



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 – 051

41101-2/2019-3

GMS-.....

MARIBOR 2018  
Evropska prestolnica sodarne inženjeringa

MARIBOR  
EVROPSKO MESTO ŠPORTA  
SPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 41101-2/2019-3

Datum: 15.1.2019

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

4

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 2. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA:** Investicijski program (IP) – rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

**GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan

**POROČEVALEC:** mag. Tanja VINDIŠ FURMAN, direktorica JMSS Maribor

**PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Maribor potrdi Investicijski program (IP) – rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru, november 2018.

V primeru sprememb in dopolnitev, ki jih 6. člen Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) ne opredeljuje, novelacija investicijskega programa ni potrebna.

Aleksander Saša ARSENOVIČ,  
Župan

Priloge:

- podpisni list z gradivom



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI

MARIBOR 2018  
Evropsko prestolnica socialne ekonomije

MARIBOR  
EVROPSKO MESTO ŠPORTA  
SPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 41101-2/2019-3

Datum: 15.1.2019

**PODPISNI LIST**  
**PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 2. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA**  
**MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Investicijski program (IP) – rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. obrazložitev 2. Investicijski program (IP) – rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru, november 2018 3. sklep Nadzornega sveta JMSS Maribor z dne 20.12.2018

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	mag. Tanja Vindiš FURMAN, direktorica JMSS Maribor	JMSS Maribor	15.1.2019	 JAVNI REDOBČINSKI STAROVANJSKI SKLAD MARIBOR Griška trg 1, SI-2000 Maribor
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	mag. Ryan HARTNER, univ. dipl. prav., vodja urada PO DOBUSTILO VIKTORIJA Uroš BRODNJAK, univ. dipl. prav. – vodja sektorja	UGD ZEMLJARIČ UGD – Sektor za gosp. s poslov. in upr. prostori	22.3.2019	 
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana KLANČNIK	Služba za delovanje mestnega sveta	22.3.2019	
Gradivo pregledal v.d. direktor MU	Boris ŽELEZNIK	Kabinet župana		
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša ARSENOVIČ	Kabinet župana		

## **2. NAMEN IN CILJI INVESTICIJE**

Namen obnove prazne večstanovanjske stavbe je v objektu vzpostaviti stanovanjske enote, ki bodo namenjene neprofitnemu najemu in bodo povečale stanovanjski fond JMSS Maribor. Obnova bo izboljšala tudi energetska učinkovitost stavbe.

Glavni cilji rekonstrukcije stavbe so:

- prenova stare stavbe neto površine 455,13 m<sup>2</sup> in bruto površine 608,19 m<sup>2</sup>;
- ureditev 7 neprofitnih stanovanj;
- energetska sanacija stavbe (obnova zunanjih zidov, medetažne plošče, strehe/ostrešja, zamenjava stavbnega pohištva, vgradnja prezračevanja z rekuperacijo) in
- reševanje problematike zagotavljanja neprofitnih stanovanj v Mestni občini Maribor (MOM).

V MOM primanjkuje neprofitnih stanovanj, zaradi česar bodo obnovljena stanovanja takoj po ureditvi oddana v najem.

## **3. OCENA STROŠKOV INVESTICIJE, PREDVIDENA DINAMIKA INVESTIRANJA IN PREDVIDENI VIRI ZA POKRITJE INVESTICIJSKIH STROŠKOV**

### **Ocena stroškov investicije**

Ocenjena investicijska vrednost je povzeta po projektantskem predračunu iz projektne dokumentacije PZI Rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19, Maribor, ki jo je izdelalo podjetje SPRING d.o.o., januar 2018.

Predvidena dinamika investiranja je daljša od enega leta, zato skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (v nadaljevanju uredba, Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) v nadaljevanju prikazujemo investicijsko vrednost v stalnih in tekočih cenah.

Ocenjeni stroški rekonstrukcije stavbe na Šentiljski cesti 19, ki znašajo 517.636,88 € brez DDV in 570.737,18 € z DDV po stalnih cenah ter so specifikirani v naslednji tabeli. Za gradbena in obrtniška dela, elektro in strojne instalacije ter zunanjo ureditev je obračunan 9,5 % DDV. Za projektno in investicijsko dokumentacijo je obračunan 22 % DDV.

Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah:

Oz.	Opis del	Vrednost	DDV	Skupaj v €
<b>A</b>	<b>Gradbena dela</b>			
1	Pripravljalna in zaključna dela	1.632,00	155,04	1.787,04
2	Rušitvena dela	44.724,96	4.248,87	48.973,83
3	Zemeljska dela	8.668,98	823,55	9.492,53
4	Tesarska dela	13.283,46	1.261,93	14.545,39
5	Betonska dela	19.889,49	1.889,50	21.778,99
6	Zidarska dela	60.994,98	5.794,52	66.789,50
7	Gradbeni oder	5.802,00	551,19	6.353,19
	Skupaj gradbena dela	154.995,87	14.724,60	169.720,47
<b>B</b>	<b>Obrtniška dela</b>			
1	Krovsko kleparska dela	21.343,40	2.027,62	23.371,02
2	Estrihi	3.206,88	304,65	3.511,53
3	Ključavničarska in mizarska dela	7.033,92	668,22	7.702,14
4	Okna in vrata	66.141,90	6.283,48	72.425,38
5	Keramičarska dela	11.009,47	1.045,90	12.055,37
6	Tlakerska dela	8.674,08	824,04	9.498,12
7	Suhomontažna dela	23.453,68	2.228,10	25.681,78
8	Slikopleskarska dela	10.661,04	1.012,80	11.673,84
9	Fasada	38.210,22	3.629,97	41.840,19
	Skupaj obrtniška dela	189.734,59	18.024,78	207.759,37
<b>C</b>	<b>Električarska dela</b>	<b>31.190,60</b>	<b>2.963,11</b>	<b>34.153,71</b>
<b>D</b>	<b>Zunanja ureditev</b>	<b>33.503,47</b>	<b>3.182,83</b>	<b>36.686,30</b>
<b>E</b>	<b>EL.- skupna raba (razdelilec RSR)</b>	<b>12.814,00</b>	<b>1.217,33</b>	<b>14.031,33</b>
<b>F</b>	<b>Strojno instalacijska dela</b>	<b>64.000,00</b>	<b>6.080,00</b>	<b>70.080,00</b>
<b>G</b>	<b>Projektna dokumentacija</b>	<b>30.078,25</b>	<b>6.617,23</b>	<b>36.695,48</b>
<b>H</b>	<b>Investicijska dokumentacija</b>	<b>1.320,10</b>	<b>290,42</b>	<b>1.610,52</b>
	<b>SKUPAJ A - H</b>	<b>517.636,88</b>	<b>53.100,30</b>	<b>570.737,18</b>

