128,12	1.103,07
H	Odbitek davka (94 % od zneska DDV (E*0,94))	-11.846,25	-885.651,99	-897.498,24	-182,05
<b>I</b>	<b>Ocenjena vrednost investicije (I=G+H)</b>	<b>201.159,13</b>	<b>4.339.470,74</b>	<b>4.540.629,87</b>	<b>921,02</b>
J	Znesek davka - plača MOM (J=I-A)	756,14	56.530,98	57.287,12	11,62

V tabeli prikazujemo vrednost investicije po stalnih cenah (EUR). Izvajanje investicije je vezano na razpoložljivost prostih terminov v Ljudskem vrtu. Investicija bo predvidoma od pričetka do zaključka GOI del ter dobave in montaže opreme zaključena v roku enega leta, zato so tekoče cene enake stalnim cenam. Razpoložljivost terminov za izvajanje del v Ljudskem vrtu in kratek

terminski rok izvedbe investicije je vodila investitorja v odločitev, da investicijo razdeli, kot že omenjeno, v dva investicijska programa.

Za ta projekt ni predvideno koriščenje evropskih sredstev, zato ni potrebno prikazovati stroškov ločeno (upravičeni – neupravičeni/preostali stroški).



## 9. ANALIZA LOKACIJE, KI VSEBUJE TUDI IMENOVANJE PROSTORSKIH AKTOV IN GLASIL, V KATERIH SO OBJAVLJENI

Kompleks športnega parka Ljudski vrt je lociran v enem od urbano najbolj kvalitetnih mestnih predelov in predstavlja največjo športno površino na levem bregu mesta Maribor, znotraj katere je najbolj markanten objekt osrednjega prireditvenega stadiona Ljudski vrt.

Ožja meja poteka po severnem robu Mladinske, po vzhodnem robu Strossmayerjeve ulice, po južne robu Gregorčičeve ulice, na zahodu pa po vzhodnem robu stanovanjske parcele, kjer v podaljšku steče do Malega stadiona in se v ravni črti zaključi v vogalnem stiku z mejo na Mladinski ulici.

Lokacija izvajanja investicije je nogometni stadion v Ljudskem vrtu, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor. Lokacija objekta je določena skladno z veljavnim ureditvenim načrtom. Investicija se bo izvajala na parcelni št. 1354, 658 k.o. Koroška vrata.

Zaradi bolj natančnega definiranja posegov na območju Ljudskega vrta je bil sprejet Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o ureditvenem načrtu športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt.

Vsi sprejeti prostorski akti so objavljeni v Medobčinskem uradnem vestniku (MUV).

## 10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV Z UPOŠTEVANJEM NAČELA, DA ONESNAŽEVALEC PLAČA NASTALO ŠKODO, KADAR JE PRIMERNO

Investicija, ki je predmet te investicijske dokumentacije, ostaja v okviru gabaritov sedanjega objekta in ne predstavlja dodatnih vplivov na okolje, saj ne posega na zelene površine, ter v ostale sosednje objekte in prostor. Izdelana projektna dokumentacija bo natančneje opredelila posebnosti morebitnih vplivov na okolje.

Objekt se nahaja v urbanem delu mesta Maribor, kjer je že poskrbljeno za vso potrebno infrastrukturo, ki jo objekt potrebuje za svoje delovanje. Vplivi na okolje in onesnaževanje, ki ga objekt povzroča, ne bo spremenjeno na sedanje zatečeno stanje.

Vplivi na okolje se kažejo samo v času prireditev, okrog katerih pa organizator poskrbi za vso potrebno organizacijo s službami, tako da se vplivi na okolje po končani prireditvi vzpostavijo v stanje kot je bilo pred prireditvijo. Stroške, ki pri tem nastanejo, krijejo organizatorji, kar je tudi v skladu z načeli ravnanja onesnaževalcev.

Investicija bo v enem delu obsegala tudi energetska sanacijo prostorov oz. dela objekta, kar bo seveda imelo tudi ugodne učinke na trošenje energije.

Ne samo NK Maribor, ampak celoten kompleks Ljudski vrt, bo s to investicijo pridobil tudi prostore, ki bodo omogočali organizacijo vseh vrst prireditev na enem mestu. To ima seveda ugodne vplive na razvoj mesta in družbe pod Pohorjem.



## 11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI

### 11.1. Časovni načrt izvedbe investicije

V naslednji tabeli prikazujemo seznam aktivnosti in medsebojnih povezav v časovni dinamiki, ki jih je potrebno realizirati za izvedbo rekonstrukcije in dozidave stare tribune.

Investicija se bo predvidoma realizirala po naslednjem okvirnem časovnem načrtu:

Opis	2018									2019								
	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep
Projektna dokumentacija PGD in PZI	■	■	■															
Investicijska dokumentacija IP			■															
Javni naročilo za izbiro izvajalcev del, opreme, strokovnega nadzora, koordinatorja varstva pri delu, in drugih potrebnih akterjev gradnje				■	■	■												
Sklenitev pogodb in predaja bančnih garancij za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti							■											
Uvedba v delo								■										
Izvajanje GOI del, dobava in montaža opreme									■	■	■	■	■	■				
Priprava dokumentacije za tehnični pregled															■			
Tehnični pregled in pridobitev uporabnega dovoljenja															■	■		
Kvalitetni in kvantitetni pregledi																■		
Primopredaja investicije																	■	
Predaja garancij za odpravo napak v garancijski dobi																		■
Končni obračuni																		■

Predvidevamo, da bodo gradbeno obrtniška in instalacijska dela ter dobava in montaža opreme zaključena v mesecu maju 2019.

### 11.2. Organizacija vodenja projekta

Vodenje investicije bo izvajal zavod Športni objekti Maribor. Skladno z veljavno zakonodajo bo moral zavod poiskati zunanje deležnike za izvajanje strokovnega nadzora in koordinacijo varstva pri delu.

### 11.3. Analiza izvedljivosti

Za uspešno izvedbo obravnavane investicije bo potrebno izvesti naslednje aktivnosti:

- izvesti aktivnosti, ki so potrebne za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- izvesti postopke oddaje javnih naročil za izbor izvajalcev GOI del ter dobaviteljev opreme,
- izbrati izvajalca strokovnega nadzora, koordinatorja varstva pri delu,

- skleniti pogodbe z izvajalci GOI del in dobavitelji opreme, strokovnega nadzora, koordinatorja varstva pri delu ter pridobiti garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti,
- uvesti izvajalca v delo,
- voditi projekt in koordinacije del med izvajanjem investicije,
- pripraviti dokumentacijo za tehnični pregled,
- izvesti tehnični pregled in pridobiti uporabno dovoljenje,
- izvesti kvantitetne in kvalitete preglede,
- izvesti primopredajo investicije in celotne dokumentacije o gradnji in dobavljeni opremi,
- prevzeti garancije za odpravo napak v garancijski dobi,
- izvesti končne obračune z izvajalci del,
- reševati reklamacijske zahteve tekom obratovanja objekta,
- skleniti vzdrževalne pogodbe za vso opremo, ki je predmet garancij, saj v nasprotnem primeru garancije ne veljajo,
- izdelati poročilo o spremljanju rezultatov učinkov investicije.

