



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,
www.maribor.si, email: mestna.obcina@maribor.si



GMS – 041

Številka: 41101-168/2016-15
Datum: 27.2.2019

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 3. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: **DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
ZA REKONSTRUKCIJO IN DOZIDAVO VRTCA IVANA GLINŠKA
MARIBOR, ENOTA RIBIŠKA**

GRADIVO PRIPRAVIL: ŽIHER projekt d.o.o., Opekarniška cesta 17a, 2270 Ormož
Služba za razvojne projekte in investicije- projektna pisarna

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Mojca LEDINEK, višja svetovalka- za finančne naloge

PREDLOG SKLEPA: **Sklep št. 1**
Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Dokument identifikacije
investicijskega projekta za rekonstrukcijo in dozidavo Vrtca Ivana
Glinška Maribor, enota Ribiška.

Aleksander Saša Arsenovič,
župan



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

**SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNA PISARNA**

Številka: 41101-168/2016-15

Datum: 27.2.2019

**PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 3. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA ZA REKONSTRUKCIJO IN DOZIDAVO VRTCA IVANA GLINŠKA MARIBOR, ENOTA RIBIŠKA
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Obrazložitev 2. Dokument identifikacije investicijskega projekta za rekonstrukcijo in dozidavo Vrtca Ivana Glinška Maribor, enota Ribiška (3x)

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Jolanda BIZJAK, Strokovna sodelavka VII/2-II	SRPIPP	27.2.2019	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Teobald PAJNIK Vodja službe	SRPIPP	27.2.2017	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	Marjeta Finster, vodja Sektorja za vzgojo, Urad za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno, socialno varstvo in raziskovalno dejavnost	UVIZSR	27.2.2019	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	27.2.2019	
--	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal v.d. direktorja MU	Boris Železnik	Kabinet župana	4. 03. 2019	
Gradivo pregledal podžupan:	dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	Kabinet župana		
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša Arsenovič	Kabinet župana		



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Služba za razvojne projekte in investicije
- projektna pisarna

Številka: 41101-166/2014

Datum: 26. 2. 2019

**DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
ZA REKONSTRUKCIJO IN DOZIDAVO VRTCA IVANA GLINŠKA MARIBOR,
ENOTA RIBIŠKA«**

Obrazložitev za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor

1. Pravna podlaga

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

2. Uvod

Vrtec Ivana Glinška Maribor je javni vzgojno - izobraževalni zavod. Vrtec je ustanovila Mestna občina Maribor z Odlokom o ustanovitvi javno vzgojno-izobraževalnega zavoda Vrtec Ivana Glinška Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 12/09, 34/09, 2/13 in 27/17).

V Vrtcu Ivana Glinška Maribor poteka vzgojno - izobraževalni program za predšolske otroke. Sedež javnega vzgojno - izobraževalnega zavoda Vrtca Ivana Glinška Maribor je na Gledališki ulici 6, 2000 Maribor. Vrtec kot ga poznamo sedaj je nastal s pridružitvijo treh enot vrtca Koroška Vrata v letu 2008. Ena izmed teh enot je obravnavana enota Ribiška.

Vzgojno - izobraževalno delo v vrtcu poteka v 6 dislociranih enotah. Vseh oddelkov je 32. Od tega je 17 oddelkov namenjenih prvemu starostnemu obdobju, 12 oddelkov drugemu starostnemu obdobju in trije kombinirani oddelki.

Vrtec zajema spodaj navedene enote:

- ENOTA RIBIŠKA, Ribiška ul. 11,
- ENOTA GLEDALIŠKA, Gledališka ul. 6,
- ENOTA GREGORČIČEVA – KREKOVA, Gregorčičeva ulica 3 in Krekova 27,
- ENOTA PRISTAN, Usnjarska ul. 11,
- ENOTA SMETANOVA, Smetanova ul. 34 a,
- ENOTA KOSARJEVA, Kosarjeva ul. 41.

V šolskem letu 2018/2019 ima vrtec skupno vpisanih 553 otrok, kar je razvidno iz tabele:

Vpis otrok v letu 2018/2019 po posameznih enotah.

ENOTA	Oddelki	Otroci	Vzgojitelji	Pomočnice vzgojiteljic	Spremljevalci
GLEDALIŠKA	9	155	9	11,5	
GREGORČIČEVA	5	89	5	6	
PRISTAN	5	84	5	6,5	1
RIBIŠKA	4	68	5	4	
SMETANOVA	6	101	6,5	7	
KOSARJEVA	3	56	3	4	
Skupaj	32	553	33,5	39	1

Mestna občina Maribor je kot ustanoviteljica vrtcev na svojem območju dolžna zagotavljati prostorske pogoje za izvajanje dejavnosti vrtcev v skladu s predpisi.

Za Vrtec Ivana Glinška Maribor, enota Ribiška, Ribiška ulica 11 v Mariboru, ki je predmet obravnavanega dokumenta identifikacije investicijskega projekta je bila ugotovljena dotrajanost stavbe in možnost pridobitve dodatnih prostorov vrtca. Z dograditvijo dveh igralnic bi zagotovili dodatne kapacitete, s čimer se bo razbremenila enota Gregorčičeva – Krekova, v kateri je bila z inšpekcijsko odločbo zaprta razdelilna kuhinja.

Igralnice in sanitarije ne ustrezajo standardom in normativom, ki jih določa Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (v nadaljevanju pravilnik).

Prav tako obstoječi vrtec ne razpolaga z ustreznim večnamenskim prostorom in kabineti za izvajanje individualne obravnave otrok.

Drugi razlogi za izvedbo nameravane investicije pa so še sledeči:

- visoki stroški za ogrevanje objekta,
- visoki stroški vzdrževanja objekta,
- dotrajanost nekaterih delov objekta kot je fasada, tlaki, sanitarije,
- ni sistema kontroliranega prezračevanja,
- dotrajani in energetske potratni kotli, ki ne ustrezajo standardom in normativom.

Vsebinska podlaga za pripravo tega DIIP-a je tudi Projektna naloga št. 41101-42/2014 z dne 2.04.2014, ki jo je pripravila Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna ter projektna dokumentacija projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 33-PZI/2014 z dne september 2015, ki jo je izdelalo podjetje Žiher projekt d.o.o.

3. Namen in cilji investicije

Osnovni namen investicije je izboljšanje prostorskih pogojev, izvedba ukrepov za zmanjšanje energetskih izgub ter pridobitev dodatnih prostorov.

S prenovo bomo :

- zagotovili energetske učinkovitost stavbe vrtca,
- povečali vrtec za dva oddelka in ga uredili v skladu z zahtevami Pravilnika o minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca,
- sanirali dotrajane dele objekta vrtca, enote Ribiška in
- izboljšali bivalne pogoje v vrtcu.

Sedanje uporabne površine vrtca se bodo iz 657,94 m², povečale na 1.042,60 m².

Splošni cilj investicije je povečati prostore in izboljšati bivalne pogoje v vrtcu.

Specifični cilji investicije so:

- rekonstrukcija in energetska sanacija obstoječih 657,94 neto kvadratnih metrov vrta in dograditev dodatnih površini v izmeri 384,66 m²,
- ustrežnejša razporeditev prostorov za zagotavljanje minimalnih zakonskih standardov za tovrstne objekte,
- izvedba energetske sanacije celotnega objekta tako, da bo zagotovljena poraba energije za ogrevanje na nivoju nizko energetskih objektov,
- obnovitev elektroinštalacij z zamenjavo navadnih svetil z LED sijalkami,
- izvedba prezračevanja s pohlajevanjem prostorov,
- izvedba novih strojnih inštalacij in nove razdelilne kuhinje,
- izvedba nove zunanje ograje in postavitve dveh zunanjih pitnikov za vodo ter ureditev otroškega igrišča,
- zmanjšani stroški ogrevanja,
- zmanjšani izpusti CO₂.

4. Vrednost investicije

Investicija se bo izvajala dve leti. Leta 2014 in 2015 se je pripravila PGD/DGD projektna dokumentacija. Investicijska dokumentacija bo pripravljena v mesecu februarju in marcu 2019, rekonstrukcija in dozidava vrta bo potekala v letih 2019 in 2020. Ocena investicijskih stroškov je prikazana v tekočih cenah.

Podrobnejša specifikacija investicije v tekočih cenah in po letih

Zap. št.	Postavka specifikacije	Tekoče* cene, leto izvedbe, v €				
		2014	2015	2019	2020	Skupaj
1.	Izdelava projektne in investicijske dokumentacije	2.738,52**	9.619,28**	6.665,00		19.022,80
2.	Strokovni nadzor			8.024,59	7.016,39	15.040,98
3.	Projektantski nadzor			3.024,59	3.098,36	6.122,95
4.	Obnova in rekonstrukcija kleti in pritličja			228.188,52	471.868,85	700.057,37
5.	Novogradnja, izvedba teras in okolice			163.933,36	210.407,78	374.341,14
6.	Oprema				89.374,59	89.374,59
7.	Skupaj dela (od 1 do 6)	2.738,52	9.619,28	409.836,06	781.765,97	1.203.959,83
8.	DDV 22 % od 7	602,48	2.116,24	90.163,93	171.988,51	264.871,16
Skupaj vsa dela z DDV (7 + 8)		3.341,00	11.735,52	499.999,99	953.754,48	1.468.830,99

* Tekoče cene so povečane za faktor rasti cen v letu 2020 v višini 2,3 %.

** Plačano in realizirano.

Osnova za oceno investicijskih stroškov je projektantska ocena po projektu št. 33-PGD/2014, izdelan septembra 2015 in dopolnjen januarja 2019. Ocenjena vrednost znaša:

- 1.203.959,83 EUR brez DDV in 1.468.830,99 EUR z DDV po tekočih cenah.

Opomba: Izdelava projektne in investicijske dokumentacije je bila delno plačana v letih 2014 in 2015.

Vrednost obravnavane investicije na 1 m² obravnavanih rekonstruiranih površin in dozidave znaša 1.257,21 EUR/ 1 m² v tekočih cenah. (GOI z DDV brez opreme)

5. Financiranje investicije

Mestna občina Maribor bo v celoti financirane obravnavane investicije, t.j. v znesku 1.468.830,99 € z DDV-jem v tekočih cenah.

Viri financiranja		Tekoče cene, z DDV (EUR)				
		2014	2015	2019	2020	Skupaj
	Mestna občina Maribor-proračun	3.341,00	11.735,52	499.999,99	953.754,48	1.468.830,99

6. Terminski načrt izvajanja investicije

Operacija se je pričela izvajati v letu 2014, ko je bil pripravljena idejna zasnova, v sept. 2015 pa PDG dokumentacija. V letu 2019 poteka pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelava PZI dokumentacije in investicijske dokumentacije. Rekonstrukcija in dozidava se bo pričela predvidoma v avgustu 2019 ter zaključila z uporabnim dovoljenjem v avgustu 2020. V nadaljevanju prikazujemo terminski plan investicije.

Tabela : Terminski plan investicije

Oz.	Aktivnost	Terminski načrt
Predinvesticijske aktivnosti		
1	Izdelava projektne in investicijske dokumentacije	dec. 2014, sept. 2015, marec 2019
2	Izdelava in potrditev DIIP in IP	marec, april 2019
3	Javna naročila	maj – julij 2019
4	Sklenitev pogodb za gradnjo in nadzor	julij 2019
Izvedba investicije		
5	GOI dela	avgust 2019- julij2020
6	Financiranje naložbe	2019,2020
7	Tehnični prevzem in pred. v uporabo	julij 2020
8	Pričetek uporabe objekta	september 2020

PREDLOG SKLEPOV:

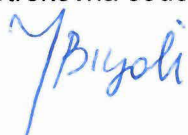
Sklep št. 1

Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme **Dokument identifikacije investicijskega projekta za rekonstrukcijo in dozidavo Vrtca Ivana Glinška Maribor, enota Ribiška**.