Predvidena dinamika investiranja je daljša od enega leta, zato je potrebno skladno z uredbo investicijo vrednost prikazati tudi v tekočih cenah. Preračun v tekoče cene je pripravljen na osnovi povprečnih stopenj inflacije, ki so opredeljene v Jesenski napovedi gospodarskih gibanj 2018 (UMAR, september 2018). Pri preračunu investicijskih vrednosti po tekočih cenah smo upoštevali predpostavko, da povprečna inflacijska stopnja za leto 2019 znaša 2,1 %.

Ocenjena vrednost investicijskih stroškov po tekočih cenah znaša 527.847,89 € brez DDV in 581.918,23 € z DDV.

Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah:

Oz.	Opis del	Vrednost	DDV	Skupaj v €
<b>A</b>	<b>Gradbena dela</b>			
1	Pripravljalna in zaključna dela	1.666,27	158,30	1.824,57
2	Rušitvena dela	45.664,18	4.338,10	50.002,28
3	Zemeljska dela	8.851,03	840,85	9.691,87
4	Tesarska dela	13.562,41	1.288,43	14.850,84
5	Betonska dela	20.307,17	1.929,18	22.236,35
6	Zidarska dela	62.275,87	5.916,21	68.192,08
7	Gradbeni oder	5.923,84	562,76	6.486,61
	Skupaj gradbena dela	158.250,78	15.033,82	173.284,60
<b>B</b>	<b>Obrtniška dela</b>			
1	Krovsko kleparska dela	21.791,61	2.070,20	23.861,81
2	Estrihi	3.274,22	311,05	3.585,27
3	Ključavničarska in mizarska dela	7.181,63	682,25	7.863,88
4	Okna in vrata	67.530,88	6.415,43	73.946,31
5	Keramičarska dela	11.240,67	1.067,86	12.308,53
6	Tlakarska dela	8.856,24	841,34	9.697,58
7	Suhomontažna dela	23.946,21	2.274,89	26.221,10
8	Slikopleskarska dela	10.884,92	1.034,07	11.918,99
9	Fasada	39.012,63	3.706,20	42.718,83
	Skupaj obrtniška dela	193.719,01	18.403,31	212.122,32
<b>C</b>	<b>Električarska dela</b>	<b>31.845,61</b>	<b>3.025,33</b>	<b>34.870,94</b>
<b>D</b>	<b>Zunanja ureditev</b>	<b>34.207,04</b>	<b>3.249,67</b>	<b>37.456,71</b>
<b>E</b>	<b>EL.- skupna raba (razdelilec RSR)</b>	<b>13.083,09</b>	<b>1.242,89</b>	<b>14.325,99</b>
<b>F</b>	<b>Strojno instalacijska dela</b>	<b>65.344,00</b>	<b>6.207,68</b>	<b>71.551,68</b>
<b>G</b>	<b>Projektna dokumentacija</b>	<b>30.078,26</b>	<b>6.617,22</b>	<b>36.695,48</b>
<b>H</b>	<b>Investicijska dokumentacija</b>	<b>1.320,10</b>	<b>290,42</b>	<b>1.610,52</b>
	<b>SKUPAJ A - H</b>	<b>527.847,89</b>	<b>54.070,34</b>	<b>581.918,23</b>

Investicija se izvaja od leta 2018, ko je bila izdelana projektna in investicijska dokumentacija. Sama obnova se bo začela in zaključila v letu 2019. Dinamika stroškov izvedbe rekonstrukcije stavbe po stalnih cenah je prikazana v naslednji tabeli.

Dinamika investicijskih stroškov po letih, stalne cene:

Oz.	Opis del	2018	2019	Skupaj v €
<b>A</b>	<b>Gradbena dela</b>			
1	Pripravljalna in zaključna dela	0,00	1.787,04	1.787,04
2	Rušitvena dela	0,00	48.973,83	48.973,83
3	Zemeljska dela	0,00	9.492,53	9.492,53
4	Tesarska dela	0,00	14.545,39	14.545,39
5	Betonska dela	0,00	21.778,99	21.778,99
6	Zidarska dela	0,00	66.789,50	66.789,50
7	Gradbeni oder	0,00	6.353,19	6.353,19
	Skupaj gradbena dela	0,00	169.720,47	169.720,47
<b>B</b>	<b>Obrtniška dela</b>			
1	Krovsko kleparska dela	0,00	23.371,02	23.371,02
2	Estrihi	0,00	3.511,53	3.511,53
3	Ključavničarska in mizarska dela	0,00	7.702,14	7.702,14
4	Okna in vrata	0,00	72.425,38	72.425,38
5	Keramičarska dela	0,00	12.055,37	12.055,37
6	Tlakarska dela	0,00	9.498,12	9.498,12
7	Suhomontažna dela	0,00	25.681,78	25.681,78
8	Slikopleskarska dela	0,00	11.673,84	11.673,84
9	Fasada	0,00	41.840,19	41.840,19
	Skupaj obrtniška dela	0,00	207.759,37	207.759,37
<b>C</b>	<b>Električarska dela</b>	<b>0,00</b>	<b>34.153,71</b>	<b>34.153,71</b>
<b>D</b>	<b>Zunanja ureditev</b>	<b>0,00</b>	<b>36.686,30</b>	<b>36.686,30</b>
<b>E</b>	<b>EL.- skupna raba (razdelilec RSR)</b>	<b>0,00</b>	<b>14.031,33</b>	<b>14.031,33</b>
<b>F</b>	<b>Strojno instalacijska dela</b>	<b>0,00</b>	<b>70.080,00</b>	<b>70.080,00</b>
<b>G</b>	<b>Projektna dokumentacija</b>	<b>36.695,48</b>	<b>0,00</b>	<b>36.695,48</b>
<b>H</b>	<b>Investicijska dokumentacija</b>	<b>1.610,52</b>	<b>0,00</b>	<b>1.610,52</b>
	<b>SKUPAJ A - H</b>	<b>38.306,00</b>	<b>532.431,18</b>	<b>570.737,18</b>

Projektna dokumentacija zajema izdelavo idejne zasnove projekta, projekta za gradbeno dovoljenje, projekta za izvedbo, pridobitev gradbenega dovoljenja in razširjenega energetskega pregleda. Investicijska dokumentacija zajema izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega projekta in investicijskega programa.