Investicija v celoti zajema naslednji obseg aktivnosti in stroškov:

- Izdelavo investicijske dokumentacije (dokument identifikacije investicijskega projekta - DIIP, predinvesticijsko zasnovo - PIZ, investicijski program - IP),
- Potrditev posamezne investicijske dokumentacije na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor,
- Sprejetje dopolnjenega prostorskega akta za območje Ljudski vrt,
- Izdelavo projektne dokumentacije: idejni projekt, projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD, projekt za izvedbo PZI, projekt opreme,
- Izdelavo revizije projektne dokumentacije,
- Pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja,
- Izdelavo študije izvedbe,
- Izvedbo postopkov javnega naročanja za GOI dela in opremo,
- Uvedba izvajalcev v delo,
- Izvajanje gradbeno-obrtniških in instalacijskih del - GOI del,
- Dobava in montaža opreme,
- Izvajanje strokovnega in projektantskega nadzora,
- Izvajanje nalog koordinatorja varstva pri delu in izdelave Varnostnega načrta in ostalih potrebnih elaboratov,
- Priprava dokumentacije za tehnični pregled in uporabno dovoljenje, izdelava PID, POV, izkaza požarne varnosti, izvlečkov požarnih redov, itd.,
- Izvedba tehničnega pregleda in pridobitev uporabnega dovoljenja,
- Izvedbo kvalitativnih in kvantitativnih pregledov,
- Izvedbo primopredaje investicije,
- Predajo garancij za odpravo napak v garancijski dobi,
- Končni obračun investicije.



## 12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Predvidena dinamika izvedbe investicije je krajša od enega leta, zato skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, ni potrebno prikazovanje posebej po stalnih in posebej po tekočih cenah. Vrednost v tekočih cenah je tako enaka vrednosti v stalnih cenah.

V tabeli prikazujemo vrednost investicije po stalnih cenah (EUR). Izvajanje investicije je vezano na razpoložljivost prostih terminov v Ljudskem vrtu.

Z.Š.	Opis	Znesek (EUR) Leto 2018	Znesek (EUR) Leto 2019	Znesek (EUR) Skupaj 2018 + 2019	Cena EUR/m <sup>2</sup>
1	Revizija/recenzija projektne dokumentacije	5.760,62		5.760,62	1,17
2	Investicijska dokumentacija	10.253,91		10.253,91	2,08
3	Projektna dokumentacija	131.750,00		131.750,00	26,72
4	Strokovni nadzor GOI + oprema (1,5%)	45.762,38		45.762,38	9,28
5	Koordinator varstva pri delu	5.760,62		5.760,62	1,17
6	GOI dela		3.818.352,86	3.818.352,86	774,51
7	Dobava in montaža opreme		462.297,00	462.297,00	93,77
8	Tehnični pregled (stroški izvedencev)		2.000,00	2.000,00	0,41
9	Pridobitev uporabnega dovoljenja		289,90	289,90	0,06
10	Pridobitev gradbenega dovoljenja	1.115,46		1.115,46	0,23
<b>A</b>	<b>Skupaj brez davka</b>	<b>200.402,99</b>	<b>4.282.939,76</b>	<b>4.483.342,75</b>	<b>909,40</b>
B	od tega obdavčen promet (B=1+4+5+6+7+8)	57.283,62	4.282.649,86	4.339.933,48	880,31
C	od tega neobdavčen promet (C=2)	10.253,91	0,00	10.253,91	2,08
D	od tega donacija (D=3)	131.750,00	0,00	131.750,00	26,72
E	od tega oproščen promet (E=9+10)	1.115,46	289,90	1.405,36	
F	DDV (22%) (F=B*22%)	12.602,40	942.182,97	954.785,37	193,67
G	Skupaj (G=B+C+D+E+F)	213.005,39	5.225.122,73	5.438.128,12	1.103,07
H	Odbitek davka (94 % od zneska DDV (E*0,94))	-11.846,25	-885.651,99	-897.498,24	-182,05
I	Ocenjena vrednost investicije (I=G+H)	201.159,13	4.339.470,74	4.540.629,87	921,02
J	Znesek davka - plača MOM (J=I-A)	756,14	56.530,98	57.287,12	11,62

Tabela prikazuje investicijske vrednosti, v njej pa niso zajeti stroški kredita, ki bodo plačani ob odobritvi kredita in tekom njegovega vračanja.

Načrtovana investicija bo financirana s sredstvi proračuna Mestne občine Maribor, najetimi dolgoročnim kreditom in donacijo projektne dokumentacije s strani NK Maribor.

Viri financiranja <b>celotne investicije</b> (zahodna tribuna, severno in južno podtribunje)	Znesek v EUR
Zagotovljena sredstva občinskega proračuna v letu 2018	<b>5.490.000 EUR</b>
- od tega kredit	4.658.992 EUR
Donacija projektne dokumentacije s strani NK Maribor	<b>187.500 EUR</b>
<b>Skupaj zagotovljena sredstva v letu 2018</b>	<b>5.677.500 EUR</b>
<b>Proračun 2019</b>	<b>1.246.266 EUR</b>
<b>Skupaj</b>	<b>6.923.766 EUR</b>

	Opis	Znesek v EUR
A1	Zagotovljena sredstva občinskega proračuna	<b>5.490.000,00 EUR</b>
A2	- od tega kredit	4.658.992,00 EUR
A3	Donacija projektne dokumentacije s strani NK Maribor	<b>187.500,00 EUR</b>
A=A1+A3	<b>Skupaj zagotovljena sredstva</b>	<b>5.677.500,00 EUR</b>
B	Finalizacija severnega in južnega podtribunja	2.383.136,55
C	Rekonstrukcija in dozidava zahodne tribune	4.540.629,87
D=B+C	<b>Skupaj investicija (zahodna tribuna, severno in južno podtribunje)</b>	<b>6.923.766,42</b>
E=(D-A)	<b>Proračun 2019</b>	<b>1.246.266,42</b>

Mestna občina Maribor bo morala v proračunu za leto 2019 za izvedbo investicije zagotoviti še 1.246.043,44 EUR.