Pripravila:

Jolanda BIZJAK,

Strokovna sodelavka VII/2-II



Teobald PAJNIK, sekretar
vodja službe





MESTNA OBČINA MARIBOR

Ulica heroja Staneta 1, 2 000 Maribor
Tel.: 02 220 10 00, Fax: 02 220 12 07
E-pošta: mestna.obcina@maribor.si

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

Naslov investicijskega projekta:

REKONSTRUKCIJA IN DOZIDAVA VRTCA IVANA GLINŠKA MARIBOR, ENOTA RIBIŠKA



Maribor, februar 2019



Naziv investicijskega projekta:	Rekonstrukcija in dozidava Vrtca Ivana Glinška Maribor, enota Ribiška
Financer: Investitor v imenu MOM:	Mestna občina Maribor Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor Vrtec Ivana Glinška Maribor Gledališka 6, 2000 Maribor
Sofinancer:	-
Naročnik projekta in odgovorna oseba naročnika: (ime, priimek, podpis, žig)	Mestna občina Maribor Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan
Upravljevec investicijskega objekta: (ime, priimek, podpis, žig)	VRTEC IVANA GLINŠKA MARIBOR Ravnateljica vrtca Renata ŠERBINEK 
Dokument identifikacije investicijskega projekta izdelala: (ime, priimek, podpis odgovorne osebe in izdelovalca, žig)	ŽIHER projekt d.o.o. Opekarniška cesta 17a, 2 270 Ormož Odgovorna oseba: Direktor Silvo SOK  Izdelovalec dokumenta: Petra Žiher SOK 
Datum izdelave dokumenta:	februar 2019





Vsebina

1	OPREDELITEV INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA IN STROKOVNIH SLUŽB	6
2	ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	9
2.1	Predmet investicije	9
2.2	Analiza trenutnega stanja	10
2.2.1	Splošno	10
2.2.2	Opis gradbenega stanja vrtca pred obnovo in po obnovi	11
2.2.3	Pregled površin vrtca	14
2.3	Lastniki in upravljavec vrtca	17
2.4	Uporabniki vrtca	17
2.5	Razlogi za investicijsko namero in njena utemeljitev	17
3	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	18
3.1	Razvojne možnosti	18
3.2	Namen in cilji investicije	18
3.3	Skladnost z občinskim Načrtom razvojnih programov	19
3.4	Skladnost z drugimi razvojnimi strategijami in dokumenti	19
4	VARIANTE INVESTICIJ	20
4.1	Varianta »brez« investicije	20
4.2	Varianta »z« investicijo	20
4.3	Primerjava variant in izbor optimalne variante	21
5	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	22
5.1	Vrsta investicije	22
5.2	Povzetek ocenjene vrednosti investicije	22
5.3	Določitev potrebne investicijske dokumentacije	23
5.4	Potrebna upravna dovoljenja za poseg v prostor	23
6	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	24
6.1	Strokovne podlage za pripravo DIIP	24
6.2	Navedba in opis lokacije	25
6.3	Tehnično-tehnološki opis predvidene energetske obnove	25
6.3.1	Izvedba investicije	25
6.4	Obseg in specifikacija rekonstrukcije in dograditve vrtca	26
6.4.1	Podlage za oceno vrednosti investicije	26
6.4.2	Ocenjena vrednost investicije v stalnih in tekočih cenah po posameznih postavkah	26
6.4.3	Financiranja investicije	27
6.5	Varstvo okolja	27
6.5.1	Pričakovani vplivi v času izvajanja del	27
6.5.2	Pričakovani vplivi v času obratovanja	28
6.5.3	Sklepna ugotovitev vpliva na okolje	29
6.6	Kadrovsko – organizacijska shema	30
6.6.1	Kadrovska struktura med izvajanjem izvedbenih del	30
6.6.2	Kadrovska struktura med obratovanjem v ekonomski dobi	30
6.7	Časovni načrt	30



6.8	Viri financiranja	31
6.9	Prikaz rezultatov investicije.....	32
6.10	Analiza stroškov in koristi	32
6.10.1	Ekonomska doba stroškov in koristi	32
6.10.2	Stroški vzdrževanja in obratovanja ter prihodki	32
6.10.3	Ostane vrednosti investicije	33
6.10.4	Finančna analiza s kazalniki	33
6.10.4.1	Cilji finančne analize	33
6.10.4.2	Finančna neto sedanja vrednost.....	33
6.10.4.3	Izračun dobe vračanja sredstev	33
6.10.4.4	Finančni količnik relativne koristnosti in finančna relativna neto sedanja vrednost.....	34
6.10.4.5	Vrednost investicije na 1 m ² rekonstruiranih površin in novogradenj	34
6.10.4.6	Sklepna ugotovitev finančne analize	35
6.10.5	Ekonomska analiza s kazalniki	35
6.10.5.1	Cilji ekonomske analize	35
6.10.5.2	Investicijski in operativni stroški ter prihodki investicije	35
6.10.5.3	Ostane vrednosti investicije pri ekonomski analizi.....	35
6.10.5.4	Ugotovitev in ovrednotenje javnih koristi	35
6.10.5.5	Ekonomska neto sedanja vrednost in ekonomska interna stopnja donosnosti.....	36
6.10.5.6	Ekonomski količnik relativne koristnosti in ekonomska relativna neto sedanja vrednost.....	36
6.10.5.7	Doba vračanja sredstev	37
6.10.5.8	Sklepna ugotovitev ekonomske analize.....	37
6.10.6	Ekonomska analiza občutljivosti	37
6.10.7	Analiza tveganj.....	38
7	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI IZDELAVE INVESTICIJSKE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM	39
8	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO.....	39
9	SKLEP	39
10	PRILOGE	40



Seznam preglednic

Preglednica 1:	Podatki investitorja	6
Preglednica 2:	Podatki o lastništvu objekta	6
Preglednica 3:	Podatki o vrsti ter izdelovalcih projektne in investicijske dokumentacije	6
Preglednica 4:	Podatki o upravljavcu oz. uporabniku objekta	7
Preglednica 5:	Podatki o strokovnih službah odgovornih za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne, tehnične in druge dokumentacije ter za vodenje investicije ..	8
Preglednica 6:	Minimalne prevodnosti posameznih sklopov	9
Preglednica 7:	Vpis otrok v letu 2018/2019 po posameznih enotah	11
Preglednica 8:	Pregled podatkov o obstoječem in rekonstruiranem ter dozidanem objektu	11
Preglednica 9:	Pregled prostorov vrtca z njihovimi površinami - obstoječi vrtec	14
Preglednica 10:	Pregled prostorov vrtca z njihovimi površinami rekonstruirani in prizidani vrtec	15
Preglednica 11:	Povzetek ocen osnovnih postavk obravnavane investicije v tekočih cenah z DDV- jem po letih	22
Preglednica 12:	Podrobnejša specifikacija investicije v stalnih cenah in po letih	26
Preglednica 13:	Podrobnejša specifikacija investicije v tekočih cenah in po letih	27
Preglednica 14:	Časovni načrt izvedbe investicije	31
Preglednica 15:	Analize občutljivosti investicije	37
Preglednica 16:	Preglednica stroškov in prihodkov ter neto denarnih tokov investicije za izračun finančne neto sedanje vrednosti investicije	41
Preglednica 17:	Preglednica stroškov in prihodkov ter neto denarnih tokov investicije za izračun ekonomske neto sedanje vrednosti investicije	42

Seznam slik

Slika 1:	Prikaz lokacije Vrtca Ivana Glinška, enote Ribiška v Usnjarski ulici 11 v Mariboru	43
Slika 2:	Pregled katastra parcel št. 2107, 2108/1, 2108/2, KO 658 KOROŠKA VRATA	43
Slika 3:	Fotografija dela objekta enote Ribiška	44
Slika 4:	Fotografija dotrajanega objekta enote Ribiška	44
Slika 5:	Fotografiji dotrajane strehe in žlebov objekta enote Ribiška	45
Slika 6:	Tlorisi obstoječe kleti	47
Slika 7:	Tloris obstoječega pritličja	48
Slika 8:	Tloris rekonstruirane kleti	49
Slika 9:	Tloris novega pritličja	50
Slika 10:	Fasade	51



1 OPREDELITEV INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA IN STROKOVNIH SLUŽB

Preglednica 1: Podatki investitorja.

INVESTITOR	
Naziv:	Mestna občina Maribor
Naslov:	Ulica heroja Staneta 1, 2 000 Maribor
Odgovorna oseba:	Župan Aleksander Saša ARSENOVIČ
Telefon:	02 220 10 00
E-pošta:	mestna.obcina@maribor.si
Davčna številka:	SI 12709590
Matična številka	5883369000
Transakcijski račun:	01270-0100008403

Preglednica 2: Podatki o lastništvu objekta.

Podatki o lastništvu objekta	
Ime lastnika:	Mestna občina Maribor
Naziv stavbe, št. stavbe, dejanska raba stavbe:	Vrtec Ivana Glinška Maribor – enota Ribiška, 12630 - stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo
Naslov:	Gledališka ulica 6, 2000 Maribor
Parcelna št. in KO:	2107, 2108/1, 2108/2, k.o. 658 KOROŠKA VRATA

Preglednica 3: Podatki o vrsti ter izdelovalcih projektne in investicijske dokumentacije.

Vrsta dokumentacije	Podatki	
PGD in PZI načrt s popisi del	Naslov dokumenta:	Vrtec Ivana Glinška Maribor, enota Ribiška, PZI, november 2014
	Št. dokumenta:	33-PZI/2014
	Avtor dokumenta:	Petra ŽIHER SOK, G-2143
	Odgovorni projektant:	Petra ŽIHER SOK, G-2143
	Institucija:	ŽIHER projekt d.o.o.
	Odgovorna oseba:	Silvo SOK, direktor
	Naslov:	Opekarniška cesta 17 a, 2 270 Ormož
	Telefon:	02 743 08 17
	E-pošta:	petra@ziher.si
Splet:	www.ziher.si	



Vrsta dokumentacije	Podatki	
Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)	Naslov dokumenta:	Rekonstrukcija in dozidava Vrtca Ivana Glinška Maribor, enota Ribiška, februar 2019
	Avtor dokumenta:	Petra ŽIHER SOK
	Institucija:	ŽIHER projekt d.o.o.
	Odgovorna oseba:	Silvo SOK, direktor
	Naslov:	Opekarniška cesta 17 a, 2 270 Ormož
	Telefon:	02 743 08 17
	E-pošta:	petra@ziher.si
	Splet:	www.ziher.si

Preglednica 4: Podatki o upravljavcu oz. uporabniku objekta.

UPRAVLJAVEC OZ. UPORABNIK OBJEKTA	
Ime upravljavca oz. uporabnika:	VRTEC IVANA GLINŠKA MARIBOR
Naslov:	Gledališka ulica 6, 2000 Maribor
Odgovorna oseba:	Renata ŠERBINEK, ravnateljica
Telefon:	02 234 74 32
E-pošta:	tajnistvo.vig@quest.arnes.si
Splet:	http://www.vrtec-ivanaglinška.si
Davčna številka:	82775214
Matična številka	5050413000
Transakcijski račun:	SI56 0127 0603 0638 455
ENOTA VRTCA	
Enota:	Ribiška
Vodja enote:	Jolanda TOPOLOVEC
Naslov:	Ribiška ulica 11, 2000 Mariboru
Telefon:	02 251 10 60
E-pošta:	ribiska.vrtec-ig@triera.net



Preglednica 5: Podatki o strokovnih službah odgovornih za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne, tehnične in druge dokumentacije ter za vodenje investicije.

STROKOVNE SLUŽBE ZA VODENJE IN NADZOR	
Odgovorna oseba za pripravo projektnih in investicijskih dokumentov:	Teobald PAJNIK, vodja službe
Institucija:	Mestna občina Maribor, Služba za razvojne projekte in investicije - projektna pisarna
Telefon:	02 2201 168
Telefax:	02 2201 169
E-pošta:	teobald.pajnik@maribor.si
Splet:	http://www.maribor.si/podrocje.aspx?id=1987



2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 Predmet investicije

Predmet obravnavane investicije je rekonstrukcija in dozidava Vrtca Ivana Glinška Maribor, enote Ribiška. Celotna obnova vrtca obsega:

- energetsko učinkovito sanacijo, toplotno izolacijo fasade in podstrešja, da bo zagotovljena poraba energije za ogrevanje med 15 kWh/(m²a) in 25 kWh/(m²a), kar se dokazuje z izračunom PHPP z U koeficienti, da lahko v celoti predvidimo energetsko bilanco projekta. Dovoljene toplotne prehodnosti U_{max} (W/m²K) za posamezne gradbene konstrukcije ne bodo presegle sledečih vrednosti:

Preglednica 6: Minimalne prevodnosti posameznih sklopov

1. Zunanje stene in stene proti neogrevanim prostorom	0,25*
2. Stene med ogrevanimi prostori	0,81
3. Zunanja stena in strop proti terenu	0,25*
4. Pod na terenu	0,27
5. Strop proti neogrevanemu podstrešju	0,18
6. Strop nad neogrevano kletjo	0,18
7. Strop ali tla, ki mejita na zunanji zrak ali odprti prehod ali tla na terenu pri panelnem - talnem ogrevanju	0,27
8. Poševna streha nad ogrevanim podstrešjem	0,18
9. Ravna streha	0,18
10. Lahke gradbene konstrukcije razen streh (pod 150 kg/m ²)	0,18
11. Okna in okenska vrata v gretih prostorih:	1,17

* Priporočena vrednost : 0,21 (16 cm s toplotno izolacijo katere $\lambda=0.035$).

- novo fasado z izvedbo pokritih teras,
- obnova ostrešja in zamenjava strešne kritine,
- zamenjavo razvoda vodovodne instalacije,
- zamenjavo razvoda centralnega ogrevanja,
- obnovo kotlovnice s toplotno podpostajo z navezavo na toplovodno omrežje (daljinsko ogrevanje),
- zamenjavo vseh odtokov,
- izvedba talnega gretja,
- obnova elektroinstalacij z zamenjavo navadnih svetil z LED sijalkami,
- odstranitev dotrajanih stenskih oblog ter sanacija sten,
- zamenjava tal v igralnicah, hodnikih in vseh pripadajočih prostorih s predhodno ureditvijo talne izolacije,
- izvesti energetsko učinkoviti sistem ogrevanja, prezračevanja in pohlajevanja vrtca ter ogrevanja vode za kuhinjo in sanitarije,



- prestavitev stopnic v kleti,
- izvedba nove razdelilne kuhinje s prezračevanjem,
- izvedba naravnih in konstrukcijskih ukrepov senčenja v poletnem času,
- slikopleskarska dela s paro prepustnimi premazi, po možnosti na apneni ali glineni osnovi,
- obnova sanitarij,
- obnova ograje, lopa za športne rekvizite, pitniki, igrala,
- rekonstrukcija prostorov in vhoda na severni strani zgradbe (kuhinja, gospodarski del),
- ureditev prostorov v pritličju kot dozidava (2 igralnici s pripadajočimi sanitarijami in umivalnico, garderobi, večnamenski prostor),
- oprema igralnic in drugih prostorov,
- zunanji tipski vodovodni jašek z vodomero za potrebe zagotovitve požarne in sanitarne vode.

2.2 Analiza trenutnega stanja

2.2.1 Splošno

Vrtec Ivana Glinška Maribor je javni vzgojno - izobraževalni zavod. Vrtec je ustanovila Mestna občina Maribor z Odlokom o ustanovitvi javno vzgojno-izobraževalnega zavoda Vrtec Ivana Glinška Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 12/09, 34/09, 2/13 in 27/17).