V naslednji tabeli je prikazana dinamika izvajanja investicijskih del po letih v tekočih cenah.

Dinamika investicijskih stroškov po letih, tekoče cene:

Oz.	Opis del	2018	2019	Skupaj v €
<b>A</b>	<b>Gradbena dela</b>			
1	Pripravljalna in zaključna dela	0,00	1.824,57	1.824,57
2	Rušitvena dela	0,00	50.002,28	50.002,28
3	Zemeljska dela	0,00	9.691,87	9.691,87
4	Tesarska dela	0,00	14.850,84	14.850,84
5	Betonska dela	0,00	22.236,35	22.236,35
6	Zidarska dela	0,00	68.192,08	68.192,08
7	Gradbeni oder	0,00	6.486,61	6.486,61
	Skupaj gradbena dela	0,00	173.284,60	173.284,60
<b>B</b>	<b>Obrtniška dela</b>			
1	Krovsko kleparska dela	0,00	23.861,81	23.861,81
2	Estrihi	0,00	3.585,27	3.585,27
3	Ključavničarska in mizarska dela	0,00	7.863,88	7.863,88
4	Okna in vrata	0,00	73.946,31	73.946,31
5	Keramičarska dela	0,00	12.308,53	12.308,53
6	Tlakarska dela	0,00	9.697,58	9.697,58
7	Suhomontažna dela	0,00	26.221,10	26.221,10
8	Slikopleskarska dela	0,00	11.918,99	11.918,99
9	Fasada	0,00	42.718,83	42.718,83
	Skupaj obrtniška dela	0,00	212.122,32	212.122,32
<b>C</b>	<b>Električarska dela</b>	<b>0,00</b>	<b>34.870,94</b>	<b>34.870,94</b>
<b>D</b>	<b>Zunanja ureditev</b>	<b>0,00</b>	<b>37.456,71</b>	<b>37.456,71</b>
<b>E</b>	<b>EL.- skupna raba (razdelilec RSR)</b>	<b>0,00</b>	<b>14.325,99</b>	<b>14.325,99</b>
<b>F</b>	<b>Strojno instalacijska dela</b>	<b>0,00</b>	<b>71.551,68</b>	<b>71.551,68</b>
<b>G</b>	<b>Projektna dokumentacija</b>	<b>36.695,48</b>	<b>0,00</b>	<b>36.695,48</b>
<b>H</b>	<b>Investicijska dokumentacija</b>	<b>1.610,52</b>	<b>0,00</b>	<b>1.610,52</b>
	<b>SKUPAJ A - H</b>	<b>38.306,00</b>	<b>543.612,23</b>	<b>581.918,23</b>

Investicija se bo predvidoma izvajala 2 leti. V nadaljevanju prikazujemo terminski načrt investicijskih aktivnosti.

Terminski načrt izvedbe investicije:

Oz.	Aktivnost	Obdobje (mesec, leto)
<b>Pred-investicijske aktivnosti</b>		
1.	Projektna dokumentacija	januar 2018
2.	Razširjen energetski pregled	november – december 2018
3.	Dokument identifikacije investicijskega projekta	november 2018
4.	Investicijski program	december 2018
5.	Pridobivanje sredstev za sofinanciranje izvedbe projekta	december 2018 – marec 2019
6.	Izvedba javnih naročil (varnostni načrt, GOI dela, gradbeni nadzor)	januar - marec 2019
7.	Sklenitev pogodbe za obnovo in nadzor	marec - april 2019
<b>Izvedba investicije</b>		
8.	Obnova večstanovanjske stavbe	april 2019 – oktober 2019
9.	Gradbeni nadzor	april 2019 – oktober 2019
10.	Tehnični prevzem, pridobitev uporabnega dovoljenja	november – december 2019

#### Viri financiranja

Investicija v rekonstrukcijo obstoječega objekta Šentiljska cesta 19 v Mariboru se bo financirala iz sredstev JMSS Maribor. Preko javnih razpisov pa se bodo iskala tudi nepovratna ali povratna sredstva sofinanciranja investicije. V nadaljevanju so prikazani viri in dinamika financiranja investicije. Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah znaša 570.737,18 €.

Viri in dinamika financiranja investicije, stalne cene:

Oz.	Viri financiranja	2018	2019	Skupaj v €	%
1	JMSS Maribor	38.306,00	532.431,18	570.737,18	100,00
	<b>Skupaj</b>	<b>38.306,00</b>	<b>532.431,18</b>	<b>570.737,18</b>	<b>100,00</b>

Viri financiranja investicije po tekočih cenah bodo naslednji:

- JMSS Maribor 581.918,23 € oz. 100 %.

Viri in dinamika financiranja investicije, tekoče cene:

Oz.	Viri financiranja	2018	2019	Skupaj v €	%
1	JMSS Maribor	38.306,00	543.612,23	581.918,23	100,00
	<b>Skupaj</b>	<b>38.306,00</b>	<b>543.612,23</b>	<b>581.918,23</b>	<b>100,00</b>



## Analiza in predvideni rezultati investicije

JMSS Maribor bo z investicijo v rekonstrukcijo in energetske prenovi večstanovanjske stavbe na Šentiljski cesti 19 v Mariboru obnovil 7 neprofitnih stanovanj, od tega štiri 1,5 sobna, dve 2,5 sobni in eno 3,5 sobno. Rekonstrukcija bo zajemala obnovo zunanjih zidov, medetažne plošče, strehe oz. ostrešja, zamenjavo stavbnega pohištva in vgradnjo prezračevanja z rekuperacijo. Stavba je bila zgrajena leta 1905 in je etažnosti K + P + 1N + M, ima 455,13 m<sup>2</sup> skupne neto površine.