V času izdelave investicijske dokumentacije kreditni pogoji in stroški kredita niso znani, saj je potrebno za pridobitev kredita predložiti oba potrjena investicijska programa. V tabeli Kreditni načrt zato prikazujemo skupno vrednost kredita za oba investicijska programa (prvi za finalizacijo severnega in južnega podtribunja ter drugi za rekonstrukcijo zahodne tribune). Izračun v kreditnem načrtu temelji na naslednjih predpostavkah, in sicer znesek glavnice 4.658.992 EUR, obrestna mera 6M EURIBOR + 1,5 % pribitka, število vračil anuitete 240 mesecev, znesek mesečne anuitete 22.482 EUR. V kreditnem načrtu smo upoštevali znesek 6M EURIBOR v višini 0 %, ker je le-ta v tem času negativen.



Tabela: Kreditni načrt

Število plačil	Ostanek glavnice (eur)	Anuiteta/obrok (eur)	Del obresti v obroku (eur)	Del glavnice v obroku (eur)
1	4.658.992	-22.482	-5.824	16.658
2	4.642.334	-22.482	-5.803	16.679
3	4.625.655	-22.482	-5.782	16.700
4	4.608.955	-22.482	-5.761	16.721
5	4.592.235	-22.482	-5.740	16.741
6	4.575.493	-22.482	-5.719	16.762
7	4.558.731	-22.482	-5.698	16.783
8	4.541.948	-22.482	-5.677	16.804
9	4.525.143	-22.482	-5.656	16.825
10	4.508.318	-22.482	-5.635	16.846
11	4.491.472	-22.482	-5.614	16.867
12	4.474.604	-22.482	-5.593	16.888
13	4.457.716	-22.482	-5.572	16.910
14	4.440.806	-22.482	-5.551	16.931
15	4.423.875	-22.482	-5.530	16.952
16	4.406.924	-22.482	-5.509	16.973
17	4.389.950	-22.482	-5.487	16.994
18	4.372.956	-22.482	-5.466	17.016
19	4.355.941	-22.482	-5.445	17.037
20	4.338.904	-22.482	-5.424	17.058
21	4.321.846	-22.482	-5.402	17.079
22	4.304.766	-22.482	-5.381	17.101
23	4.287.665	-22.482	-5.360	17.122
24	4.270.543	-22.482	-5.338	17.144
25	4.253.400	-22.482	-5.317	17.165
26	4.236.235	-22.482	-5.295	17.186
27	4.219.048	-22.482	-5.274	17.208
28	4.201.840	-22.482	-5.252	17.229
29	4.184.611	-22.482	-5.231	17.251
30	4.167.360	-22.482	-5.209	17.273
31	4.150.087	-22.482	-5.188	17.294
32	4.132.793	-22.482	-5.166	17.316
33	4.115.477	-22.482	-5.144	17.337
34	4.098.140	-22.482	-5.123	17.359
35	4.080.781	-22.482	-5.101	17.381
36	4.063.400	-22.482	-5.079	17.403
37	4.045.998	-22.482	-5.057	17.424
38	4.028.573	-22.482	-5.036	17.446
39	4.011.127	-22.482	-5.014	17.468
40	3.993.659	-22.482	-4.992	17.490
41	3.976.170	-22.482	-4.970	17.512

42	3.958.658	-22.482	-4.948	17.533
43	3.941.125	-22.482	-4.926	17.555
44	3.923.569	-22.482	-4.904	17.577
45	3.905.992	-22.482	-4.882	17.599
46	3.888.393	-22.482	-4.860	17.621
47	3.870.772	-22.482	-4.838	17.643
48	3.853.128	-22.482	-4.816	17.665
49	3.835.463	-22.482	-4.794	17.687
50	3.817.776	-22.482	-4.772	17.710
51	3.800.066	-22.482	-4.750	17.732
52	3.782.334	-22.482	-4.728	17.754
53	3.764.581	-22.482	-4.706	17.776
54	3.746.805	-22.482	-4.684	17.798
55	3.729.006	-22.482	-4.661	17.820
56	3.711.186	-22.482	-4.639	17.843
57	3.693.343	-22.482	-4.617	17.865
58	3.675.478	-22.482	-4.594	17.887
59	3.657.591	-22.482	-4.572	17.910
60	3.639.681	-22.482	-4.550	17.932
61	3.621.749	-22.482	-4.527	17.955
62	3.603.794	-22.482	-4.505	17.977
63	3.585.817	-22.482	-4.482	17.999
64	3.567.818	-22.482	-4.460	18.022
65	3.549.796	-22.482	-4.437	18.045
66	3.531.751	-22.482	-4.415	18.067
67	3.513.684	-22.482	-4.392	18.090
68	3.495.594	-22.482	-4.369	18.112
69	3.477.482	-22.482	-4.347	18.135
70	3.459.347	-22.482	-4.324	18.158
71	3.441.190	-22.482	-4.301	18.180
72	3.423.009	-22.482	-4.279	18.203
73	3.404.806	-22.482	-4.256	18.226
74	3.386.581	-22.482	-4.233	18.249
75	3.368.332	-22.482	-4.210	18.271
76	3.350.061	-22.482	-4.188	18.294
77	3.331.767	-22.482	-4.165	18.317
78	3.313.450	-22.482	-4.142	18.340
79	3.295.110	-22.482	-4.119	18.363
80	3.276.747	-22.482	-4.096	18.386
81	3.258.361	-22.482	-4.073	18.409
82	3.239.952	-22.482	-4.050	18.432
83	3.221.520	-22.482	-4.027	18.455
84	3.203.066	-22.482	-4.004	18.478
85	3.184.588	-22.482	-3.981	18.501
86	3.166.087	-22.482	-3.958	18.524