V Vrtcu Ivana Glinška Maribor poteka vzgojno - izobraževalni program za predšolske otroke. Sedež javnega vzgojno - izobraževalnega zavoda Vrta Ivana Glinška Maribor je na Gledališki ulici 6, 2000 Maribor. Vrtec kot ga poznamo sedaj je nastal s pridružitvijo treh enot vrta Koroška Vrata v letu 2008. Ena izmed teh enot je obravnavana enota Ribiška.

Vzgojno - izobraževalno delo v vrtcu poteka v 6 dislociranih enotah. Vseh oddelkov je 32. Od tega je 17 oddelkov namenjenih prvemu starostnemu obdobju, 12 oddelkov drugemu starostnemu obdobju in trije kombinirani oddelki.

Vrtec zajema spodaj navedene enote:

- ENOTA RIBIŠKA, Ribiška ul.11,
- ENOTA GLEDALIŠKA, Gledališka ul. 6,
- ENOTA GREGORČIČEVA – KREKOVA, Gregorčičeva ulica 3 in Krekova 27,
- ENOTA PRISTAN, Usnjarska ul. 11,
- ENOTA SMETANOVA, Smetanova ul. 34 a,
- ENOTA KOSARJEVA, Kosarjeva ul. 41.

V šolskem letu 2018/2019 ima vrtec skupno vpisanih 553 otrok. Po oddelkih jih prikazuje preglednica 7 na naslednji strani.



Preglednica 7: Vpis otrok v letu 2018/2019 po posameznih enotah.

ENOTA	Oddelki	Otroci	Vzgojitelji	Pomočnice vzgojiteljic	Spremljevalci
GLEDALIŠKA	9	155	9	11,5	
GREGORČIČEVA	5	89	5	6	
PRISTAN	5	84	5	6,5	1
RIBIŠKA	4	68	5	4	
SMETANOVA	6	101	6,5	7	
KOSARJEVA	3	56	3	4	
Skupaj	32	553	33,5	39	1

Območje Vrtca Ivana Glinška Maribor, Enota Ribiška, Ribiška ul. 11 leži v Mariboru v katastrski občini 658 Koroška vrata. Sestavljajo jo tri parcele številke 2107, 2108/1 in 2108/2, v skupni površini 2.568 m².

Enota vrtca je rahlo orientirana v smeri SV - JZ in ga s treh strani omejuje lokalna cesta. Na severu in vzhodu poteka Ribiška ulica, na jugu, tik ob reki Dravi, pa ga omejuje cesta Ob bregu.

2.2.2 Opis gradbenega stanja vrtca pred obnovo in po obnovi

Objekt je pritličen z gabariti 27 m x 33 m in ga funkcionalno delimo na tri sklope. Prvi sklop na severu, tvori večnamenska igralnica s shrambo za rekvizite, razdelilna kuhinja, prostori za strokovno osebje s sanitarijami ter službeni vhod. Drugi in tretji sklop sta identična, sestavljena iz dveh igralnic, sanitarij ter garderob za otroke. Razlikujeta se le v rotaciji prostorov, prvi sklop je rotiran na vzhod, drugi na jug.

Vsi trije sklopi obstoječega objekta skupaj s komunikacijami tvorijo U obliko vrtca, v čigar sredini se nahaja atrij. Sanitarije in igralnice ne ustrezajo standardom in normativom, sanitarije ne nudijo zasebnosti, saj so sanitarije in umivalnica praktično brez vrat in povezane z garderobo.

Preglednica 8: Pregled podatkov o obstoječem ter rekonstruiranem objektu

Obstoječi objekt vrtca Ivana Glinška Maribor enota Ribiška		Objekt: Vrtec
Velikost objekta:	Zazidalna površina:	720,65m ²
	Bruto tlorisna površina:	918,45m ²
	Neto tlorisna površina:	657,94m ²
	Bruto prostornina:	3752,60m ³
	Neto prostornina:	1775,05m ³
	Število etaž:	2 (delno klet + pritličje)
	Tlorisna velikost stavbe	Cca 27,57m x 33,59m + atrij 13,27m x



Obstoječi objekt vrtca Ivana Glinška Maribor enota Ribiška		Objekt: Vrtec
	na stiku z zemljiščem:	16,85m
	Tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov stavbe na zemljišče:	Cca 28,16m x 35,04m + atrij 12,86m x 12,94m
	Absolutna višinska kota stavbe:	± 0,00 = 257,15m
	Relativne višinske kote etaž:	klet: - 2,88 = 254,27m pritličje: ± 0,00 = 257,15m
	Najvišja višina objekta:	7,32m
	Število parkirnih mest:	obstoječa
	Fasade	svetli odtenki
Oblikovanje objekta:	Orientacija slemena	SZ-JV, SV-JZ
	Naklon strehe	3°, 20°, 35°
	Kritina	Kritina je opečna in iz pločevine
NOVO Rekonstrukcija in dozidava objekta Vrtca Ivana Glinška Maribor, enota Ribiška		Objekt: VRTEC PO REKONSTRUKCIJI IN DOZIDAVI
Velikost objekta:	Zazidalna površina:	874,63m ² + terase 118,16 m ²
	Bruto tlorisna površina:	1072,43m ² + terase 118,16 m ²
	Neto tlorisna površina:	924,44 m ² + terase 118,16 m ²
	Skupna neto tlorisna površina	1042,60 m ²
	Bruto prostornina:	4337,72m ³ + terase 307,22 m ³
	Neto prostornina:	2512,00m ³ + terase 307,22 m ³
	Število etaž:	2 (delno klet + pritličje)
	Tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem:	Cca 28,28m x 34,24m + terasa na JV strani v velikosti 4,16m x 9,24m + terasa na JZ strani v velikosti 3,86m x 9,14m + terasa na SZ strani v velikosti 3,19m x 13,90m.
	Tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov stavbe na zemljišče:	28,28m x 34,24m + terasa na JV strani v velikosti 4,16m x 9,24m + terasa na JZ strani v velikosti 3,86m x 9,14m + terasa na SZ strani v velikosti 3,19m x 13,90m.
	Absolutna višinska kota stavbe:	± 0,00 = 257,15m



Obstoječi objekt vrtca Ivana Glinška Maribor enota Ribiška		Objekt: Vrtec
	Relativne višinske kote etaž:	klet: - 2,88 = 254,27m pritličje: ± 0,00 = 257,15m
	Najvišja višina objekta:	7,32 (merjeno od kote v pritličju)
	Fasade:	svetli odtenek
Oblikovanje objekta	Orientacija slemena:	SZ-JV, SV-JZ
	Naklon strehe:	3°, 20°, 35°
	Kritina:	Kritin opečna – praviloma bobrovec, rdeče barve in delno steklena streha

Konstrukcija

Nosilno konstrukcijo objekta predstavljajo nosilni opečni zidovi in armiranobetonska plošča nad pritličjem. Objekt je temeljen na pasovnih temeljih. Zunanje obodne stene in notranje nosilne stene so debeline 40 cm, notranje predelne pa 12 cm.

Streha

Vsak izmed treh objektov, ki tlorisno sestavljajo U obliko vrtca, ima svojo streho. Strehe objektov so lesene dvokapnice, krite z opečnato in delno z pločevinasto kritino. Strešne kritine objektov so dotrajane in potrebne obnove.

Kleparski izdelki na strehah objektov so prav tako dotrajani (glej sliko 5 v Prilogah).

Stavbno pohištvo

Zunanje stavbno pohištvo je bilo zamenjano v letu 2012 in ustreza pogojem Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah.

Fasada

Fasada obstoječega objekta je klasično ometana in je dotrajana, brez zvočne in toplotne izolacije in ponekod odpada.

Instalacije

Vse instalacije so dotrajane. Leta 2012 je bil do zgradbe napeljan podzemni električni dovod.

Ogrevanje

Zgradba ima lastno kurilnico in se ogreva na kurilno olje. V kleti je cisterna za olje.

Pomanjkljivosti obstoječega vrtca:

- dotrajanost objekta (streha, delno stavbno pohištvo, inštalacije, finalni tlaki),
- slaba energetska učinkovitost (izolacija, ogrevanje),
- neustrezne sanitarije,
- premajhne kapacitete .

**Prednosti obstoječega vrta:**

- ugodna lokacija (center mesta, dobra prometna povezanost, pogled na reko Dravo),
- dobra funkcionalna zasnova (razporeditev igralnic, garderob, sanitarij),
- veliko steklenih površin (dnevna svetloba, pogled),
- zeleni atrij,
- omogoča dograditev dodatnih igralnic v pritličju in večnamenskega prostora s sanitarijami,
- prav tako ustreza velikost igrišča.

2.2.3 Pregled površin vrta

Enota Ribiška se nahaja v zgradbi, ki ima klet in pritličje. Pregled prostorov obravnavanega z njihovimi površinami in primerjava z veljavnimi standardi, podaja naslednja preglednica 9 v nadaljevanju.

Vrtec ima na razpolago štiri igralnice, v katerih so 4 oddelki otrok. Število vpisanih otrok v šolskem letu 2018/2019 je 68 otrok prvega in drugega starostnega obdobja.

Preglednica 9: Pregled prostorov vrta z njihovimi površinami - obstoječi vrtec.

KLET - OBSTOJEČE			
OZNAKA	PROSTOR	OBDELAVA POVRŠIN	NETO POVRŠINA
K01	HODNIK	zaglajen beton	8,64 m ²
K02	SHRAMBA 1	zaglajen beton	12,10 m ²
K03	SHRAMBA 2	zaglajen beton	8,81 m ²
K04	KOTLOVNICA	zaglajen beton	49,54 m ²
K05	PROSTOR ZA REZERVOAR	zaglajen beton	16,50 m ²
K06	SHRAMBA 3	zaglajen beton	41,09 m ²
SKUPAJ - KLET - OBSTOJEČE			136,68 m²

PRITLIČJE - OBSTOJEČE			
OZNAKA	PROSTOR	OBDELAVA POVRŠIN	POVRŠINA
P01	VETROLOV	teraco	4,68 m ²
P02	HODNIK 1	teraco	85,00 m ²
P03	IGRALNICA 1	parket	52,17 m ²
P04	GARDEROBA 1	teraco	9,28 m ²
P05	SANITARIJE 1	teraco	6,12 m ²
P06	SANITARIJE 2	teraco	6,12 m ²
P07	GARDEROBA 2	teraco	9,28 m ²
P08	IGRALNICA 2	parket	52,17 m ²
P09	SHRAMBA 1	teraco	9,84 m ²
P10	IGRALNICA 3	parket	51,11 m ²
P11	GARDEROBA 3	teraco	9,28 m ²
P12	SANITARIJE 3	teraco	6,12 m ²
P13	SANITARIJE 4	teraco	6,12 m ²
P14	GARDEROBA 4	teraco	9,28 m ²



P15	IGRALNICA 4	parket	51,11 m ²
P16	SHRAMBA 2	teraco	8,81 m ²
P17	KABINET ZA ZAPOSLENE	teraco	24,55 m ²
P18	SANITARIJE ZA ZAPOSLENE	keramika	1,58 m ²
P19	HODNIK 2	teraco	6,30 m ²
P20	STOPNIŠČE	zaglajen beton	3,80 m ²
P21	KUHINJA	keramika	27,84 m ²
P22	SHRAMBA 3	keramika	6,39 m ²
P23	SHRAMBA 4	parket	6,25 m ²
P24	SHRAMBA 5	parket	6,25 m ²
P25	TELOVADNICA	parket	61,81 m ²
SKUPAJ - PRITLIČJE - OBSTOJEČE			521,26 m²

SKUPAJ - KLET IN PRITLIČJE - OBSTOJEČE	657,94 m²
---	-----------------------------

Preglednica 10: Pregled prostorov vrta z njihovimi površinami v rekonstruiranem in prizidanem vrtecu

A - IGRALNI PROSTORI			
OZNAKA	PROSTOR	OBDELAVA POVRŠIN	NETO POVRŠINA
1	IGRALNICA	parket	51,60 m ²
2	IGRALNICA	parket	51,60 m ²
3	IGRALNICA	parket	49,75 m ²
4	IGRALNICA	parket	49,75 m ²
5	IGRALNICA	parket	50,00 m ²
6	IGRALNICA	parket	50,00 m ²
7	OSREDNJI PROSTOR ŠPORTNA IGRALNICA + KOMUNIKACIJE	guma	130,40 m ²
A - SKUPAJ - IGRALNI PROSTORI			433,10 m²
B - OSTALI PROSTORI - a. prostori za otroke			
8	GARDEROBE	parket	12,40 m ²
9	SANITARIJE	keramika	22,35 m ²
10	GARDEROBE	parket	12,40 m ²
11	GARDEROBE	parket	12,35 m ²
12	SANITARIJE	keramika	18,95 m ²
13	GARDEROBE	parket	12,35 m ²
14	SANITARIJE	keramika	23,60 m ²
15	GARDEROBE	parket	8,70 m ²
SKUPAJ - a. prostori za otroke			123,10 m²
B - OSTALI PROSTORI - b. skupni prostori za otroke			
16	ČISTILA	keramika	5,20 m ²
17	SANITARIJE-IGRIŠČE	keramika	4,45 m ²
18	SHRAMBA	keramika	9,55 m ²
19	INDIVIDUALNO DELO Z OTROKI	parket	12,30 m ²