Skupna ocenjena vrednost investicije znaša 570.737,18 € v stalnih cenah in 581.918,23 € v tekočih cenah z vključenim DDV. Investicija se izvaja v letu 2019. Projektna in investicijska dokumentacija je bila izdelana v letu 2018.

Investicija v rekonstrukcijo obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru se bo financirala iz sredstev JMSS Maribor. Preko javnih razpisov pa se bodo iskala tudi nepovratna ali povratna sredstva sofinanciranja investicije.

Viri financiranja investicije po tekočih cenah bodo naslednji:

- JMSS Maribor v višini 581.918,23 € oz. 100,00 %.

Rezultati investicije so naslednji: letni prihodki iz naslova neprofitnih najemnin bodo znašali 11.904,00 €, letni stroški vzdrževanja bodo znašali 4.104,48 € in amortizacija 25.251,10 €, investicija ne bo ustvarjala dobička. Denarni tok investicije je negativen, iz tega izhajajoč izračun neto sedanje vrednosti je - 364.299,18 €, interna stopnja donosnosti je negativna, vložena sredstva za investicijo se bodo povrnila v 23 letih. Kljub slabim ekonomskim kazalnikom investicije bo le-ta izpolnjevala vse zastavljene cilje investicije in jo zato utemeljujemo z naslednjim:

- prenova večstanovanjske stavbe s 7 neprofitnimi stanovanji,
- zmanjšanje onesnaževanja okolja,
- zagotavljanje energetske učinkovitosti stavbe,
- izboljšanje življenjskega in bivalnega okolja stanovalcev, ipd.

Menimo, da bo investicija prinesla številne družbene koristi, njena ekonomska stopnja donosnosti znaša 6,44 %.

#### 4. PREDLOG SKLEPA

Upošteva je zgoraj navedeno se predlaga sprejem naslednjega sklepa:

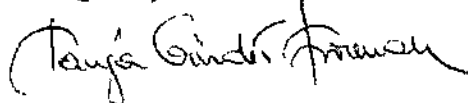
*»Mestni svet Mestne občine Maribor potrdi Investicijski program (IP) – rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru, november 2018.*

*V primeru sprememb in dopolnitev, ki jih 6. člen Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) ne opredeljuje, novelacija investicijskega programa ni potrebna.«*

JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

Direktorica:

mag. Tanja VINDIŠ FURMAN



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR  
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor



JAVNI MEDOBYINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

# Rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19, Maribor

## Investicijski program



Vsebina dokumenta je 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 in 27/16).

Maribor, 30. 11. 2018, z redakcijskimi  
popravki z dne 4.2.2019.

## Vsebina

<b>1</b>	<b>UVOD</b>	<b>3</b>
1.1	PREDSTAVITEV INVESTITORJA	3
1.2	PREDSTAVITEV IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	4
1.3	NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	5
1.4	POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	5
1.4.1	VARIANTA 1: MINIMALNA VARIANTA OZ. VARIANTA BREZ INVESTICIJE	5
1.4.2	VARIANTA 2: REKONSTRUKCIJA OBSTOJEČEGA OBJEKTA NA ŠENTILJSKI CESTI 19, MARIBOR	6
<b>2</b>	<b>POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA</b>	<b>7</b>
2.1	OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE	7
2.1.1	NAMEN INVESTICIJE	7
2.1.2	CILJI INVESTICIJE	7
2.1.3	SPISEK STROKOVNIH PODLAG	7
2.2	OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT TER UTEMELJITEV IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE	7
2.3	NAVEDBA ODGOVORNIH OSEB	9
2.4	PREDVIDENA ORGANIZACIJA IN IZVEDBA INVESTICIJE	9
2.5	OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE	10
2.6	ZBIRNIK PRIKAZANIH REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	11
<b>3</b>	<b>OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU S PREDSTAVITVIJO STROKOVNIH SODELAVCEV</b>	<b>12</b>
3.1	INVESTITOR	12
3.2	STROKOVNI SODELAVCI OZ. SLUŽBE ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE	12
3.3	IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	13
3.4	IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	13
3.5	PREDSTAVITEV UPRAVLJAVCA	14
<b>4</b>	<b>ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA IN PREDSTAVITEV POTREB PO INVESTICIJI</b>	<b>15</b>
4.1	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	15
4.2	RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO S PRIKAZOM PREDVIDENIH POTREB	16
4.3	USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI DOKUMENTI	17
<b>5</b>	<b>ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH</b>	<b>24</b>
7.1	ANALIZA ZAPOSLENIH DELAVCEV »BREZ« INVESTICIJE	24
7.2	ANALIZA ZAPOSLENIH DELAVCEV »Z« INVESTICIJO	24

<b>8</b>	<b>OCENA VREDNOSTI PROJEKTA V STALNIH IN TEKOČIH CENAH S PRIKAZOM UPRAVIČENIH STROŠKOV PROJEKTA</b>	<b>25</b>
	8.1 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	25
<b>9</b>	<b>ANALIZA LOKACIJE</b>	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE</b>	<b>28</b>
<b>11</b>	<b>ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE Z DINAMIKO INVESTICIJE</b>	<b>29</b>
	11.1 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE	29
	11.2 ORGANIZACIJA VODENJA PROJEKTA	30
	11.3 ANALIZA IZVEDLJIVOSTI PROJEKTA	31
<b>12</b>	<b>NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH</b>	<b>31</b>
	12.1 NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO VIRIH FINANCIRANJA IN DINAMIKI	31
<b>13</b>	<b>FINANČNA ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI</b>	<b>32</b>
	13.1 STROŠKI OBRATOVANJA	32
	13.2 PRIHODKI	32
	13.3 PREDPOSTAVKE FINANČNE ANALIZE	33
	13.4 FINANČNI KAZALNIKI	34
	13.5 KORISTI, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM	35
<b>14</b>	<b>EKONOMSKA ANALIZA PROJEKTA</b>	<b>36</b>
	14.1 PREDPOSTAVKE EKONOMSKE ANALIZE	36
<b>15</b>	<b>ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLIVOSTI</b>	<b>39</b>
	15.1 ANALIZA TVEGANJA	39
	15.2 ANALIZA OBČUTLIVOSTI	40
<b>16</b>	<b>PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV</b>	<b>42</b>