87	3.147.562	-22.482	-3.934	18.547
88	3.129.015	-22.482	-3.911	18.570
89	3.110.445	-22.482	-3.888	18.594
90	3.091.851	-22.482	-3.865	18.617
91	3.073.234	-22.482	-3.842	18.640
92	3.054.594	-22.482	-3.818	18.664
93	3.035.930	-22.482	-3.795	18.687
94	3.017.243	-22.482	-3.772	18.710
95	2.998.533	-22.482	-3.748	18.734
96	2.979.800	-22.482	-3.725	18.757
97	2.961.043	-22.482	-3.701	18.780
98	2.942.262	-22.482	-3.678	18.804
99	2.923.458	-22.482	-3.654	18.827
100	2.904.631	-22.482	-3.631	18.851
101	2.885.780	-22.482	-3.607	18.875
102	2.866.905	-22.482	-3.584	18.898
103	2.848.007	-22.482	-3.560	18.922
104	2.829.086	-22.482	-3.536	18.945
105	2.810.140	-22.482	-3.513	18.969
106	2.791.171	-22.482	-3.489	18.993
107	2.772.178	-22.482	-3.465	19.017
108	2.753.162	-22.482	-3.441	19.040
109	2.734.121	-22.482	-3.418	19.064
110	2.715.057	-22.482	-3.394	19.088
111	2.695.969	-22.482	-3.370	19.112
112	2.676.858	-22.482	-3.346	19.136
113	2.657.722	-22.482	-3.322	19.160
114	2.638.562	-22.482	-3.298	19.184
115	2.619.379	-22.482	-3.274	19.208
116	2.600.171	-22.482	-3.250	19.232
117	2.580.940	-22.482	-3.226	19.256
118	2.561.684	-22.482	-3.202	19.280
119	2.542.404	-22.482	-3.178	19.304
120	2.523.101	-22.482	-3.154	19.328
121	2.503.773	-22.482	-3.130	19.352
122	2.484.421	-22.482	-3.106	19.376
123	2.465.045	-22.482	-3.081	19.400
124	2.445.644	-22.482	-3.057	19.425
125	2.426.219	-22.482	-3.033	19.449
126	2.406.770	-22.482	-3.008	19.473
127	2.387.297	-22.482	-2.984	19.498
128	2.367.800	-22.482	-2.960	19.522
129	2.348.278	-22.482	-2.935	19.546
130	2.328.731	-22.482	-2.911	19.571
131	2.309.160	-22.482	-2.886	19.595

132	2.289.565	-22.482	-2.862	19.620
133	2.269.945	-22.482	-2.837	19.644
134	2.250.301	-22.482	-2.813	19.669
135	2.230.632	-22.482	-2.788	19.693
136	2.210.939	-22.482	-2.764	19.718
137	2.191.220	-22.482	-2.739	19.743
138	2.171.478	-22.482	-2.714	19.767
139	2.151.710	-22.482	-2.690	19.792
140	2.131.918	-22.482	-2.665	19.817
141	2.112.101	-22.482	-2.640	19.842
142	2.092.260	-22.482	-2.615	19.866
143	2.072.393	-22.482	-2.590	19.891
144	2.052.502	-22.482	-2.566	19.916
145	2.032.586	-22.482	-2.541	19.941
146	2.012.645	-22.482	-2.516	19.966
147	1.992.679	-22.482	-2.491	19.991
148	1.972.688	-22.482	-2.466	20.016
149	1.952.672	-22.482	-2.441	20.041
150	1.932.631	-22.482	-2.416	20.066
151	1.912.565	-22.482	-2.391	20.091
152	1.892.474	-22.482	-2.366	20.116
153	1.872.358	-22.482	-2.340	20.141
154	1.852.217	-22.482	-2.315	20.166
155	1.832.050	-22.482	-2.290	20.192
156	1.811.859	-22.482	-2.265	20.217
157	1.791.642	-22.482	-2.240	20.242
158	1.771.399	-22.482	-2.214	20.268
159	1.751.132	-22.482	-2.189	20.293
160	1.730.839	-22.482	-2.164	20.318
161	1.710.521	-22.482	-2.138	20.344
162	1.690.177	-22.482	-2.113	20.369
163	1.669.808	-22.482	-2.087	20.394
164	1.649.414	-22.482	-2.062	20.420
165	1.628.994	-22.482	-2.036	20.446
166	1.608.548	-22.482	-2.011	20.471
167	1.588.077	-22.482	-1.985	20.497
168	1.567.581	-22.482	-1.959	20.522
169	1.547.058	-22.482	-1.934	20.548
170	1.526.510	-22.482	-1.908	20.574
171	1.505.937	-22.482	-1.882	20.599
172	1.485.337	-22.482	-1.857	20.625
173	1.464.712	-22.482	-1.831	20.651
174	1.444.062	-22.482	-1.805	20.677
175	1.423.385	-22.482	-1.779	20.703
176	1.402.682	-22.482	-1.753	20.728



177	1.381.954	-22.482	-1.727	20.754
178	1.361.200	-22.482	-1.701	20.780
179	1.340.419	-22.482	-1.676	20.806
180	1.319.613	-22.482	-1.650	20.832
181	1.298.781	-22.482	-1.623	20.858
182	1.277.923	-22.482	-1.597	20.884
183	1.257.038	-22.482	-1.571	20.910
184	1.236.128	-22.482	-1.545	20.937
185	1.215.191	-22.482	-1.519	20.963
186	1.194.228	-22.482	-1.493	20.989
187	1.173.240	-22.482	-1.467	21.015
188	1.152.224	-22.482	-1.440	21.041
189	1.131.183	-22.482	-1.414	21.068
190	1.110.115	-22.482	-1.388	21.094
191	1.089.021	-22.482	-1.361	21.120
192	1.067.900	-22.482	-1.335	21.147
193	1.046.754	-22.482	-1.308	21.173
194	1.025.580	-22.482	-1.282	21.200
195	1.004.381	-22.482	-1.255	21.226
196	983.154	-22.482	-1.229	21.253
197	961.901	-22.482	-1.202	21.279
198	940.622	-22.482	-1.176	21.306
199	919.316	-22.482	-1.149	21.333
200	897.983	-22.482	-1.122	21.359
201	876.624	-22.482	-1.096	21.386
202	855.238	-22.482	-1.069	21.413
203	833.826	-22.482	-1.042	21.439
204	812.386	-22.482	-1.015	21.466
205	790.920	-22.482	-989	21.493
206	769.427	-22.482	-962	21.520
207	747.907	-22.482	-935	21.547
208	726.360	-22.482	-908	21.574
209	704.786	-22.482	-881	21.601
210	683.185	-22.482	-854	21.628
211	661.557	-22.482	-827	21.655
212	639.903	-22.482	-800	21.682
213	618.221	-22.482	-773	21.709
214	596.512	-22.482	-746	21.736
215	574.776	-22.482	-718	21.763
216	553.012	-22.482	-691	21.790
217	531.222	-22.482	-664	21.818
218	509.404	-22.482	-637	21.845
219	487.559	-22.482	-609	21.872
220	465.687	-22.482	-582	21.900
221	443.787	-22.482	-555	21.927