SKUPAJ - b. skupni prostori za otroke			31,50 m²
B - OSTALI PROSTORI - c. prostori za strokovne delavce			
20	SKUPNI PROSTOR ZA STROKOVNE DELAVCE	parket	30,60 m ²
21	KABINET ZA VZGOJNA SREDSTVA	parket	9,70 m ²
22	SANITARIJE - ZAPOSLENI - Ž	keramika	3,30 m ²
23	SANITARIJE - ZAPOSLENI - M	keramika	3,65 m ²
SKUPAJ - c. skupni prostori za otroke			47,25 m²
B - OSTALI PROSTORI - d. upravni prostori			
25	DELILNA KUHINJA	keramika	26,00 m ²
26	ČISTILA	keramika	2,20 m ²
27	SMETI	keramika	2,00 m ²
28	PREDPROSTOR	keramika	5,65 m ²
29	GARDEROBA	keramika	6,50 m ²
SKUPAJ - d. upravni prostori			42,35 m²
B - SKUPAJ - OSTALI PROSTORI			244,20 m²

C - KOMUNIKACIJE			
30	VETROLOV	keramika	3,25 m ²
31	VETROLOV	keramika	7,40 m ²
32	KOMUNIKACIJE	guma	14,40 m ²
33	KOMUNIKACIJE	guma	18,60 m ²
34	KOMUNIKACIJE	guma	12,20 m ²
35	KOMUNIKACIJE	guma	17,30 m ²
36	STOPNICE	keramika	4,75 m ²
37	VOZIČKI	keramika	7,90 m ²
C - SKUPAJ - KOMUNIKACIJE			85,80 m²
SKUPAJ A + B + C			763,10 m²

D - TERASE			
40	TERASA	les	48,55 m ²
41	TERASA	les	48,30 m ²
42	TERASA	les	48,00 m ²
D - SKUPAJ - TERASE			144,85 m²

43	SHRAMBA - VRTNA IGRALA	LES	10,00 m ²
----	------------------------	-----	----------------------

KLETNI PROSTORI			
OZNAKA	PROSTOR		POVRŠINA
1	SHRAMBA		16,50 m ²
2	GARDEROBE		18,50 m ²
3	SHRAMBA		13,50 m ²
4	SHRAMBA		8,65 m ²
5	ARHIV		27,10 m ²



6	TOPLOTNA PODPOSTAJA	16,70 m ²
7	STROJNICA	20,75 m ²
8	HODNIK	12,95 m ²
SKUPAJ - KLETNI PROSTORI		134,65 m ²
SKUPAJ - VSI PROSTORI IN TERASE		1042,60 m ²

Enota Ribiška ima skupaj 657,94 kvadratnih metrov neto uporabnih površin. Po izvedbi projekta bo imela na razpolago skupno 1.042,60 m² neto uporabnih površin. V kvadrature so zajete vse površine vključno s kletjo in terasami.

2.3 Lastniki in upravljavec vrta

Lastnik obravnavanega vrta je Mestna občina Maribor.

Upravljavec enote Ribiška je Vrtec Ivana Glinška Maribor.

2.4 Uporabniki vrta

Uporabnika vrta so otroci in zaposleni v vrtcu.

2.5 Razlogi za investicijsko namero in njena utemeljitev

Glavni razlog za izvedbo obravnavane investicijske namere je dotrajanost stavbe in pridobitev dodatnih prostorov vrta. Igralnice in sanitarije ne ustrezajo standardom in normativom, ki jih določa Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrta (v nadaljevanju pravilnik).

Prav tako obstoječi vrtec ne razpolaga z ustreznim večnamenskim prostorom in kabineti za izvajanje individualne obravnave otrok.

Drugi razlogi za izvedbo nameravane investicije pa so še sledeči:

- visoki stroški za ogrevanje objekta,
- visoki stroški vzdrževanja objekta,
- dotrajanost nekaterih delov objekta kot je fasada, tlaki, sanitarije,
- ni sistema kontroliranega prezračevanja,
- dotrajani in energetske potratni kotli, ki ne ustrezajo standardom in normativom.

Z dograditvijo dveh igralnic bi zagotovili dodatne kapacitete, s čemer se bo razbremenila enota Gregorčičeva – Krekova, v kateri je bila z inšpekcijsko odločbo zaprta razdelilna kuhinja.



Menimo, da zgoraj navedeni razlogi utemeljujejo izvedbo investicijske namere rekonstrukcije in dozidave Vrtca Ivana Glinška Maribor – enote Ribiška.

3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

3.1 Razvojne možnosti

Mestna občina Maribor sodi med povprečno razvite občine v Sloveniji, saj ima koeficient razvitosti¹ 1,00. Tudi drugi gospodarski kazalniki kažejo, da ima občina določene razvojne težave.

Z izboljšanimi osnovnimi pogoji vzgoje in izobraževanja predšolskih otrok v vrtcu se posredno pričakuje ohranitev poseljenosti mestnega okolja (število prebivalcev se zadnji dve leti po padcu v letih 2011, 2012, 2013 do 2018 počasi povečuje), zlasti z mladimi družinami (indeks staranja² je na 31. 1. 2018 za Maribor znašal 179,1, za Slovenijo pa 130,6), saj bo rekonstruiran, dograjen in energetsko saniran objekt privlačnejši za vpis predšolskih otrok. Ohranitev ali pa celo povečanje poseljenosti pa je osnova za nove razvojne možnosti obravnavanega mestnega okolja.

3.2 Namen in cilji investicije

Osnovni namen investicije je izboljšanje prostorskih pogojev, izvedba ukrepov za zmanjšanje energetskih izgub ter pridobitev dodatnih prostorov.

V vrtcu se bodo obnovili obstoječi prostori, dogradili se bosta dve igralnici drugega starostnega obdobja. Prav tako se bo dogradil večnamenski prostor, v sklopu rekonstrukcije se bodo izvedli dodatni prostori za individualno delo otrok.

S prenavo bomo :

- zagotovili energetsko učinkovitost stavbe vrtca,
- povečali vrtec za dva oddelka in ga uredili v skladu z zahtevami Pravilnika o minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca,
- sanirali že dotrajane ostale dele objekta vrtca, enote Ribiška in
- izboljšali bivalne pogoje v vrtcu.

Sedanje uporabne površine vrtca se bodo iz 657,94 m², povečale na 1.042,60 m².

Splošni cilj investicije je povečati prostore in izboljšati bivalne pogoje v vrtcu.

Specifični cilji investicije so:

¹ Vir podatka:
http://www.mf.gov.si/si/delovna_podrocja/lokalne_skupnosti/izracuni/dolocitev_koeficientov_razvitosti_obcin/za_le_ti_2018_in_2019/.

² Vir podatka:
https://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=05C4008S&ti=&path=../Database/Dem_soc/05_prebivalstvo/10_stevilo_preb/20_05C40_prebivalstvo_obcine/&lang=2.



- rekonstrukcija in energetska sanacija obstoječih 657,94 neto kvadratnih metrov vrta in dograditev dodatnih površini v izmeri 384,66 m²,
- ustrežnejša razporeditev prostorov za zagotavljanje minimalnih zakonskih standardov za tovrstne objekte,
- izvedba energetske sanacije celotnega objekta tako, da bo zagotovljena poraba energije za ogrevanje na nivoju nizko energetskih objektov,
- obnovitev elektroinštalacij z zamenjavo navadnih svetil z LED sijalkami,
- izvedba prezračevanja s pohlajevanjem prostorov,
- izvedba novih strojnih inštalacij in nove razdelilne kuhinje,
- izvedba nove zunanje ograje in postavitve dveh zunanjih pitnikov za vodo ter ureditev otroškega igrišča,
- zmanjšani stroški ogrevanja,
- zmanjšani izpusti CO₂.

3.3 Skladnost z občinskim Načrtom razvojnih programov

Obravnavana investicija bo skladna z Načrtom razvojnih projektov Mestne občine Maribor za obdobje 2019 – 2023.

3.4 Skladnost z drugimi razvojnimi strategijami in dokumenti

Obravnavana investicija je tudi usklajena z razvojnimi slovenskimi in evropskimi strategijami ter ostalimi dokumenti, ki danes veljajo na področju zmanjšanja rabe energije in ohranjanja ter varovanja okolja.



4 VARIANTE INVESTICIJ

4.1 Varianta »brez« investicije

Varianta »brez investicije« pomeni, da se rekonstrukcija in dozidava ter energetska sanacija enote Ribiška ne bi izvedla. To bi pomenilo, da bi vrtec tudi v prihodnje deloval v energetske zelo potratnem objektu. Nadalje se tudi ne bi izvedla obnova in toplotna izolacija fasade, ki bi še vedno bila neizolirana, prizidana ne bi bila dva oddelka, bili bi brez obnove kletnih prostorov. Stropi bi ostali neizolirani, v kotlovnici bi bili še vedno stari kotli na kurilno olje, grelna telesa bi bila še vedno brez regulacijskih termostatskih ventilov, prezračevanje bi bilo naravno, ostale bi dotrajane vodovodne napeljave in elektroinstalacije s potratnimi navadnimi svetili, razdelilna kuhinja ne bi bila obnovljena, bili bi brez dodatnih prostorov za individualno delo, neurejeni pa bi tudi ostali pomožni prostori, prav tako ne bi bila obnovljena ograja in dostop do objekta.

Posledično temu bi to tudi pomenilo, da bi bili stroški ogrevanja objekta tudi v prihodnje visoki, povečali pa bi se stroški vzdrževanja obstoječih prostorov. Za toplotno ugodje otrok in zaposlenih pa bi tudi v prihodnje bilo potrebno zagotoviti več sredstev.

Ta varianta »brez investicije« je popolnoma nesprejemljiva, saj bi se po nepotrebnem tudi v prihodnje negativno obremenjevalo okolje s povišanimi izpusti CO₂ v ozračje.

4.2 Varianta »z« investicijo

Ta varianta obsega rekonstrukcijo in dozidavo ter energetske sanacije celotnega objekta vrta. Predviden je energetske učinkoviti sistem ogrevanja, prezračevanja in pohlajevanja vrta ter ogrevanja vode za kuhinjo in sanitarne prostore. Po prostorskem aktu je zahtevan priključek na toplovod, ki je že speljan do vrta.

Izvede se rekonstrukcija prostorov in vhoda na severni strani zgradbe (kuhinja, gospodarski del) ter ureditev prostorov z dozidavo pritličja (2 igralnici s pripadajočimi sanitarijami in umivalnico, garderobi, večnamenski prostor).

Z obnovo se obnovi razdelilna kuhinja, prav tako se izvede nova fasado z dograditvijo pokritih teras, obnova ostrešja in zamenjava strešne kritine. Uredijo se nove elektro in strojne instalacije in sanirajo ostali notranji prostori.

Izvede se tudi zamenjava zunanje ograje, postavi se zunanja lopa za športne rekvizite, zunanji pitniki vode. Predvidi se tudi izvedba zunanjega vodovodnega jaška z vodomerom za potrebe zagotovitve požarne in sanitarne vode.

Varianta »z investicijo« je glede porabe energije za ogrevanje na nivoju nizko energetskih objektov. Po izvedeni sanaciji se bodo stroški ogrevanja bistveno zmanjšali, prav tako bodo manjši stroški vzdrževanja objekta in obremenitev okolja z izpusti CO₂ v ozračje.



4.3 Primerjava variant in izbor optimalne variante

Po primerjavi obeh možnih variant obravnavane investicije zaključujemo, da varianta »z investicijo« prinaša javne koristi in da le-ta doseže zastavljene cilje v podpoglavju 3.2 oz. bo le-ta zmanjšala negativne emisije CO₂ v ozračje. Omogočila bo manjše stroške za ogrevanje, manjši bodo stroški vzdrževanja, boljši pa bodo tudi pogoji bivanja otrok in osebja vrtca v toplotno izoliranem objektu. Prav tako bomo zagotovili dodatne prostore vrtca. Zato je predlagana varianta »z investicijo« in bo le-ta v nadaljevanju tudi obravnavana.



5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

5.1 Vrsta investicije

Obravnavana investicija je rekonstrukcija in dozidava objekta Vrta Ivana Glinška Maribor. Po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) uvrščamo obravnavani objekt pod št. 12630 - stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo. V nosilno konstrukcijo se ne posega, zato obnove ne uvrščamo med zahtevne objekte.

5.2 Povzetek ocenjene vrednosti investicije

V spodnji preglednici 11 je podan povzetek ocen osnovnih postavk obravnavane investicije v tekočih cenah z DDV- jem po letih.

Preglednica 11: Povzetek ocen osnovnih postavk obravnavane investicije v tekočih cenah z DDV- jem po letih.

Zap. št.	Postavka specifikacije	Stalne cene, leto izvedbe, v €				
		2014	2015	2019	2020	Skupaj
1.	Izdelava projektne in investicijske dokumentacije	2.738,52	9.619,28	6.665,00		19.022,80
2.	Projektantski in strokovni nadzor			11.049,18	9.887,34	20.936,52
3.	Gradnja in oprema			392.121,88	754.302,26	1.146.424,14
4.	Skupaj (od 1 do 3)	2.738,52	9.619,28	409.836,06	764.189,60	1.186.383,46
5.	DDV 22 % od 4	602,48	2.116,24	90.163,93	168.121,71	261.004,36
Skupaj vsa dela z DDV (4 + 5)		3.341,00	11.735,52	499.999,99	932.311,31	1.447.387,82
		Tekoče* cene, leto izvedbe, v €				
6.	Izdelava projektne in investicijske dokumentacije	2.738,52	9.619,28	6.665,00		19.022,80
7.	Projektantski in strokovni nadzor			11.049,18	10.114,75	21.163,93
8.	Gradnja in oprema			392.121,88	771.651,22	1.163.773,10
9.	Skupaj (od 1 do 3)	2.738,52	9.619,28	409.836,06	781.765,97	1.203.959,83
10.	DDV 22 % od 4	602,48	2.116,24	90.163,93	171.988,51	264.871,16
Skupaj vsa dela z DDV (6 + 10)		3.341,00	11.735,52	499.999,99	953.754,48	1.468.830,99

Osnova za oceno investicijskih stroškov je projektantska ocena po projektu št. 33-PGD/2014, izdelan septembra 2015 in dopolnjen januarja 2019. Ocenjena vrednost znaša:

- 1.186.383,46 EUR brez DDV in 1.447.387,82 EUR z DDV po stalnih cenah in
- 1.203.959,83 EUR brez DDV in 1.468.830,99 EUR z DDV po tekočih cenah.