# 1 UVOD

## 1.1 Predstavitev investitorja

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki je stopil v veljavo 25.4.2001. Skrbi za kontinuirano oskrbo z najemnimi stanovanji za vse kategorije prosilcev, izboljšanje kvalitete bivanja v že obstoječih najemnih stanovanjih na osnovi načrtovanega dolgoročnega plana vzdrževanja stanovanj, kreditiranje občanov za gradnjo lastnih stanovanj in sodelovanje oziroma načrtovanje razvojnih programov za razvoj stanovanjskega gospodarstva v občinah. Ustanoviteljice JMSS Maribor so: Mestna občina Maribor (v nadaljevanju MOM), Občina Hoče – Slivnica, Občina Miklavž na Dravskem polju, Občina Duplek, Občina Rače – Fram in Občina Starše.

JMSS Maribor upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem, ki ga sestavljajo stanovanja in stanovanjske hiše ter drugo premoženje, ki so ga ustanoviteljice prenesle nanj z namenom zagotavljanja javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe. JMSS Maribor gospodari z neprofitnimi, tržnimi, oskrbovanimi in službenimi stanovanji. Za stanovanja, ki so v upravljanju, JMSS Maribor opravlja strokovna dela v zvezi s prenovo in vzdrževanjem teh stanovanj, sklepa najemne pogodbe z najemniki, vključno z morebitnimi aneksi k obstoječim pogodbam, obračunava najemnino in vodi postopke za izterjavo najemnin, vključno z vložitvijo tožb na sodno odpoved najemnih pogodb iz krivdnih razlogov.

Dejavnosti in naloge sklada so:

- upravljanje in razpolaganje s stanovanji in stanovanjskimi hišami ter drugim premoženjem,
- zagotavljanje javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe,
- gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami ter funkcionalnimi zemljišči,
- gradnja stanovanj in stanovanjskih hiš,
- nakup stanovanj in stanovanjskih hiš,
- prenova ter vzdrževanje neprofitnih in profitnih stanovanj,
- zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za nakup, izgradnjo ter prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš,
- zagotavljanje enakopravnega položaja občanom pri pridobivanju neprofitnih in profitnih stanovanj,
- zagotavljanje razvoja stanovanjske infrastrukture,
- razvojne, finančne, organizacijske in druge aktivnosti s področja stanovanjskega gospodarstva, opravljanja drugih nalog, določenih v občinskih programih.

JMSS Maribor ima v lasti 2.062 stanovanj, ki se nahajajo na območju MOM.

JMSS Maribor letno v povprečju obnovi 80 stanovanj. V letu 2016 je bilo obnovljenih 145 stanovanjskih enot, v 2 stanovanjskih objektih je bilo zamenjano stavbno pohoštvo, 1 stanovanjski objekt je bil energetske saniran (obnova fasade).

Na podlagi dolgoročnih in srednjeročnih ciljev bo JMSS Maribor v letu 2017 nadaljeval z obstoječimi nalogami in rednimi programi kot so:

- zagotavljati zadostno število primernih neprofitnih, službenih in tržnih stanovanj:
  - z vzdrževanjem stanovanj in večstanovanjskih stavb v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor,
  - s prenosom stanovanj po zaključeni denacionalizaciji oziroma po razdrtju prodajne pogodbe po določilih Stanovanjskega zakona v namensko premoženje JMSS Maribor,

- zagotavljati začasne bivalne enote za reševanje stanovanjske problematike najbolj ogroženih socialnih skupin:
  - z vzdrževanjem začasnih bivalnih enot v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor in
  - z delno prenovo in prekategorizacijo obstoječih neprofitnih stanovanj v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor,
- dvigniti stanovanjski standard in stanovanjsko kulturo.

Na podlagi nalog in rednih programov so ključni cilji JMSS Maribor v letu 2018:

- na področju oddaje neprofitnih stanovanj v najem oddati okvirno 50 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2017,
- objaviti naslednji javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem,
- reševati najtežje socialne stiske z dodelitvijo začasnih bivalnih enot na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem,
- v primeru izpraznitve službenih, tržnih in oskrbovanih stanovanj, le-ta oddati v nadaljnji najem,
- redno izterjevati najemnine in obratovalne stroške iz naslova subsidiarne odgovornosti,
- po metodi javne dražbe prodati za okvirno 300.000 € nepremičnin, ki so zaradi tehnične neprimernosti neekonomične za obnovo,
- po metodi javne ponudbe prodati za okvirno 200.000 € zasedenih nepremičnin, za katere so najemniki podali vlogo za odkup, njihova prodaja pa je ekonomsko utemeljena,
- preveriti upravičenost najemnikov neprofitnih stanovanj za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, ki jim je od sklenitve najemne pogodbe preteklo obdobje 5 let,
- izvesti celovito rekonstrukcijo objekta Šentiljska cesta 19, Maribor, v soinvestitorstvu s SSRS na podlagi Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020, dokončati aktivnosti glede izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) za projekt »Soseska Studenci« in izvesti javni razpis za projektno dokumentacijo,
- po spremembi Občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPN) naročiti projektno dokumentacijo za objekt Starše 12a,
- sodelovati s SSRS v projektu »Kamenškova«,
- pričeti z izvedbo energetske prenove objekta Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 v sofinanciranju z MOM in delnim povračilom sredstev iz kohezijskega sklada,
- pridobiti investicijsko dokumentacijo za energetske prenove objekta Panonska ulica 5b (izvedba energetske prenove je predvidena za leto 2019 v sofinanciranju z MOM in delnim povračilom sredstev iz kohezijskega sklada),
- izvesti obnove večjega obsega v 5 stanovanjih, ki so že prazna, in dodatno v stanovanjih, ki se bodo med letom izpraznila, skupaj v okvirno 15 stanovanjih,
- izvesti delne obnove v predvidoma 50 stanovanjih,
- zamenjati dotrajana okna in vhodna vrata z energetske varčnim stavbnim pohištvo v okvirno 30 stanovanjih,
- zamenjati dotrajane atmosferske plinske peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi pečmi v okvirno 20 stanovanjih,
- pregledati stanje in uporabo okvirno 200 zasedenih stanovanj.