222	421.860	-22.482	-527	21.954
223	399.906	-22.482	-500	21.982
224	377.924	-22.482	-472	22.009
225	355.915	-22.482	-445	22.037
226	333.878	-22.482	-417	22.064
227	311.813	-22.482	-390	22.092
228	289.721	-22.482	-362	22.120
229	267.602	-22.482	-335	22.147
230	245.455	-22.482	-307	22.175
231	223.280	-22.482	-279	22.203
232	201.077	-22.482	-251	22.230
233	178.847	-22.482	-224	22.258
234	156.588	-22.482	-196	22.286
235	134.302	-22.482	-168	22.314
236	111.988	-22.482	-140	22.342
237	89.647	-22.482	-112	22.370
238	67.277	-22.482	-84	22.398
239	44.879	-22.482	-56	22.426
240	22.454	-22.482	-28	22.454
<b>SKUPAJ</b>	<b>0</b>		<b>-736.628</b>	<b>4.658.992</b>



### 13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Investitor je proračunski porabnik, sredstva za financiranje investicije bodo zagotovljena iz proračuna in z dolgoročnim kreditom. Investicija se bo vodila s strani upravljalca, ki bo po izvedbi investicije z njo tudi upravljal.

Podatke in informacije za izdelavo ekonomske ocene obravnavane investicije smo pridobili iz tehnične dokumentacije ter izkustvenih relativnih vrednosti podobnih dejavnosti, ki se bodo odvijale v prostorih predmetne investicije. Pri izračunih smo upoštevali nastalo razliko med stanjem pred in po investiciji.

#### *Projekcija stroškov*

Opredelili in izračunali smo materialne stroške, nematerialne stroške in stroške amortizacije. Stroškov dela v izračunu nismo upoštevali, ker na investicijskem projektu ne bo prišlo do novega, dodatnega zaposlovanja s strani upravljalca. Stroškov komunalnih odpadkov prav tako nismo zajeli pri izračunu, saj po načelu, kdor odpadek ustvari, naj ga tudi plača, bo ta strošek prenesen na tiste, ki bodo uporabljali te prostore.

Pri ocenjevanju stroškov smo upoštevali stroške vode, kanalizacije, čiščenja, ogrevanja, elektrike, in stroške vzdrževanja. Pri izračunu vode smo upoštevali ceno vode in kanalščine ceno 4,00 eure/m<sup>2</sup>, stroške čiščenja 2,00 eura/m<sup>2</sup>, ogrevanja 8,00 eur/m<sup>2</sup> ter strošek električne energije 2,50 eur/m<sup>2</sup>.

<i>Vrsta stroška</i>	<i>Vrednost v eur na leto</i>
voda in kanalščina	47.906
čiščenje	40.451
ogrevanje	21.778
elektrika	50.564
<i>Skupaj</i>	<i>160.698</i>

Stroške vzdrževanja je težko oceniti, saj tekoče vzdrževanje zelo niha v posameznih letih. Načrtovane stroške smo vsako leto povečali za en odstotek. Stroške vzdrževanja smo stopnjevali od nič odstotkov v prvih letih investicije do 5 odstotkov v zadnjih petih letih referenčnega obdobja investicije.

Pri izračunu amortizacije je bila uporabljena 3% amortizacijska stopnja za zgradbo in 12% za opremo. Preostanek vrednosti znaša 1.497.558.

<i>Sredstva</i>	<i>Nabavna vrednost</i>	<i>Amort. stopnja</i>	<i>Letna amortizacija</i>	<i>Ostanek vrednosti</i>
Objekt	4.047.454	3%	121.424	1.497.558
Oprema	490.035	12%	58.804	0
Skupaj	4.537.489		180.228	

*Projekcija prihodkov*

Pri načrtovanju prihodkov smo upoštevali, da bi lahko, zaradi več namembnosti prostorov v zahodni tribuni, kot so npr. VIP lože, avla, recepcija, prostori za catering ipd., le-te v razpoložljivih terminih koristili tudi drugi uporabniki. Pri investiciji zahodne tribune smo upoštevali tudi povečanje prihodkov na letni ravni glede na pridobljeno novo površino prostorov. Pri oceni načrtovanih prihodkov smo predvideli njihovo povečanje za 2 odstotka vsako leto.



**14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV PO STATIČNI IN DINAMIČNI METODI (DOBA VRAČANJA INVESTICIJSKIH SREDSTEV, NETO SEDANJA VREDNOST, INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI, RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST IN/ALI KOLIČNIK RELATIVNE KORISTNOSTI) SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO UČINKOV, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM**

Vsi izračuni v tej investicijski dokumentaciji so narejeni s programom MS Office – Excel.

#### **14.1 Finančna analiza**

Pri izračunu finančne analize smo upoštevali naslednje predpostavke:

- investicijska vrednost po stalnih cenah (december 2017, GOI dela in oprema: junij 2018) z davkom na dodano vrednost (z upoštevanim odbitnim deležem);
- referenčno časovno obdobje investicije je 20 let, od tega eno leto investicije;
- rok izvedbe investicije je v letu 2019;
- v zadnjem letu je upoštevan ostanek vrednosti projekta;
- uporabljena je diskontna stopnja v višini 4 % v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ;
- osnova za izračun prihodkov in stroškov obratovanja investicije so realizirani prihodki in stroški za povečane (dodatne) površine, ki bodo z investicijo pridobljene.

Pri načrtovanju prihodkov smo upoštevali, da bi lahko, zaradi več namembnosti prostorov v zahodni tribuni, kot so npr. VIP lože, avla, recepcija, prostori za catering ipd., le-te v razpoložljivih terminih koristili tudi drugi uporabniki. Pri investiciji smo upoštevali tudi povečanje prihodkov na letni ravni glede na pridobljeno novo površino prostorov. Pri oceni načrtovanih prihodkov smo predvideli njihovo povečanje za 2 odstotka vsako leto.

Pri ocenjevanju stroškov smo upoštevali stroške vode, kanalizacije, čiščenja, ogrevanja, elektrike, in stroške vzdrževanja. Načrtovane stroške smo vsako leto povečali za en odstotek. Stroške vzdrževanja smo stopnjevali od nič odstotkov v prvih letih investicije do 5 odstotkov v zadnjih petih letih referenčnega obdobja investicije.

V tabeli, kjer je prikazan finančni tok investicije, prikazujemo tudi preostalo vrednost investicije.