Investicija se bo izvajala dve leti. Leta 2014 in 2015 se je pripravila PGD/DGD projektna dokumentacija. Investicijska dokumentacija se je pripravila v mesecu februarju 2019, rekonstrukcija in dozidava vrtca bo potekala v letih 2019 in 2020. Ocena investicijskih stroškov je prikazana v stalnih in tekočih cenah.

5.3 Določitev potrebne investicijske dokumentacije

Za obravnavano investicijo so potrebni sledeči investicijski dokumenti:

- pričujoči dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP),
- investicijski program (IP) – potrebno ga bo še narediti.

5.4 Potrebna upravna dovoljenja za poseg v prostor

Za izvedbo obravnavane investicije je potrebno gradbeno dovoljenje in je v postopku pridobivanja.



6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

6.1 Strokovne podlage za pripravo DIIP

Pravna podlaga za izdelavo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. 60/06, 54/10, 27/16).

Veljavni akti občine, ki vplivajo na izvedbo investicije:

Odlok o ustanovitvi Javnega vzgojno – izobraževalnega zavoda Vrtec Ivana Glinška Maribor je objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku, št. 12/09, 34/09, 2/13 in 27/17.

Pravne podlage za izdelavo tega investicijskega dokumenta so:

- **Zakon o vrtcih** (Uradni list RS, št. 100/05 – uradno prečiščeno besedilo, 25/08, 98/2009-ZIUZGK, 36/10, 62/10-ZUPJS, 94/10-ZIU, 40/12-ZUJF, 14/15-ZUUJFO in 55/17). Ta zakon ureja predšolsko vzgojo, ki jo izvajajo javni in zasebni vrtci. Opredeljuje temeljne naloge vrtcev, ki so pomoč staršem pri celoviti skrbi za otroke, izboljšanje kvalitete življenja družin in otrok ter ustvarjanje pogojev za razvoj otrokovih telesnih in duševnih sposobnosti.
- **Zakon o zavodih (ZZ)** (Uradni list RS, št. 12/91, 17/91, 66/93, 55/95, 8/96, 36/00 – ZPDZC in 127/06 – ZJZP).
- **Zakon o organizaciji in financiranju vzgoje in izobraževanja** (Uradni list RS, št. 16/07 – uradno prečiščeno besedilo, 36/08, 58/09, 64/09 – popr., 65/09 – popr., 20/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 47/15, 46/16, 49/16 – popr. in 25/17 – ZVaj) Ta zakon ureja pogoje za opravljanje ter določa način upravljanja in financiranja vzgoje in izobraževanja na področjih: predšolske vzgoje, osnovnošolskega izobraževanja, vzgoje in izobraževanja otrok, mladoletnikov in mlajših polnoletnih oseb s posebnimi potrebami, osnovnega glasbenega izobraževanja, nižjega in srednjega poklicnega izobraževanja, srednjega strokovnega in tehniškega izobraževanja, srednjega splošnega izobraževanja, višjega strokovnega izobraževanja, vzgoje in izobraževanja v domovih za učence in v dijaških domovih ter izobraževanja odraslih.
- **Gradbeni zakon** (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.) ureja pogoje za graditev vseh objektov, določa bistvene zahteve in njihovo izpolnjevanje glede lastnosti objektov, predpisuje način in pogoje za opravljanje dejavnosti, ki so v zvezi z graditvijo objektov, ureja organizacijo in delovno področje dveh poklicnih zbornic, ureja inšpekcijsko nadzorstvo, določa sankcije za prekrške, ki so v zvezi z graditvijo objektov ter ureja druga vprašanja, povezana z graditvijo objektov ter določa, da graditev objekta po tem zakonu obsega projektiranje, gradnjo in vzdrževanje objekta.
- **Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah** (Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ) določa tehnične zahteve, ki morajo biti izpolnjene za učinkovito rabo energije v stavbah na področju toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja ali njihove kombinacije, priprave tople vode in razsvetljave v stavbah, zagotavljanja lastnih obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi ter metodologijo za izračun energijskih lastnosti stavbe v skladu z Direktivo 31/2010/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 19. maja 2010 o energetske učinkovitosti stavb (UL L št. 153 z dne 18. 6. 2010, str. 13). Pravilnik



se uporablja pri gradnji novih stavb in rekonstrukciji stavbe oziroma njenega posameznega dela, kjer se posega v najmanj 25 odstotkov površine toplotnega ovoja, če je to tehnično izvedljivo.

- **Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2)** (Uradni list RS, št. 61/17) ureja prostorsko načrtovanje kot del urejanja prostora, tako da določa vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem. Cilj prostorskega načrtovanja je omogočati skladen prostorski razvoj z obravnavo in usklajevanjem različnih potreb in interesov razvoja z javnimi koristmi na področjih varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, varstva naravnih virov, obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.
- **Zakon o javnem naročanju ZJN-3** (Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18). Ta zakon določa obvezna ravnanja naročnikov in ponudnikov pri javnem naročanju blaga, storitev in gradenj.
- **Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca** (Uradni list RS, št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17)

Vsebinska podlaga za pripravo tega DIIP-a je tudi Projektna naloga št. 41101-42/2014 z dne 2.04.2014, ki jo je pripravila Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna ter projektno dokumentacijo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 33-PZI/2014 z dne september 2015, ki jo je izdelalo podjetje Žiher projekt d.o.o.

6.2 Navedba in opis lokacije

Vrtec Ivana Glinška Maribor, enota Ribiška se nahaja na lokaciji Ribiška ulica 11 na Lentu v Mariboru, parc. št. 2107, 2108/1 in 2108/2 k.o. 658 Koroška vrata. Objekt je v evidencah GURS-a voden pod številko 103. Na severu in zahodu ga obdaja mestno stanovanjsko okolje Lenta, na vzhodnem delu meji na zunanje igrišče. Reka Drava pa je v neposredni bližini na južni strani objekta. Prikaz lokacije vrtca je podan na sliki 1 v Prilogah, na sliki 2 pa je podan pregled stanja parcel v katastru.

6.3 Tehnično-tehnološki opis predvidene energetske obnove

6.3.1 Izvedba investicije

Z izvedbo obravnavane investicije je predvidena rekonstrukcija in dozidava ter energetska obnova objekta, ki zajema obnovo fasade in ostrešja ter menjava strešne kritine. Dogradili se bosta dve igralnici z osrednjim večnamenskim prostorom. Izvedla se bo tudi zamenjava razvoda centralnega ogrevanja, zamenjava grelnih teles s talnim ogrevanjem, izvedlo se bo prezračevanje objekta s pohlajevanjem, izvedle se bodo nove elektro inštalacije z zamenjavo svetil, izvedla se bo zamenjava stenskih oblog, zamenjala se bo celotna talna konstrukcija. V igralnicah in vseh pripadajočih prostorih se bo uredila talna izolacije, razširile se bodo vratne odprtine in zamenjala notranja vrata, sanirale se bodo stene na hodnikih in izvedla slikopleskarska dela. Prav tako je predvidena obnova sanitarij, izvedba nove razdelilne kuhinje s spremljajočimi prostori, prezračevanje kuhinje, zamenjava zunanje ograje vrtca in izvedbo



dveh pitnikov. Predmet obnove je tudi nova postavitve igral in izvedba novega vodovodnega jaška z vodomero za potrebe zagotovitve požarne in sanitarne vode.

Po zahtevah prostorskega akta se izvede priključitev na toplovod.

6.4 Obseg in specifikacija rekonstrukcije in dograditve vrtca

6.4.1 Podlage za oceno vrednosti investicije

Vrednost projektne in investicijske dokumentacije temelji na podlagi pogodbene vrednosti pripravljavca dokumentacije, t.j. podjetja Žiher projekt d.o.o., ki je pa pripravilo tudi projektantski predračun gradbeno – obrtniških del, instalacijskih del, opreme in zunanje ureditve.

6.4.2 Ocenjena vrednost investicije v stalnih in tekočih cenah po posameznih postavkah

Skupna ocenjena vrednost obravnavane investicije po posameznih postavkah v letih 2014, 2015, 2019 in 2020 brez in z DDV-jem v stalnih in tekočih cenah podajata sledeči preglednici 12 in 13 v nadaljevanju.

Pri izračunu tekočih cen smo upoštevali Umarjevo jesensko napoved 2018 indeksa rasti cen v letu 2020 v višini 2,3 %.

Preglednica 12: Podrobnejša specifikacija investicije v stalnih cenah in po letih

Zap. št.	Postavka specifikacije	Stalne cene, leto izvedbe, v €				Skupaj
		2014	2015	2019	2020	
1.	Izdelava projektne in investicijske dokumentacije*	2.738,52*	9.619,28*	6.665,00		19.022,80
2.	Strokovni nadzor			8.024,59	6.858,64	14.883,23
3.	Projektantski nadzor			3.024,59	3.028,70	6.053,29
4.	Obnova in rekonstrukcija kleti in pritličja			228.188,52	461.259,87	689.448,39
5.	Novogradnja, izvedba teras in okolice			163.933,36	205.677,20	369.610,56
6.	Oprema				87.365,19	87.365,19
7.	Skupaj dela (od 1 do 6)	2.738,52	9.619,28	409.836,06	764.189,60	1.186.383,46
8.	DDV 22 % od 7	602,48	2.116,24	90.163,93	168.121,71	261.004,36
Skupaj vsa dela z DDV (7 + 8)		3.341,00	11.735,52	499.999,99	932.311,31	1.447.387,82

* Plačano in realizirano.



Preglednica 13: Podrobnejša specifikacija investicije v tekočih cenah in po letih

Zap. št.	Postavka specifikacije	Tekoče* cene, leto izvedbe, v €				Skupaj
		2014	2015	2019	2020	
1.	Izdelava projektne in investicijske dokumentacije	2.738,52**	9.619,28**	6.665,00		19.022,80
2.	Strokovni nadzor			8.024,59	7.016,39	15.040,98
3.	Projektantski nadzor			3.024,59	3.098,36	6.122,95
4.	Obnova in rekonstrukcija kleti in pritličja			228.188,52	471.868,85	700.057,37
5.	Novogradnja, izvedba teras in okolice			163.933,36	210.407,78	374.341,14
6.	Oprema				89.374,59	89.374,59
7.	Skupaj dela (od 1 do 6)	2.738,52	9.619,28	409.836,06	781.765,97	1.203.959,83
8.	DDV 22 % od 7	602,48	2.116,24	90.163,93	171.988,51	264.871,16
Skupaj vsa dela z DDV (7 + 8)		3.341,00	11.735,52	499.999,99	953.754,48	1.468.830,99

* Tekoče cene so povečane za faktor rasti cen v letu 2020 v višini 2,3 %.

** Plačano in realizirano.

Osnova za oceno investicijskih stroškov je projektantska ocena po projektu št. 33-PGD/2014, izdelan septembra 2015 in dopolnjen januarja 2019. Ocenjena vrednost znaša:

- 1.186.383,46 EUR brez DDV in 1.447.387,82 EUR z DDV po stalnih cenah in
- 1.203.959,83 EUR brez DDV in 1.468.830,99 EUR z DDV po tekočih cenah.

Opomba: Izdelava projektne in investicijske dokumentacije je bila delno plačana v letih 2014 in 2015.

6.4.3 Financiranja investicije

Mestna občina Maribor bo v celoti financirane obravnavane investicije.

6.5 Varstvo okolja

6.5.1 Pričakovani vplivi v času izvajanja del

Pričakovani vplivi v času izvajanja del so podani v nadaljevanju.

Vplivi na mehansko odpornost in stabilnost v času gradbenih del:

- minimalna možnost mehanskega vpliva na obstoječo infrastrukturo pri uporabi gradbenih strojev.

Onesnaženje voda in tal:

- minimalna možnost izlitja goriv in maziv iz gradbenih strojev in začasnih skladišč,



- minimalna možnost izlitja barv, lakov, razredčil, topil in drugih kemikalij iz začasnih skladišč ali ob njihovi nepravilni uporabi,
- minimalna možnost onesnaženja pri izpiranju nepravilno skladiščenih odpadkov.

Onesnaženje zraka:

- minimalno občasno povečanje emisije prahu in izpušnih plinov v zraku zaradi delovanja gradbenih strojev in prevoza gradbenega materiala,
- minimalno občasno povečanje emisije vonjav zaradi uporabe barv, lakov, razredčil, topil in drugih kemikalij,

Hrup:

- minimalno občasno povečanje hrupa zaradi delovanja gradbenih strojev,
- minimalno občasno povečanje hrupa zaradi gradbeno obrtniških del na gradbišču.

Onesnaženje z odpadki:

- za nastanek odpadkov zaradi obrtniških del na gradbišču bo poskrbljeno.

Požarna varnost:

- minimalna možnost nastanka požara zaradi obrtniških del na gradbišču.

6.5.2 Pričakovani vplivi v času obratovanja

Pričakovani vplivi v času po končanju obnovitvenih del so sledeči:

Vplivi na mehansko odpornost in stabilnost v času uporabe:

- ne pričakuje se nobenih vplivov na mehansko trdnost in stabilnost sosednjih objektov in tudi ne predvidevamo posebnih ukrepov za njihovo zaščito.