## 1.2 Predstavitev izdelovalca investicijske dokumentacije

---

Investicijski program je pripravljala E-Zavod Ptuj. E-zavod je zasebni zavod, ki deluje na področju trajnostnega razvoja, energetske učinkovitosti, obnovljivih virov energije, novih oblik inoviranja, prenosa tehnologij in pri podpori podjetniškega okolja. V zadnjih letih sodelujejo na projektih uvajanja sodobnih pristopov na področju trajnostnega presojanja energetskih investicij in trajnostne hidroenergije. S projektom CENTRALAB so postali ena najpomembnejših institucij na področju

odprtega inoviranja in živih laboratorijev v Srednji Evropi. Aktivno sodelujejo pri pripravi Strategije pametne specializacije Slovenije in spodbujajo nove oblike družbenih inovacij. Sodelujejo z občinami in ministrstvi pri pripravi investicijske dokumentacije večjih projektov, ki se financirajo iz javnih sredstev. Odgovorni osebi za izdelavo sta Zlatka Zastavnikovič, univ. dipl. ekon. in Ksenija Napast, univ. dipl. ekon.

### **1.3 Namen in cilji investicijskega projekta**

---

Namen obnove prazne večstanovanjske stavbe je v objektu vzpostaviti stanovanjske enote, ki bodo namenjene neprofitnemu najemu in bodo povečale stanovanjski fond JMSS Maribor. Obnova bo izboljšala tudi energetska učinkovitost stavbe.

Glavni cilji rekonstrukcije stavbe so:

- Prenova stare stavbe neto površine 455,13 m<sup>2</sup> in bruto površine 608,19 m<sup>2</sup>
- Ureditev 7 neprofitnih stanovanj
- Energetska sanacija stavbe (obnova zunanjih zidov, medetažne plošče, strehe/ostrešja, zamenjava stavbnega pohištva, vgradnja prezračevanja z rekuperacijo)
- Reševanje problematike zagotavljanja neprofitnih stanovanj v MO Maribor

V Mariboru primanjkuje neprofitnih stanovanj, zato bodo obnovljena stanovanja takoj po ureditvi oddana v najem, saj je na čakalni listi veliko prosilcev za neprofitna stanovanja.

Slovenska gospodinjstva letno porabijo v povprečju več kot 200 kWh na vsak ogrevani kvadratni meter stanovanjske površine. Od tega se porabi kar dve tretjini energije za ogrevanje prostorov, preostala tretjina energije pa se porablja za pripravo tople sanitarne vode ter ostale potrebe naprav in npr. razsvetljave v gospodinjstvu. Za ogrevanje stavb letno v povprečju porabimo okoli 140 kWh/m<sup>2</sup>.

### **1.4 Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta**

---

Dokument identifikacije investicijskega projekta vsebuje podatke, potrebne za določitev investicijske namere in njenih ciljev v obliki funkcionalnih zahtev, ki jih mora investicija izpolnjevati. Dokument identifikacije investicijskega projekta vsebuje opise tehničnih, tehnoloških ali drugih prvin predlaganih rešitev in je podlaga za odločanje o nadaljnji izdelavi investicijske dokumentacije oziroma nadaljevanju investicije.

Dokument identifikacije investicijskega projekta za rekonstrukcijo obstoječega objekta na Šentiljski 19, Maribor je bil izdelan novembra 2018. Izdelal ga je E-zavod Ptuj.

V DIIP-u sta bili za investicijo v rekonstrukcijo večstanovanjske stavbe na Šentiljski cesti 19 predstavljeni dve varianti, in sicer:

- |             |  |
|-------------|--|
| Varianta 1: | Minimalna varianta ali varianta brez investicije                   |
| Varianta 2: | Rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19, Maribor |

#### **1.4.1 Varianta 1: Minimalna varianta oz. varianta brez investicije**

---

Varianta brez investicije ne vključuje obnove večstanovanjske stavbe in njene energetske sanacije. Objekt bi ostal nenaseljen, ohranjalo bi se enako stanje fasade, strehe, stavbnega pohištva in



prezračevanja. Zaradi pomanjkanja stanovanjskega fonda neprofitnih stanovanj JMSS in MO Maribor takšno stanje ne rešuje pereče problematike.

#### **1.4.2 Varianta 2: *Rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19, Maribor***

---

Predvidena rekonstrukcija je potrebna zaradi zagotavljanja ustreznih bivalnih prostorov v okviru obstoječega objekta. Operacija v rekonstrukcijo praznega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru bo zajemala:

- obnovo zunanjih zidov,
- obnovo medetažne plošče,
- obnovo strehe oz. ostrešja,
- zamenjavo stavbnega pohištva,
- vgradnjo prezračevanja z rekuperacijo.

## **2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA**

### **2.1 Opredelitev ciljev investicije**

---

Predmet investicije je rekonstrukcija z energetske prenovo večstanovanjske stavbe.

Vrsta investicije: rekonstrukcija z energetske prenovo

#### **2.1.1 Namen investicije**

---

Investicija predstavlja rekonstrukcijo obstoječega starejšega večstanovanjskega objekta z energetske prenovo. Toplotne izgube stavbnega fonda se bi lahko že z izvajanjem osnovnih ukrepov energetske sanacije zunanjega stavbnega ovoja zmanjšale za vsaj 30%. Pri celotni energetske prenovi večstanovanjskih stavb na nizkoenergijski ali pasivni nivo pa lahko dosežemo celo za 70 – 90% manjšo rabo energije za ogrevanje, odvisno od obstoječega stanja stanovanjskih stavb in izbora ukrepov, ki jih izvedemo pri prenovi.

#### **2.1.2 Cilji investicije**

---

Namen obnove prazne večstanovanjske stavbe je v objektu vzpostaviti stanovanjske enote, ki bodo namenjene neprofitnemu najemu in bodo povečale stanovanjski fond JMSS Maribor. Obnova bo izboljšala tudi energetske učinkovitost stavbe.