Tabela z nediskontiranim finančnim denarnim tokom:

	LETO	INVESTICIJSKI STROŠKI	OPERATIVNI STROŠKI	PRIHODKI	OSTANEK VREDNOSTI	NETO DENARNI TOK
1	2018	4.540.630	0	0	0	-4.540.630
2	2019	0	160.698	130.749	0	-29.949
3	2020	0	162.305	133.364	0	-28.941
4	2021	0	164.838	136.031	0	-28.807
5	2022	0	167.397	138.752	0	-28.645
6	2023	0	170.891	141.527	0	-29.364
7	2024	0	174.421	144.358	0	-30.063
8	2025	0	177.985	147.245	0	-30.740
9	2026	0	181.585	150.190	0	-31.396
10	2027	0	185.221	153.193	0	-32.028
11	2028	0	188.300	156.257	0	-32.043
12	2029	0	192.022	159.382	0	-32.640
13	2030	0	195.782	162.570	0	-33.212
14	2031	0	199.580	165.821	0	-33.758
15	2032	0	203.415	169.138	0	-34.277
16	2033	0	207.902	172.521	0	-35.381
17	2034	0	213.660	175.971	0	-37.689
18	2035	0	220.702	179.490	0	-41.212
19	2036	0	229.041	183.080	0	-45.961
20	2037	0	237.463	186.742	1.497.558	1.446.836
	SKUPAJ	4.540.630	3.633.210	2.986.381	1.497.558	-3.689.901

Tabela z diskontiranim finančnim denarnim tokom:

	LETO	INVESTICIJSKI STROŠKI	OPERATIVNI STROŠKI	PRIHODKI	OSTANEK VREDNOSTI	NETO DENARNI TOK
1	2018	4.365.990	0	0	0	-4.365.990
2	2019	0	148.575	120.885	0	-27.690
3	2020	0	144.289	118.560	0	-25.729
4	2021	0	140.905	116.280	0	-24.624
5	2022	0	137.588	114.044	0	-23.544
6	2023	0	135.058	111.851	0	-23.207
7	2024	0	132.545	109.700	0	-22.845
8	2025	0	130.052	107.590	0	-22.462
9	2026	0	127.579	105.521	0	-22.058
10	2027	0	125.129	103.492	0	-21.637
11	2028	0	122.316	101.502	0	-20.814
12	2029	0	119.937	99.550	0	-20.387
13	2030	0	117.582	97.635	0	-19.946
14	2031	0	115.252	95.758	0	-19.495
15	2032	0	112.949	93.916	0	-19.033
16	2033	0	111.001	92.110	0	-18.890
17	2034	0	109.687	90.339	0	-19.349
18	2035	0	108.945	88.602	0	-20.343
19	2036	0	108.713	86.898	0	-21.815
20	2037	0	108.375	85.227	683.466	660.317
	SKUPAJ	4.365.990	2.356.476	1.939.458	683.466	-4.099.542



Izračuni pokažejo, da je neto sedanja vrednost, ob upoštevanju dejanskih denarnih tokov, negativna, kar je razumljivo glede na opravljanje dejavnosti, ki je v širšem družbenem interesu. Investicija ni profitnega značaja. Diskontirana neto sedanja vrednost investicije znaša - 4.099.542 EUR, interna stopna donosa (IRR) je negativna, relativna neto sedanja vrednost je negativna in znaša -0,9390.

Investicija ne ustvarja presežka prihodkov nad odhodki, zato se investicija v predvideni ekonomski dobi ne povrne. Osnovni namen zavoda (upravljalca) namreč ni v pridobivanju dobička, temveč v ustvarjanju pogojev, da se zadovoljujejo vse potrebe za rekreacijski šport in družabno življenje Maribora ter dosega najvišje kriterije profesionalnega – vrhunskega športa. Prav tako je potrebno slediti ciljem investicije, s čemer se bodo zagotovili pogoji UEFA za igranje nogometa v evropskih ligah ter s tem uvrstitve stadiona v 4. kategorijo. Za predmetno investicijo so tako pomembne širše družbene koristi, kakor tudi koristi, ki jih ni možno finančno ovrednotiti in so predstavljene v naslednjih poglavjih.

## 14.2 Ekonomska analiza

Ekonomska analiza se izvede z vidika celotne družbe in ne le z vidika lastnika oz. upravljavca objekta. Namen ekonomske analize je analiziranje in vrednotenje stroškov in koristi, ki bi jih imela družba (občina, država) zaradi izvedbe projekta v primerjavi s trenutno situacijo. Bistvo ekonomske analize je dokazati, da ima projekt pozitivne neto koristi za družbo.

Projekt ima pozitivne neto koristi za družbo, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna,
- ekonomska interna stopnja donosnosti je višja od diskontne stopnje, ki je bila uporabljena za izračun ekonomske neto sedanje vrednosti (višja od 4 %).

Predpostavke, ki smo jih upoštevali pri ovrednotenju stroškov in koristi obravnavane investicije, so naslednje:

- referenčno časovno obdobje investicije je 20 let;
- izhodišče so denarni tokovi v finančni analizi;
- davčni popravki: za naložbene izdatke smo uporabili konverzijski faktor v višini 0,827. Očistili smo DDV, davke in prispevke. Ocenjujemo, da struktura investicije vključuje 65 % materiala in 35 % delovne sile. V stroških delovne sile je 40 % davkov in prispevkov. Delež davkov in prispevkov v celoti je 0,1147. Stroške materiala smo očistili davka na dodano vrednost;
- začetek obratovanja je leto 2019;
- družbena diskontna stopnja je 4 %.

V ekonomski analizi so bili stroški in koristi ocenjeni ob upoštevanju naslednjega:

Stroške investicije smo očistili davkov in prispevkov s pomočjo konverzijskega faktorja 0,827.

Pri izračunu koristih smo upoštevali naslednje predpostavke:

- prihranek družbe: zmanjšanje brezposelnosti (dodatno zaposlovanje pri najemodajalcu lokalov in posredno v drugih panogah);
- ostale družbene koristi: povečanje prihodka v turizmu zaradi povečanja nočitev in gostinskih storitev v Mariboru in okolici, ogled znamenitosti v mestu in okolici; povečanje prihodka od poslovnega turizma kot posledica poslovnih srečanj, organiziranje seminarjev, športnih prireditev, predavanj, itd.); družbeno-ekonomski učinek, ocenjen letno v višini pet odstotkov vrednosti investicije v referenčnem obdobju.



V tabeli je podan prikaz ekonomskega denarnega toka.