Onesnaženje voda in tal:

- možnost izlitja goriv in maziv iz osebnih vozil na dovoznih poteh in na parkiriščih,
- možnost izlitja barv, lakov, razredčil, topil in drugih kemikalij ob njihovi nepravilni uporabi pri vzdrževalnih delih,
- izpiranje nepravilno skladiščenih odpadkov.

Onesnaženje zraka:

- občasno povečanje emisije vonjav zaradi uporabe barv, lakov, razredčil, topil in drugih kemikalij pri vzdrževalnih delih.

Hrup:

- občasno povečanje hrupa zaradi uporabe prezračevalnih ventilatorjev, transportnih linij in drugih naprav na notranje izgorevanje, vrtnih in brusilnih strojev, kladiv in žag ter izvajanje drugih hrupnih kmetijskih opravil,



- upoštevana je Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. list RS št. 105/05, 34/08, 109/09, 62/10 in 43/18).
- upoštevana je Uredba o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. list RS št. 45/95, spremembe 66/1996, 59/2002-ZJZ, 41/2004 – ZVO1, 105/2005),
- uporaba strojev in naprav je dovoljena za II. območje varstva pred hrupom le ob delavnikih od 7. do 20 ure.

Vplivi na požarno varnosti:

- na osnovi Spremembe Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Ur.l. RS 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17) se izdela Zasnovo požarne varnosti,
- zasnova požarne varnosti je sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Povzetek vsebine zasnove požarne varnosti je naveden v obrazcu Izkaz požarne varnosti stavbe, ki je sestavni del tega PGD,
- možni viri vžiga v obravnavanem objektu so lahko: odprti plamen kot so: gorilniki, peči, širjenje požara iz soseščine, cigarete, vžigalice in iskre kot so: vklapljanje elektro stikal, elektromotorjev, okvare na električnih kablji in napravah, statična elektrika,
- nosilna konstrukcija obravnavanega objekta in objektov v okolici mora za določen čas ohraniti svojo nosilno sposobnost,
- osebam v bodočem objektu in okolici nameravane gradnje mora biti omogočeno, da objekt zapustijo, reševalnim ekipam pa mora biti zagotovljena varnost!

Odpadki:

- za komunalne odpadke je poskrbljeno tako, da se bodo zbirali v posodah za smeti in se odvažali na urejeno komunalno odlagališče.

Osenčenje:

- obravnavani objekt ne bo dodatno vplival s svojo senco na sosednje objekte.

Vplivi na njihovo varnost pri uporabi:

- pri uporabi objekta ne bo prihajalo do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod na nepremičninah v okolici kot so zdrs, padec, trčenje, opekline, udar električnega toka oziroma poškodbe zaradi eksplozije.

Vpliv v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote:

- objekt ne bo vplival na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi objektov v okolici.

6.5.3 Sklepna ugotovitev vpliva na okolje

Izvedba in obratovanje objekta obravnavane investicije ne bo imela negativnih vplivov na okolje in bo učinkovita pri izrabi naravnih virov, okoljsko neškodljiva in trajnostno dostopna.



Pri energetske sanaciji objekta enote Ribiška bodo uporabljene najsodobnejše tehnike, ki bodo po sami izvedbi zmanjšale količine fekalnih odpadnih vod, odpadkov, emisij in ostalih tveganj onesnaževanja okolja.

Prav tako bodo pri načrtovanju in izvedbi obravnavane investicije upoštevana naslednja izhodišča varstva okolja:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostna dostopnost (zmanjšane emisije CO₂ v ozračje),
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je to potrebno).

6.6 Kadrovske – organizacijska shema

6.6.1 Kadrovska struktura med izvajanjem izvedbenih del

V šolskem letu 2018/2019 ima vrtec skupno vpisanih 68 otrok. Zaposlenih je 9 javnih uslužbencev.

Investicijo bodo strokovno spremljale in nadzorovala Služba za razvojne projekte in investicije v okviru svojih rednih delovnih obveznosti.

6.6.2 Kadrovska struktura med obratovanjem v ekonomski dobi

Upravljanje z obravnavanim objektom vrta bo tudi v prihodnje prevzel Vrtec Ivana Glinška Maribor.

Predvideva se, da bo vrtec zagotovil ustrezno upravljanje s svojimi sedanji človeškimi viri in se za to posebej v okviru te investicije ne predvideva dodatno zaposlovanje.

6.7 Časovni načrt

Časovni načrt izvedbe obravnavane investicije podaja sledeča preglednica 14 na naslednji strani.



6.9 Prikaz rezultatov investicije

Pričakovani rezultati obravnavane investicije so sledeči:

- pridobitev dodatnih prostorov vrtca,
- z rekonstrukcijo in dozidavo vrtca bo manjša poraba energije za ogrevanje,
- zmanjšani bodo izpusti CO₂ v ozračje,
- boljši pogoji bivanja otrok in osebja zaradi toplotne izolacije in ostale sanacije objekta vrtca (vlaga, pregrevanje objekta, hitro nekontrolirano ohlajanje objekta...).

6.10 Analiza stroškov in koristi

6.10.1 Ekonomska doba stroškov in koristi

Obravnavana investicija se bo uradno začela v letošnjem letu 2019 s potrditvijo pričujočega DIIP-a. Tudi začetek obravnavanih sanacijskih del se predvideva v letošnjem letu 2019, končanje pa v naslednjem letu 2020. Uporabna ekonomska doba za tovrstne projekte po direktivah EU znaša 15 let. Zaradi enostavnosti pregleda finančnih in ekonomskih analiz bomo stroške vzdrževanja in obratovanja ter prihodke vrtca začeli upoštevati z letom 2021, konec uporabne ekonomske dobe pa bomo zaključili v letu 2035.

6.10.2 Stroški vzdrževanja in obratovanja ter prihodki

Obravnavana investicija obravnava izgradnjo in obnovo javne izobraževalne infrastrukture (vrtca) pri kateri se predvideva, da se bodo nastali stroški (stroški vzdrževanja, obratovanja in stroški zaposlenih) pokrivali z vsemi prihodki od poslovanja. Za nadaljnje izračune bomo zato predpostavljali, da bodo torej stroški = prihodkom.

Po računovodskih izkazih poslovanja Vrta Ivana Glinška Maribor za leto 2017 razberemo, da so bili njegovi prihodki³ od poslovanja v višini 2.659.693 EUR. Za prihodke od poslovanja enote Ribiška smo ocenili delež le-teh v višini 25 %, ki je približno enak tudi deležu otrok te enote v primerjavi s skupnim številom otrok v Vrtcu Ivana Glinška Maribor. V našem primeru torej odpade poslovnih prihodkov vrtca, kot tudi stroškov vzdrževanja in obratovanja, v ocenjeni višini 664.923,25 EUR.

Glede na to, da ne bo potrebno dodatnega vzdrževanja objekta zaradi nove fasade in zunanega stavbnega pohištva ter kompletne obnove, zmanjšali pa se bodo tudi stroški ogrevanja in električne energije, bomo v nadaljnjih izračunih upoštevali ocenjene letne prihodke oz. stroške vzdrževanja in obratovanja v višini 650.000 EUR. Dejansko pa bodo le-ti na letni ravni variirali glede na število vpisanih otrok in št. zaposlenih.

³ Vir: www.bonitete.si, za leto 2017.



6.10.3 Ostanek vrednosti investicije

Načeloma po Delovnem dokumentu št. 4 je ostanek vrednosti investicije v bistvu seštevek sedanjih vrednosti pričakovanih neto prihodkov investicije v amortizacijski dobi. V našem primeru so letni neto prihodki enaki 0, saj se načeloma vsi stroški vzdrževanja in obratovanja vrta pokrivajo z vsemi njegovimi prihodki. Zaradi tega dejstva torej sledi, da bo v našem primeru pri finančni analizi ostanek vrednosti po uporabni ekonomski dobi 15 let enak 0 EUR!

6.10.4 Finančna analiza s kazalniki

6.10.4.1 Cilji finančne analize

Cilj finančne analize investicije je ocena finančne donosnosti neposredne naložbe brez stranskih javnih vplivov in učinkov.

6.10.4.2 Finančna neto sedanja vrednost

V preglednici 16 v Prilogah so podani podatki za izračun finančne neto sedanje vrednosti (FNPV) in finančne interne stopnje donosnosti (FIRR) obravnavane investicije. Uporabljena diskontna stopnja znaša 4 %, ostali podatki pa so povzeti iz prejšnjih podpoglavjih. K letu 2019 smo prišteli tudi vrednosti iz leta 2014 in 2015.

Finančna neto sedanja vrednost je seštevek vseh letnih diskontiranih neto denarnih tokov (stroškov in prihodkov) investicije. Iz preglednice 16 izhaja, da je le-ta v našem primeru negativna in znaša -1.411.529,71 EUR.

Finančna interna stopnja donosnosti (FIRR) je diskontna stopnja, ki vsoto diskontiranih denarnih tokov izenači z 0 in se izračuna po naslednji formuli:

$$0 = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1 + FIRR)^t} = FNPV$$

Pri čemer je:

- FIRR – finančna interna stopnja donosnosti,
- FNPV – finančna neto sedanja vrednost,
- CF_t – neto denarni tok v času t ,
- t – obdobja; praviloma leta (0, 1, 2 ... do n).

Iz podanih predpostavk in podatkov izhaja, da obravnavana investicija doseže negativno vrednost finančne interne stopnje donosnosti.

6.10.4.3 Izračun dobe vračanja sredstev

Izračun dobe vračanja vloženih denarnih sredstev v obravnavano investicijo, upoštevajoč samo finančne prihodke in odhodke, se izračuna po naslednji enačbi:



$$DVS \text{ fin. an.} = \frac{\text{Diskontirana vrednost investicije}}{\frac{\text{Diskontirana vrednost neto prihodkov}}{\text{št. let ekonomske dobe}}} = \frac{1.411.529,69 \text{ €}}{\frac{0,00 \text{ €}}{15 \text{ let}}} = \text{Se ne vrne}$$

Vložena sredstva se v obravnavano investicijo ob upoštevanju samo finančnih prihodkov in odhodkov ne vrnejo.

6.10.4.4 Finančni količnik relativne koristnosti in finančna relativna neto sedanja vrednost

Finančni količnik relativne koristnosti je finančni kazalnik, ki predstavlja količnik med finančno neto sedanjo vrednostjo vseh koristi in finančno neto sedanjo vrednostjo vseh stroškov (vključno z vrednostjo investicije). Izračuna se po naslednji formuli :

$$\text{Fin. kol. rel. koristnosti} = \frac{\text{Neto sedanja vrednost koristi}}{\text{Neto sedanja vrednost stroškov}} = \frac{7.108.532,99 \text{ €}}{8.520.062,68 \text{ €}} = 0,83$$

Finančni količnik relativne koristnosti je manjši od 1 kar pomeni, da je so diskontirane koristi manjše oz. prihodki manjši od diskontiranih stroškom in le-ta znaša 0,83.

Finančna relativna neto sedanja vrednost se izračuna po naslednji enačbi:

$$\text{Fin. rel. neto sedanja vrednost} = \text{Fin. kol. rel. koristnosti} - 1 = 0,83 - 1 = -0,17$$

Finančna relativna neto sedanja vrednost je negativna in znaša -0,17.

6.10.4.5 Vrednost investicije na 1 m² rekonstruiranih površin in novogradenj

Kazalnik vrednost investicije v stalnih cenah z DDV na 1 m² obravnavanih rekonstruiranih površin in novogradenj izračunamo po naslednji enačbi:

$$\text{vrednost inv./1m}^2 = \frac{\text{vrednost investicije}}{\text{rekonstruiranih površin in novogradenj}} = \frac{1.447.387,82 \text{ €}}{1.042,60 \text{ m}^2} = 1.388,25 \text{ €}/1 \text{ m}^2$$

Kazalnik vrednost investicije v tekočih cenah z DDV na 1 m² obravnavanih rekonstruiranih površin in novogradenj p izračunamo po naslednji enačbi:

$$\text{vrednost inv./1m}^2 = \frac{\text{vrednost investicije}}{\text{rekonstruiranih površin in novogradenj}} = \frac{1.468.830,99 \text{ €}}{1.042,60 \text{ m}^2} = 1.408,82 \text{ €}/1 \text{ m}^2$$

Vrednost obravnavane investicije na 1 m² obravnavanih rekonstruiranih površin in novogradenj znaša 1.388,25 €/ 1 m² v stalnih cenah in 1.408,82 €/ 1 m² v tekočih cenah.



6.10.4.6 Sklepna ugotovitev finančne analize

Sklepna ugotovitev finančne analize je, da se za obravnavano investicijo energetske obnove vrtca ugotavlja negativna finančna neto sedanja vrednost, sama investicija pa se ne povrne, kar je logično, saj investicija sama ne povzroča neposrednih finančnih koristi.

6.10.5 Ekonomska analiza s kazalniki

6.10.5.1 Cilji ekonomske analize

Cilj ekonomske analize investicije je ocena ekonomskih donosnosti oz. družbene koristi javnega dobra obravnavane investicije.

6.10.5.2 Investicijski in operativni stroški ter prihodki investicije

Glej predhodno poglavje 6.4.2 Ocenjena vrednost investicije v stalnih in tekočih cenah po posameznih glavnih postavkah in predhodno poglavje 6.10.2 Stroški vzdrževanja in obratovanja ter prihodki.

6.10.5.3 Ostanek vrednosti investicije pri ekonomski analizi

Upoštevali bomo tudi ostanek vrednosti investicije pri ekonomski analizi po uporabni ekonomski dobi in to v ocenjeni višini 72.369 € oz. 5 % vrednosti investicije, saj smo mnenja, da je to ocenjena realna vrednost izvedbi na sanacijskih delih, dozidavi in rekonstrukciji vrtca po končanju ekonomske 15 let.