Glavni cilji rekonstrukcije stavbe so:

- Prenova stare stavbe neto površine 455,13 m<sup>2</sup> in bruto površine 608,19 m<sup>2</sup>
- Ureditev 7 neprofitnih stanovanj
- Energetske sanacije stavbe (obnova zunanjih zidov, medetažne plošče, strehe/ostrešja, zamenjava stavbnega pohištva, vgradnja prezračevanja z rekuperacijo)
- Reševanje problematike zagotavljanja neprofitnih stanovanj v MO Maribor

Kot smo že navedli v Mariboru primanjkuje neprofitnih stanovanj, zato bodo obnovljena stanovanja takoj po ureditvi oddana v najem, saj je na čakalni listi veliko prosilcev za neprofitna stanovanja.

#### **2.1.3 Spisek strokovnih podlag**

---

Strokovne podlage za izdelavo Investicijskega programa so:

1. PZI Rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19, Maribor, ki jo je izdelalo podjetje spring d.o.o., januar 2018.
2. Razširjen energetske pregled Šentiljska cesta 19, Maribor, ki ga je izdelalo podjetje Energetske izkaznica d.o.o., november 2018,
3. Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor, Poslovno finančni načrt 2018,
4. Dokument identifikacije investicijskega projekta »Rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19, Maribor«, ki ga je izdelal E-zavod Ptuj, november 2018.

### **2.2 Opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante**

---

V nadaljevanju sta opisani upoštevanje varianti rekonstrukcije obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru.

### Varianta 1: Minimalna varianta ali brez investicije

Obstoječ objekt je etažnosti K+P+1N+ ostrešje in datira iz konca 19. oz. začetka 20. stoletja. Klet je obokana, plošče nad pritličjem in 1. nadstropjem pa so predvidoma iz stropnikov, na katerih je nasutje. Stopnice so lesene. Zidovi, tako zunanji kot notranji, so zidani iz polne opeke in naknadno ometani. Ostrešje je leseno, s povezniki nad tlomi, streha je dvokapna, z naklonom. Nad stopniščem, ki se nahaja na zahodni strani objekta, je enokapna – pultna streha, ki se zaleti v streho stanovanjskega objekta.

Tekom let je bil objekt večkrat prezidan, dodane so bile sanitarije, ki so bile prvotno le skupne na stopniških podestih, same stanovanjske enot (verjetno 1 v etaži), pa so bile prezidane zaradi večje potrebe po stanovanjih.

Obravnavan objekt je trenutno nezaseden. Zaradi tega vsi izračuni in porabe energije temeljijo na izračunih gradbene fizike. Poraba in posledično strošek porabljene vode zaradi nezasedenosti objekta ni izražen v energetskem pregledu.

Glavna vstopna energenta za delovanje stavbe sta električna energija ter zemeljski plin.

**TABELA 1:** Raba zemeljskega plina in električne energije po elaboratu gradbene fizike

	Zemeljski plin (kWh)	Električna energija (kWh)	Skupaj (kWh)
Elaborat GF	59.996	7.357	67.353
Cena €/kWh	0,05	0,16	-

**TABELA 2:** Strošek porabljene energije po elaboratu gradbene fizike

	Zemeljski plin (€)	Električna energija (€)
Strošek porabe energije po elaboratu GF	2.999,80	1.177,12

### Varianta 2: Rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti v Mariboru

Predvidena rekonstrukcija je potrebna zaradi zagotavljanja ustreznih bivalnih površin v obstoječem objektu. Za rekonstrukcijo objekta so predvideni naslednji posegi:

- Na vzhodni strani objekta bi se ohranila historična fasada, ki se jo sanira, prenovi in omeče s termoizolacijskim ometom.
- Severna, zahodna in južna fasada se v območju, kjer so obstoječe zunanje stene, primerno toplotno izolira in omeče.
- Na zahodni strani objekta se poruši in nadomesti obstoječe stopnišče, v enaki liniji širine stopnišča se izvede dodatni izzidek v visokem pritličju in v prvi etaži objekta.
- Obstoječa plošča nad prvim nadstropjem objekta se odstrani, kakor tudi celotna strešna konstrukcija in zidovi nad to ploščo.
- Izvede se nova armiranobetonska plošča in nova pozidava mansarde.
- Prav tako se izvede nova streha, ki s svojo obliko vzdolžno deli objekt na dve celoti in hkrati s strešno krajino ustvarja dinamično zunanje pojavnosti kot tudi dvig kvalitete bivanja notranjosti stanovanjskih enot.

Istočasno bo potekala energetska obnova stavbe, ki bo zajemala:

- obnovo zunanjih zidov,
- obnovo medetažne plošče,
- obnovo strehe oz. ostrešja,
- zamenjavo stavbnega pohištva,
- vgradnjo prezračevanja z rekuperacijo.

### **Utemeljitev izbire optimalne variante**

V naslednji tabeli sta prikazani investicijski vrednosti po variantah, povprečna letna poraba energije in viri financiranja investicije.

**TABELA 3:** Pregled upoštevanih variant

<b>Vrsta investicije</b>	<b>Varianta 1 – obstoječe stanje</b>	<b>Varianta 2 – rekonstrukcija stavbe</b>
- Investicijska vrednost (tekoče cene v €)	0,00 €	581.918,23 €
- Letna poraba toplote za ogrevanje (kWh)	59.996 kWh	31.520 kWh
- Letni stroški za ogrevanje (€)	2.999,80 €	1.576,00 €
Viri financiranja:		
- JMSS Maribor	100,00 %	100,00 %
- drugi viri	0,00 %	0,00 %

Na osnovi primerjanih parametrov je JMSS Maribor sklenil pristopiti k izvedbi variante 2 - investiciji v rekonstrukcijo obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru.

### **2.3 Navedba odgovornih oseb**

V nadaljevanju so navedene odgovorne osebe za izdelavo investicijske in projektne dokumentacije ter odgovorni vodja za izvedbo investicije.

- Odgovorna oseba za pripravo projektne dokumentacije: mag. Tomaž Kancler u.d.i.a., spring d.o.o.
- Odgovorna oseba za izdelavo Razširjenega energetskega pregleda: Robert Grošeta, univ. dipl. gosp. inž., Energetska izkaznica d.o.o.
- Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije: Zlatka Zastavnikovič, univ. dipl. ekon., E-zavod Ptuj.
- Odgovorna oseba za vodenje investicije: Viljem Klemenčič, mag. ekon. in posl. ved, dipl. inž. grad., JMSS Maribor.