	LETO	INVEST. STROŠKI	OPERATIVNI STROŠKI	KORISTI	OSTANEK VREDNOSTI	NETO DENARNI TOK
1	2018	3.754.085	0	0	0	-3.754.085
2	2019	0	162.305	269.872	0	107.566
3	2020	0	163.928	408.987	0	245.058
4	2021	0	166.478	411.654	0	245.176
5	2022	0	169.053	414.374	0	245.322
6	2023	0	172.564	417.150	0	244.586
7	2024	0	176.109	419.980	0	243.871
8	2025	0	179.691	422.867	0	243.176
9	2026	0	183.308	425.812	0	242.504
10	2027	0	186.961	428.816	0	241.854
11	2028	0	190.057	431.880	0	241.822
12	2029	0	193.798	538.005	0	344.207
13	2030	0	197.575	541.193	0	343.617
14	2031	0	201.390	544.444	0	343.054
15	2032	0	205.244	547.760	0	342.516
16	2033	0	209.749	551.143	0	341.394
17	2034	0	215.526	554.594	0	339.068
18	2035	0	222.587	558.113	0	335.526
19	2036	0	230.944	561.703	0	330.759
20	2037	0	239.386	565.364	1.497.558	1.823.537
	SKUPAJ	3.754.085	3.666.653	9.013.710	1.497.558	3.090.530

Tabela z diskontiranim ekonomskim denarnim tokom:

	LETO	INVEST. STROŠKI	OPERATIVNI STROŠKI	KORISTI	OSTANEK VREDNOSTI	NETO DENARNI TOK
1	2018	3.609.697	0	0	0	-3.609.697
2	2019	0	150.060	249.511	0	99.451
3	2020	0	145.732	363.588	0	217.856
4	2021	0	142.306	351.883	0	209.578
5	2022	0	138.949	340.586	0	201.637
6	2023	0	136.379	329.679	0	193.300
7	2024	0	133.829	319.150	0	185.322
8	2025	0	131.298	308.985	0	177.687
9	2026	0	128.790	299.170	0	170.380
10	2027	0	126.304	289.693	0	163.388
11	2028	0	123.458	280.541	0	157.083
12	2029	0	121.045	336.036	0	214.991
13	2030	0	118.659	325.026	0	206.368
14	2031	0	116.298	314.403	0	198.105
15	2032	0	113.965	304.152	0	190.187
16	2033	0	111.987	294.260	0	182.273
17	2034	0	110.645	284.713	0	174.068
18	2035	0	109.875	275.500	0	165.625
19	2036	0	109.616	266.608	0	156.992
20	2037	0	109.252	258.025	683.466	832.238
	SKUPAJ	3.609.697	2.378.447	5.791.510	683.466	486.831

Ekonomska neto sedanja vrednost 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 znaša 5,18 % odstotkov, kar je nad predpisano



diskontno stopnjo. Ekonomska relativna neto sedanja vrednost je prav tako pozitivna (0,1349), investicija pa se povrne v 19,90 letih.

### 14.3 Učinki, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem

Izgradnja mnogih infrastrukturnih projektov oz. posegi v obnovo in različne vrste sanacij obstoječih objektov po navadi pomenijo prihranke pri vzdrževanju objektov, redko pa prinašajo pozitivne finančne učinke, ki bi nastali kot rezultat oz. dodana vrednost investicije. Vendar pa prinašajo številne pozitivne družbeno-ekonomske učinke. Teh pogosto ni mogoče denarno ovrednotiti, jih je pa potrebno pri analizah upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi. V kolikor upoštevamo tudi tovrstne učinke, lahko ugotovimo, da je projekt dejansko sprejemljiv tudi z družbenega vidika.

Projekt ima pozitiven vpliv na:

- dvig nivoja ponudbe športnega objekta,
- povečano zadovoljstvo obiskovalcev športnih prireditev in uporabnikov,
- povečanje števila in raznolikosti dogodkov v objektu,
- povečanje zadovoljstva prebivalcev mesta,
- povečan obseg potovanja v tujino, vezano na športne dogodke,
- povečana prepoznavnost mesta in regije doma in v tujini.

## 15. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

### 15.1 Analiza občutljivosti

Namen analize občutljivosti je izbrati kritične spremenljivke in parametre, ki najbolj vplivajo na neto sedanjo vrednost. Kritične spremenljivke so tiste, katerih 1-odstotna sprememba (pozitivna ali negativna) povzroči spremembo neto sedanje vrednosti za več kot 5%.

Za projekt smo preučevali naslednje spremenljivke:

- sprememba investicijske vrednosti,
- sprememba stroškov,
- sprememba prihodkov.

Vpliv navedenih spremenljivk je analiziran za interval med -1% in +1%.

Tabela finančnih kazalnikov

Kriterij	Osnova	Sprememba investicijske vrednosti		Sprememba stroškov		Sprememba prihodkov	
		-1%	1%	-1%	1%	-1%	1%
FNSV	-4.121.513	-4.077.853	-4.165.173	-3.764.553	-4.143.704	-4.547.836	-4.255.436
% spremembe na osnovo		1,06%	-1,06%	0,09%	-0,01%	-0,09%	-0,02%
FIRR	-7,20%	-7,16%	-7,25%	-5,64%	-7,28%	-9,43%	-7,91%

Tabela ekonomskih kazalnikov

Kriterij	Osnova	Sprememba investicijske vrednosti		Sprememba stroškov		Sprememba koristi	
		-1%	1%	-1%	1%	-1%	1%
ENS	486.831	522.928	450.734	843.792	464.640	428.916	544.747
% spremembe na osnovo		-7,41%	7,41%	-0,73%	0,05%	0,05%	-0,21%
EIRR	5,180%	5,28%	5,09%	5,97%	5,13%	5,04%	5,32%

Iz tabele vidimo, da je izmed analiziranih spremenljivk kritična spremenljivka investicijska vrednost, saj povzroči spremembo neto sedanje vrednosti za več kot 5 %.