6.10.5.4 Ugotovitev in ovrednotenje javnih koristi

Zelo problematično je finančno ovrednotiti, kolikšne so javne koristi investicije v javno vzgojno-izobraževalno infrastrukturo. Vendar kljub temu lahko nekatere javne koristi ocenimo in sicer:

- posredne koristi obravnavane investicije v višini 25 % od investicijskih stroškov v stalnih oz. tekočih cenah brez DDV-ja izvajalcev investicije na račun prihodkov in ostalih multiplikativnih učinkov vpletenih podjetij, kar v letu 2,014, 2015 in 2019 znaša 128.769 €, v letu 2020 pa 233.078 €,
- pripadajoči DDV, ki ga bo dobila država (v ekonomskih analizah ne bomo upoštevali),
- zmanjšani stroški vzdrževanja (ogrevanje, inštalacije, stavbno pohištvo, fasada, streha, oprema vrtca itd.) vključno z zmanjšanimi stroški ogrevanja in električne energije, zmanjšani izpusti CO₂ v ozračje, udobnejše počutje otrok in zaposlenih zaradi toplotne izolacije objekta vrtca, smo ocenili skupno na 900 €/osebo (otroci + zaposleni), kar skupno za povprečno št. 110 oseb v vrtcu na letni ravni v ekonomski dobi 15 let znaša 110 X 900 € = 99.000 €.

V nadaljnjih izračunih smo tudi predpostavili, da se bo javna korist povečevala na letni ravni v povprečju za 0,5 %.



6.10.5.5 Ekonomska neto sedanja vrednost in ekonomska interna stopnja donosnosti

Stroški investicije po letih, operativni stroški vzdrževanja, prihodki z javno koristnostjo, ostanek vrednosti in neto denarni tok ter njihove diskontirane vrednosti so podane v preglednici 17 strukture denarnega toka ekonomske analize v Prilogah. Uporabljena diskontna stopnja znaša 4 %, ostali podatki pa so povzeti iz prejšnjih podpoglavjih. K letu 2019 smo prišteli tudi vrednosti iz leta 2014 in 2015.

Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) je seštevek vseh letnih diskontiranih neto denarnih tokov (stroškov in prihodkov vključno z javnimi koristi) investicije. Iz preglednice 17 izhaja, da je le-ta v našem primeru pozitivna in znaša 72.258 €, to pa zaradi tega, ker je ekonomska interna stopnja donosnosti višja od diskontne 4 %-ne stopnje.

Ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR) je diskontna stopnja, ki vsoto diskontiranih denarnih tokov izenači z 0 in se izračuna po naslednji formuli:

$$0 = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1 + EIRR)^t} = ENPV$$

Pri čemer je:

EIRR – ekonomska interna stopnja donosnosti,

ENPV – ekonomska neto sedanja vrednost,

CF_t – neto denarni tok v času t ,

t – obdobja; praviloma leta (0, 1, 2 ... do n).

Iz podanih predpostavk izhaja, da obravnavana investicija doseže 4,9 %-no interno stopnjo ekonomske donosnosti, kar je več kot 4 %, kar zahteva EU za tovrstne projekte.

6.10.5.6 Ekonomski količnik relativne koristnosti in ekonomska relativna neto sedanja vrednost

Ekonomski količnik relativne koristnosti je ekonomski kazalnik, ki predstavlja količnik med ekonomsko neto sedanjo vrednostjo vseh koristi in ekonomsko neto sedanjo vrednostjo vseh stroškov (vključno s stroški investicije). V našem obravnavanem primeru je za izbrano varianto njegov izračun naslednji:

$$\text{Ekon. kol. rel. koristnosti} = \frac{\text{Neto sedanja vrednost koristi}}{\text{Neto sedanja vrednost stroškov}} = \frac{8.553.682 \text{ €}}{8.520.063 \text{ €}} = 1,00$$

Ekonomski količnik relativne koristnosti za obravnavano investicije je enak 1,00, kar pa pomeni, da so skupne diskontirane koristi oz. prihodki približno enaki diskontiranim stroškom.

Ekonomska relativna neto sedanja vrednost pa se izračuna po naslednji enačbi:

$$\text{Ekon. rel. neto sedanja vrednost} = \text{Ekon. kol. rel. koristnosti} - 1 = 1,00 - 1 = 0,00$$



Ekonomsko relativna neto sedanja vrednost je pozitivna in njen količnik znaša 0,00.

6.10.5.7 Doba vračanja sredstev

Izračun dobe vračanja vloženih denarnih sredstev upoštevajoč ekonomsko dobo in javno korist, se izračuna po naslednji enačbi:

$$DVS \text{ ekon. an.} = \frac{\text{Diskontirana vrednost investicije}}{\frac{\text{Diskontirana vrednost neto prihodkov}}{\text{št. let ekonomske dobe}}} = \frac{1.411.530 \text{ €}}{\frac{1.483.787 \text{ €}}{15 \text{ let}}} = 14,3 \text{ let}$$

Vložena sredstva v obravnavano investicijo se bodo ob upoštevanju tudi javnih koristi vrnila v 14,3 letih.

6.10.5.8 Sklepna ugotovitev ekonomske analize

Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize ugotavljamo, da je investiranje energetsko obnovo obravnavane stavbe vrtca gledano ekonomsko družbeno koristno, saj znaša izračunana ekonomska interna stopnja donosnosti EIRR 4,9 % kljub temu, da ni neto finančnih prihodkov. Investicija pa se bo ob upoštevanju javnih koristi povrnila v dobrih 14-ih letih.

6.10.6 Ekonomska analiza občutljivosti

V okviru analize občutljivosti ugotavljamo mogoče spremembe ključnih spremenljivk, ki vplivajo na izvedbo investicije. V okviru obravnavane investicije bomo predpostavili naslednje:

- povečanje investicijskih stroškov za 5 %,
- zmanjšanje javnih koristi za 5 %,
- povečanje stroškov vzdrževanja in obratovanja za 3 %.

Rezultati za ekonomsko analizo občutljivosti dveh glavnih kazalnikov (ekonomska neto sedanja vrednost ENPV in ekonomska interna stopnja donosnosti EIRR) so podani v spodnji preglednici 15.

Preglednica 15: Analize občutljivosti investicije.

Sprememba	ENPV (€)	EIRR (%)
Povečanje investicijskih stroškov za 5 %	21.258	4,2
Zmanjšanje javnih koristi za 5 %	17.644	4,2
Povečanje stroškov vzdrževanja in obratovanja za 3 %	-140.998	2,2
Osnovne vrednosti po projektu	72.258	4,9

Iz zgornje preglednice je razvidno, da opazovana kazalnika Povečanje investicijskih stroškov in Zmanjšanje javnih koristi za 5 % ob danih spremembah nista občutljiva in sta pozitivna. Negativen pa je kazalnik Povečanje stroškov vzdrževanja in obratovanja za 3 %, kar pomeni, da



bo potrebno paziti, da bodo stroški vzdrževanja in obratovanja vrtca v tekočem poslovnem letu v opazovani ekonomski dobi skrbno načrtovani.

6.10.7 Analiza tveganj

Izvedba obravnavane investicije je tvegana v kolikor Mestna občina Maribor ne bi uspela zagotoviti celotnih sredstev za njeno financiranje v svojem proračunu v letih 2019 in 2020.

Manjše tveganje pa predstavljajo tudi eventualne nepredvidene težave pri gradbenih delih (vremenske neprilike), pri organizacijskih težavah pri samih izvajalcev del ali pa slaba izbira izvajalca (prezasedenost, nelikvidnost, stečaj ipd.).



7 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI IZDELAVE INVESTICIJSKE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Glede na opis današnjega stanja objekta Vrtca Ivana Glinška Maribor, enote Ribiška, s stališča porabe energije, dotrajanosti objekta in na ugotovljene javne koristi obravnavane investicije, je bilo smiselno pripraviti PGD in nato sledi še PZI tehnična dokumentacija, ki je izdelalo in izdeluje podjetje Žiher projekt d.o.o. iz Ormoža.

Investitor Mestna občina Maribor za obravnavano rekonstrukcijo in dograditev vrtca potrebuje gradbeno dovoljenje.

Potrebno bo narediti tudi investicijski program, saj ocenjena vrednost obravnavane investicije presega mejno vrednost 500.000 € z DDV po stalnih cenah.

8 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

Prvina, ki določa predlagano investicijo je PGD tehnična dokumentacija z investicijsko projektantsko oceno, ki jo je pripravilo projektantsko podjetje Žiher projekt d.o.o. iz Ormoža oktobra 2018.

9 SKLEP

V dokumentu obravnavamo rekonstrukcijo in dozidavo Vrtca Ivana Glinška Maribor, enote Ribiška. Iz dokumenta je jasno razvidno, da je glede na današnje stanje energetske potratnega objekta in njegove dotrajanosti ter vedno večje povpraševanje za vpis, njena izvedba nujno potrebna. Po rekonstrukciji in dograditvi vrtca bomo pridobili dodatne prostore v vrtcu, poraba energije za ogrevanje bo na nivoju nizko energetskih objektov, kar bo pa posledično tudi pomenilo zmanjšani izpust CO₂ v ozračje in zmanjšani stroški za ogrevanje.

Začetek predlaganih sanacijskih del je predviden v avgustu leta 2019, končanje pa do avgusta leta 2020. Skupna vrednost investicije je ocenjena v tekočih cenah z DDV-jem v vrednosti 1.468.830,99 €.



10 PRILOGE

V prilogah se nahaja sledeče:

- preglednice stroškov in prihodkov ter neto denarnih tokov investicije za izračun finančne neto sedanje vrednosti investicije,
- preglednice stroškov in prihodkov ter neto denarnih tokov investicije za izračun ekonomske neto sedanje vrednosti investicije,
- prikaz lokacije vrtca,
- pregled katastra parcel vrtca,
- fotografiji dotrajanega objekta enote Ribiška,
- tlorisi ter fasade rekonstruiranih prostorov in novogradnje.



Preglednica 16: Preglednica stroškov in prihodkov ter neto denarnih tokov investicije za izračun finančne neto sedanje vrednosti investicije.

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije (stalne cene) (€)	Stroški obratovanja in vzdrževanja (€)	Prihodki (€)	Ostane vrednosti (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)
		A	B	C	D	C+D-B	(C+D-B)-A
2019	0	515.076,51					-515.076,51
2020	0	932.311,31					-932.311,31
2021	1		664.923,25	664.923,25		0,00	0,00
2022	2		664.923,25	664.923,25		0,00	0,00
2023	3		664.923,25	664.923,25		0,00	0,00
2024	4		664.923,25	664.923,25		0,00	0,00
2025	5		664.923,25	664.923,25		0,00	0,00
2026	6		664.923,25	664.923,25		0,00	0,00
2027	7		664.923,25	664.923,25		0,00	0,00
2028	8		664.923,25	664.923,25		0,00	0,00
2029	9		664.923,25	664.923,25		0,00	0,00
2030	10		664.923,25	664.923,25		0,00	0,00
2031	11		664.923,25	664.923,25		0,00	0,00
2032	12		664.923,25	664.923,25		0,00	0,00
2033	13		664.923,25	664.923,25		0,00	0,00
2034	14		664.923,25	664.923,25		0,00	0,00
2035	15		664.923,25	664.923,25	0,00	0,00	0,00
Skupaj		1.447.387,82	9.973.848,75	9.973.848,75	0,00	0,00	-1.447.387,82
DISKONTIRANO, 4 %-ni diskontni faktor							
2019	0	515.076,51					-515.076,51
2020	0	896.453,18					-896.453,18
2021	1		614.758,92	614.758,92		0,00	0,00
2022	2		591.114,35	591.114,35		0,00	0,00
2023	3		568.379,18	568.379,18		0,00	0,00
2024	4		546.518,44	546.518,44		0,00	0,00
2025	5		525.498,50	525.498,50		0,00	0,00
2026	6		505.287,02	505.287,02		0,00	0,00
2027	7		485.852,91	485.852,91		0,00	0,00
2028	8		467.166,26	467.166,26		0,00	0,00
2029	9		449.198,32	449.198,32		0,00	0,00
2030	10		431.921,46	431.921,46		0,00	0,00
2031	11		415.309,10	415.309,10		0,00	0,00
2032	12		399.335,67	399.335,67		0,00	0,00
2033	13		383.976,61	383.976,61		0,00	0,00
2034	14		369.208,28	369.208,28		0,00	0,00
2035	15		355.007,96	355.007,96	0,00	0,00	0,00
Skupaj		1.411.529,49	7.108.532,99	7.108.532,99	0,00	0,00	-1.411.529,71



Preglednica 17: Preglednica stroškov in prihodkov ter neto denarnih tokov investicije za izračun ekonomske neto sedanje vrednosti investicije.