### 15.2 Analiza tveganja

Pri analizi občutljivosti smo ugotovili, da mora investitor posebno skrbnost nameniti investicijski vrednosti. Analiza občutljivosti je namreč pokazala, da sprememba investicijske vrednosti za 1%, povzroči spremembo investicijske vrednosti za 7,41%. Tako izpostavljamo, da obstajajo tveganja, ki jih je potrebno upoštevati in jim nameniti posebno skrbnost, in sicer:



TVEGANJE	OPIS	OBVLADOVANJE TVEGANJA
Projektna dokumentacija	kvalitetna izvedba projektne dokumentacije z detajlnimi popisi del in materiala	Kvalitetno opredeliti obseg del s projektno nalogo. Izvedba revizija/recenzije.
Razpisna dokumentacija za izvedbo javnega naročila Zahtevki za revizijo	Kvalitetno pripravljena razpisna dokumentacija Kvalitetno pripravljene opisi del, materiala in opreme	Tehnični popisi del, materiala in opreme, pogoji in merila, s katerimi bo zagotovljena široka konkurenca kvalitetnih potencialnih izvajalcev in ponudnikov.
GOI dela in oprema	višanje cene dela in materiala	Skrbna analiza prejetih ponudb, podpisati pogodbe z izvajalci in dobavitelji s fiksnimi cenami.
Nepredvideni investicijski stroški	višanje skupnih investicijskih stroškov	Strokovno načrtovanje potrebnih investicijskih posegov, kvaliteten strokovni nadzor, podrobnejše analize morebitnih sprememb.
Nepredvidena dela	rekonstrukcija objekta	Analiza in sondiranje stanja na objektu in prilagajanje del in materiala.
Financiranje	neugodni kreditni pogoji	Ustrezna strokovna priprava, pogajanja s finančnimi institucijami.
Roki izvedbe	zamude pri izvedbi	Dobro načrtovanje, določitev ustrezne časovne rezerve, izkušeni pripravljavci razpisnih dokumentacij in člani komisij za vodenje postopkov oddaje javnih naročil, spoštovanje rokov izvedbe od uvedbe v delo do dokončanja del. Glede na dane možnosti NK Maribor, izbrati ustrezni termin uvedbe izvajalca v delo.

Ker obstaja največje tveganje v zvezi s spremembo investicijske vrednosti, mora investitor nameniti posebno pozornost naslednjim aktivnostim:

- Obseg investicije mora biti od začetka do konca izvedbe investicije točno definiran in se ne sme spreminjati.
- Projektantski popis del, materiala in opreme mora biti skrbno pripravljen, kar mora potrditi tudi revizija/recenzija izdelane projektne dokumentacije.
- Skrbno je treba pripraviti razpisno dokumentacijo za izvedbo postopka oddaje javnega naročila. Opredeliti je potrebno dovolj široke razpisne pogoje, da bo investitor prejel dovolj veliko število konkurenčnih in kvalitetnih ponudb. Investitor mora natančno definirati vrste finančnih zavarovanj ter opredeliti način izvajanja investicije, ali po sistemu »ključ v roke« ali po dejanskih izmerah. Sestavni del razpisne dokumentacije mora biti tudi skrbno pripravljen vzorec pogodbe za izvedbo GOI del in dobavo opreme.
- Investitor bo moral izvesti skrben pregled in analizo prejetih ponudb.
- Investitor bo moral zagotoviti strokovno in usposobljeno ekipo za vodenje investicije ter zagotoviti kvaliteten strokovni nadzor in koordinatorja varstva pri delu.
- Ob morebitnih spremembah tekom izvajanja del in dobave opreme bo potrebno izvesti s strani pooblaščenih oseb investitorja skrbne analize in ocene upravičenosti morebitnih dodatnih del.

Investitor mora poskrbeti, da se bodo vsi postopki, ki so vezani na to investicijo, izvajali skladno z veljavnimi predpisi in da se bodo vodili za vse faze izvajanja investicije pismeni dokumenti.

Izpostaviti je potrebno tveganje v zvezi z odplačevanjem kredita. Zadnja tri leta je EURIBOR celo negativen, vendar glede na ročnost odplačevanja kredita, obstaja velika verjetnost povečanja obveznosti odplačevanja kredita.

S prvim junijem 2018 je pričela veljati nova zakonodaja na področju gradnje objektov, ki v vsebini prinaša novitete glede na prejšnjo zakonodajo. Ker gre pri tej investiciji za rekonstrukcijo obstoječega objekta, se ne predvideva zapletov pri izvedbi upravnih postopkov.



## 16. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Glede na zatečeno stanje objekta in zahteve stroke – UEFA, druge variante kot je predstavljena varianta z investicijo niso možne.

Izračuni v finančni analizi nam pokažejo, da investicija, ob upoštevanju z uredbo predpisane diskontne stopnje (4%), s finančnega vidika ni upravičena. Z upoštevanjem širših družbenih koristi pa smo v ekonomski analizi ugotovili, da je investicija smiselna in upravičena ter se povrne v skoraj 20-ih letih.

Površine m <sup>2</sup>	4.930
Strošek investicije na m <sup>2</sup> (v eur brez ddv)	909,40
<i>Finančni kazalniki</i>	
Neto sedanja vrednost	-4.099.542
Interna stopnja donosa	negativna
Relativna neto sedanja vrednost	-0,9390
<i>Ekonomski kazalniki</i>	
Neto sedanja vrednost	486.831
Interna stopnja donosa (%)	5,18
Relativna neto sedanja vrednost	0,1349
Doba vračanja investicije (let)	19,90

Z izvedbo investicije se bodo v prvi vrsti izvedli posegi obstoječi infrastrukturi zahodne tribune, s čemer se bo dosegla boljša izkoriščenost obstoječih prostorov, njihova večnamenska uporaba in s tem bo uresničena zahteva stroke po celoviti obnovi stavbnega fonda stadiona v Ljudskem vrtu.

Prav tako bo izvedba investicije imela ugoden turistični, gospodarski in športni vpliv na tok dogajanja v mestu. Zagotovili se bodo tudi pogoji UEFA za igranje nogometa v evropskih ligah ter s tem uvrstitve stadiona v 4. kategorijo.

## 17. UPORABLJENI VIRI

V izdelani investicijski dokumentaciji so uporabljeni naslednji viri:

- Arhiland arhitektura Damir Černoga, s.p., Gosposvetska cesta 31, Maribor, Prostorska preverba z idejno zasnovo za rekonstrukcijo objekta stara tribuna na osrednjem stadionu Ljudski vrt
- Ofis arhitekti, d.o.o., PGD, april 2018
- Ofis arhitekti, d.o.o., PZI, junij 2018
- Spletna stran Mestne občine Maribor, [www.maribor.si](http://www.maribor.si)
- Spletna stran Športni objekti Maribora, [www.sportni-objekti-maribor.si](http://www.sportni-objekti-maribor.si)
- Spletna stran nogometnega kluba Maribor, [www.nkmaribor.com](http://www.nkmaribor.com)
- Strategija razvoja Slovenije (SRS) za obdobje 2014-2020
- Program državnih razvojnih prioritet in investicij RS za obdobje 2014-2017 (DRPi)
- Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020
- Agenda za trajnostni razvoj do leta 2030
- Nacionalni program športa v Republiki Sloveniji 2014 – 2023, april 2014
- Letno poročilo Športnih objektov Maribor za leto 2016, februar 2017
- Letno poročilo Športnih objektov Maribor za leto 2015, februar 2016