Leto	Referenčni leta	Stroški investicije (stalne cene, €)	Stroški obratovanja in vzdrževanja (€)	Prihodki (€)			Ostane vrednosti (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)
				Prihodki	Javna korist	Skupaj			
		A	B	C	D	C+D	E	(C+D)+E-B	(C+D)+E-B-A
2019	0	515.077			128.769	128.769		128.769	-386.308
2020	0	932.311			233.078	233.078		233.078	-699.233
2021	1		664.923	664.923	99.000	763.923		99.000	99.000
2022	2		664.923	664.923	99.495	764.418		99.495	99.495
2023	3		664.923	664.923	99.992	764.916		99.992	99.992
2024	4		664.923	664.923	100.492	765.416		100.492	100.492
2025	5		664.923	664.923	100.995	765.918		100.995	100.995
2026	6		664.923	664.923	101.500	766.423		101.500	101.500
2027	7		664.923	664.923	102.007	766.931		102.007	102.007
2028	8		664.923	664.923	102.517	767.441		102.517	102.517
2029	9		664.923	664.923	103.030	767.953		103.030	103.030
2030	10		664.923	664.923	103.545	768.468		103.545	103.545
2031	11		664.923	664.923	104.063	768.986		104.063	104.063
2032	12		664.923	664.923	104.583	769.506		104.583	104.583
2033	13		664.923	664.923	105.106	770.029		105.106	105.106
2034	14		664.923	664.923	105.632	770.555		105.632	105.632
2035	15		664.923	664.923	106.160	771.083	72.369	178.529	178.529
Skupaj		1.447.388	9.973.849	9.973.849	1.899.965	11.873.814	72.369	1.972.334	524.946
DISKONTIRANO, 4 %-ni diskontni faktor									
2019	0	515.077			128.769	128.769		128.769	-386.308
2020	0	896.453			224.113	224.113		224.113	-672.340
2021	1		614.759	614.759	91.531	706.290		91.531	91.531
2022	2		591.114	591.114	88.451	679.565		88.451	88.451
2023	3		568.379	568.379	85.474	653.853		85.474	85.474
2024	4		546.518	546.518	82.597	629.116		82.597	82.597
2025	5		525.499	525.499	79.818	605.316		79.818	79.818
2026	6		505.287	505.287	77.132	582.419		77.132	77.132
2027	7		485.853	485.853	74.536	560.389		74.536	74.536
2028	8		467.166	467.166	72.027	539.194		72.027	72.027
2029	9		449.198	449.198	69.603	518.802		69.603	69.603
2030	10		431.921	431.921	67.261	499.182		67.261	67.261
2031	11		415.309	415.309	64.997	480.306		64.997	64.997
2032	12		399.336	399.336	62.810	462.146		62.810	62.810
2033	13		383.977	383.977	60.696	444.673		60.696	60.696
2034	14		369.208	369.208	58.653	427.862		58.653	58.653
2035	15		355.008	355.008	56.680	411.688	38.638	95.318	95.318
Skupaj		1.411.530	7.108.533	7.108.533	1.445.149	8.553.682	38.638	1.483.787	72.258



Slika 1: Prikaz lokacije Vrta Ivana Glinška, enote Ribiška v Usnjarski ulici 11 v Mariboru.



Vir: Projektna naloga za izdelavo investicijske in projektne dokumentacije za rekonstrukcijo z ureditvijo prostorov vrta Ivana Glinška Maribor, enota Ribiška

Slika 2: Pregled katastra parcel št. 2107, 2108/1, 2108/2, KO 658 KOROŠKA VRATA.



Vir: <http://prostor3.gov.si/javni/>.



Slika 3: Fotografija dela objekta enote Ribiška.

Vir: Projektna naloga za izdelavo investicijske in projektne dokumentacije za energetska obnovo Vrta Ivana Glinška Maribor, enota Ribiška, MESTNA OBČINA MARIBOR, Mestna uprava, Služba za razvojne projekte in investicije - projektna pisarna, št. 41101- 41/2014, 22. 4. 2014.

Slika 4: Fotografija dotrajanega objekta enote Ribiška.



Vir: Foto arhiv Žiher projekt d.o.o.



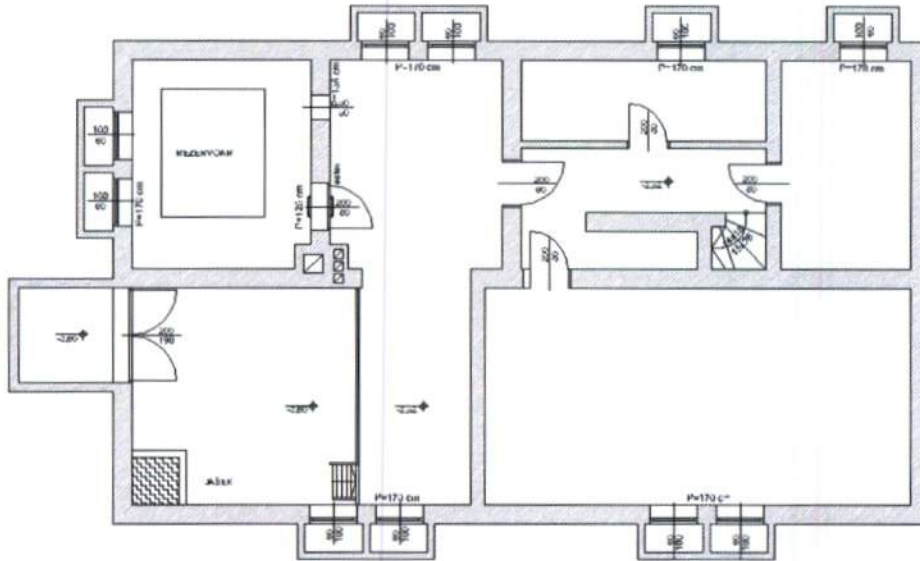
Slika 5: Fotografiji dotrajane strehe in žlebov objekta enote Ribiška.



Vir: Foto arhiv Žiher projekt d.o.o.

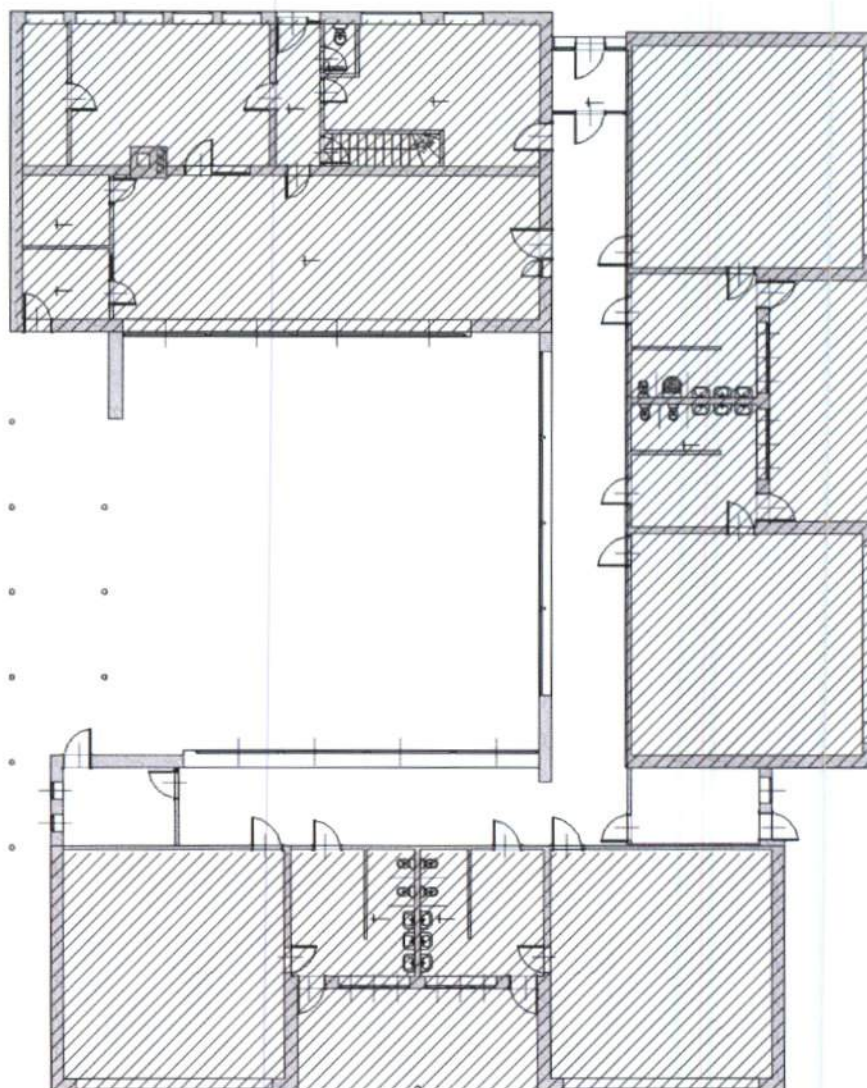


Slika 6: Tlorisi obstoječe kleti



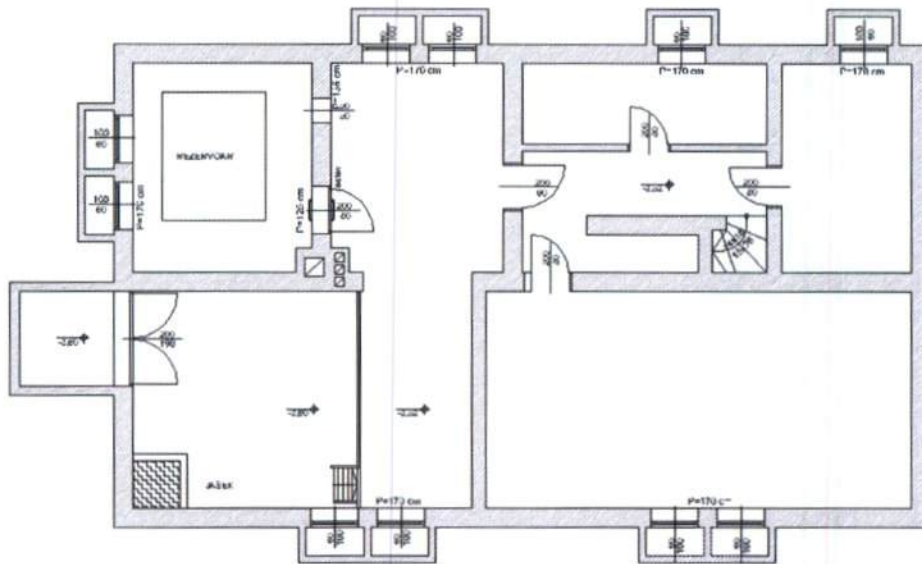


Slika 7: Tlorisi obstoječega pritličja



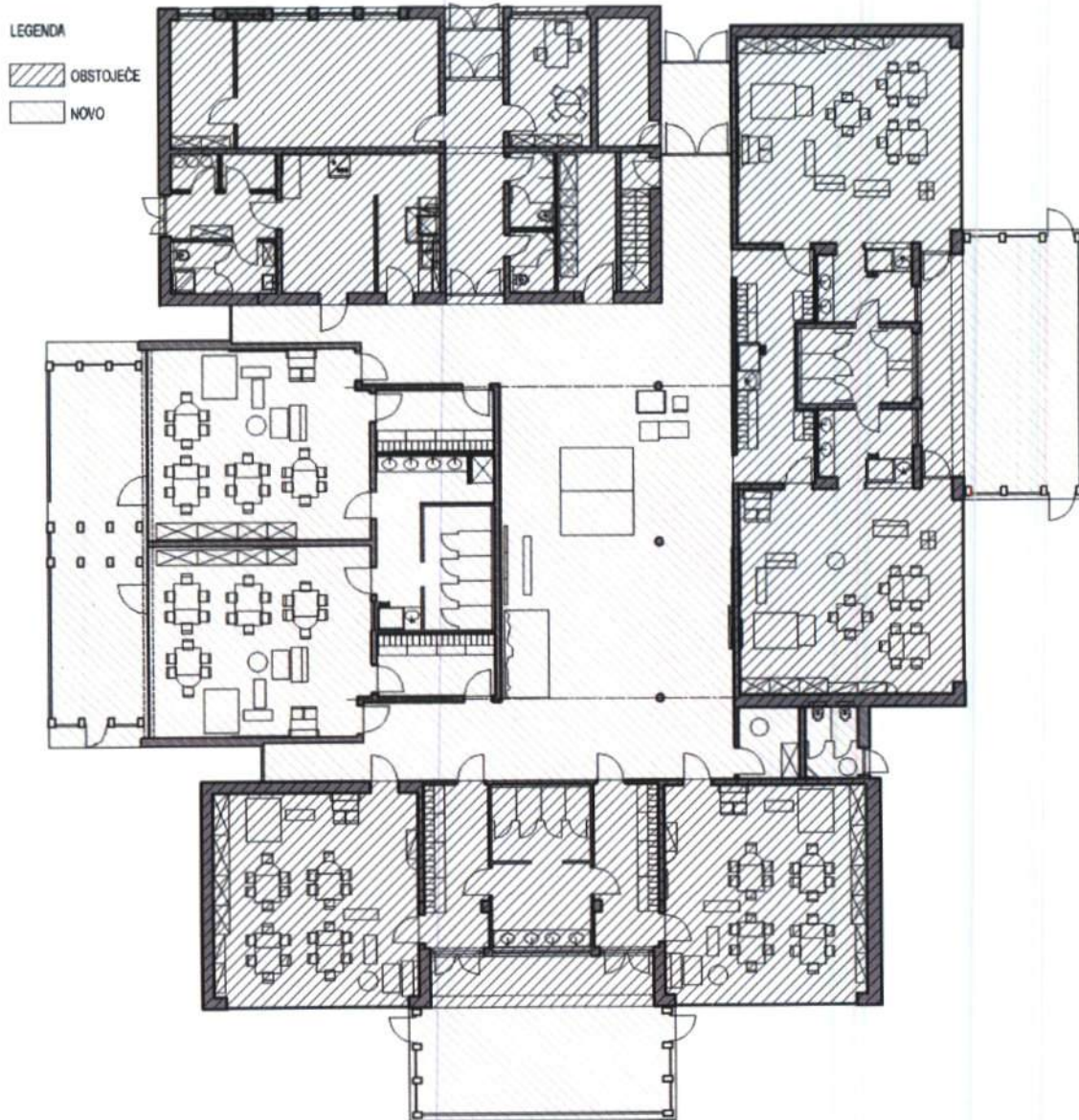


Slika 8: Tlorisi rekonstruirane kleti





Slika 9: Tlorisi novega pritličja





Slika 10: Fasade

ZAHODNA FASADA



JUŽNA FASADA



VZHODNA FASADA



SEVERNA FASADA