### **2.4 Predvidena organizacija in izvedba investicije**

Pripravo in izvedbo investicije bo vodil JMSS Maribor. Za poslovanje JMSS Maribor odgovarja direktorica. Vsa pripravljalna in spremljevalna dela ter aktivnosti bodo potekale na sedežu JMSS Maribor, Grajski trg 1, Maribor.

Projekt bo vodil projektni vodja, katerega naloge bodo:

- zagotoviti pripravo projektne in investicijske dokumentacije,
- pravočasno pridobiti vsa potrebna dovoljenja in soglasja,
- izvesti javna naročila,
- zagotoviti pripravo prijave za sofinanciranje rekonstrukcije in energetske obnove stavbe,
- zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu s projektno tehnično in investicijsko dokumentacijo,
- poročati o poteku investicije,
- izdelati novelacijo investicijske dokumentacije, če bo potrebno,
- zagotoviti koordinacijo vseh vključenih.

## 2.5 Ocena vrednosti investicije

Ocenjeni stroški izvedbe rekonstrukcije obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru znašajo 581.918,23 € po tekočih cenah z vključenim DDV.

**TABELA 4:** Specifikacija investicijskih stroškov, v tekočih cenah

Oz.	Opis del	Vrednost	DDV	Skupaj v €
<b>A</b>	<b>Gradbena dela</b>			
1	Pripravljalna in zaključna dela	1.666,27	158,30	1.824,57
2	Rušitvena dela	45.664,18	4.338,10	50.002,28
3	Zemeljska dela	8.851,03	840,85	9.691,87
4	Tesarska dela	13.562,41	1.288,43	14.850,84
5	Betonska dela	20.307,17	1.929,18	22.236,35
6	Zidarska dela	62.275,87	5.916,21	68.192,08
7	Gradbeni oder	5.923,84	562,76	6.486,61
	Skupaj gradbena dela	158.250,78	15.033,82	173.284,60
<b>B</b>	<b>Obrtniška dela</b>			
1	Krovsko kleparska dela	21.791,61	2.070,20	23.861,81
2	Estrihi	3.274,22	311,05	3.585,27
3	Ključavničarska in mizarska dela	7.181,63	682,25	7.863,88
4	Okna in vrata	67.530,88	6.415,43	73.946,31
5	Keramičarska dela	11.240,67	1.067,86	12.308,53
6	Tlakerska dela	8.856,24	841,34	9.697,58
7	Suhomontažna dela	23.946,21	2.274,89	26.221,10
8	Slikopleskarska dela	10.884,92	1.034,07	11.918,99
9	Fasada	39.012,63	3.706,20	42.718,83
	Skupaj obrtniška dela	193.719,01	18.403,31	212.122,32
<b>C</b>	<b>Električarska dela</b>	<b>31.845,61</b>	<b>3.025,33</b>	<b>34.870,94</b>
<b>D</b>	<b>Zunanja ureditev</b>	<b>34.207,04</b>	<b>3.249,67</b>	<b>37.456,71</b>
<b>E</b>	<b>EL.- skupna raba (razdelilec RSR)</b>	<b>13.083,09</b>	<b>1.242,89</b>	<b>14.325,99</b>
<b>F</b>	<b>Strojno instalacijska dela</b>	<b>65.344,00</b>	<b>6.207,68</b>	<b>71.551,68</b>
<b>G</b>	<b>Projektna dokumentacija</b>	<b>30.078,26</b>	<b>6.617,22</b>	<b>36.695,48</b>
<b>H</b>	<b>Investicijska dokumentacija</b>	<b>1.320,10</b>	<b>290,42</b>	<b>1.610,52</b>
	<b>SKUPAJ A - H</b>	<b>527.847,89</b>	<b>54.070,34</b>	<b>581.918,23</b>

Investicija se izvaja od leta 2018, ko je bila izdelana projektna in investicijska dokumentacija. Sama obnova se bo pričela in zaključila v letu 2019.

Viri financiranja investicije po tekočih cenah bodo naslednji:

- JMSS Maribor v znesku 581.918,23 € oz. 100,00 %.

**TABELA 5:** Viri in dinamika financiranja investicije v tekočih cenah

Oz.	Viri financiranja / leto	2018	2019	Skupaj v €	%
1	Sredstva JMSS Maribor	38.306,00	543.612,23	581.918,23	100,00%
	<b>Skupaj</b>	<b>38.306,00</b>	<b>543.612,23</b>	<b>581.918,23</b>	<b>100,00%</b>

Preko javnih razpisov se bodo iskala tudi nepovratna ali povratna sredstva sofinanciranja investicije.

## 2.6 Zbirnik prikazanih rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Naziv	Kratica	Vrednost
Prihodki		12.143,27 €
Odhodki		4.186,98 €
Dobiček/izguba		7.956,29 €
Ekonomičnost poslovanja		2,90
Donosnost poslovanja		0,66
Doba vračanja vloženih sredstev	(v letih)	23
Finančna interna stopnja donosnosti investicije	FRR/C	-4,44 %
Finančna neto sedanja vrednost investicije	FNPV/C	-364.299,18 €
Relativna neto sedanja vrednost	relativna FNPV/C	-0,6383

Neto sedanja vrednost investicije znaša -364.299,18 € in je negativna, prav tako je negativna tudi interna stopnja donosnosti in znaša -4,44 % (upoštevana 4 % diskontna stopnja). Investicija v rekonstrukcijo obstoječega objekta, ki bo vključevala tudi energetska obnovo bo prispevala k večji energetske učinkovitosti stanovanjskih objektov in manjši porabi energentov, zato investicija nima primarno profitnega namena in značaja.

### 3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU S PREDSTAVITVIJO STROKOVNIH SODELAVCEV

V nadaljevanju so prikazani osnovni podatki o investitorju, izdelovalcih projektne dokumentacije, investicijske dokumentacije in prihodnjem upravljavcu.

#### 3.1 Investitor

Naziv	Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (JMSS Maribor)
Naslov	Grajski trg 1, 2000 MARIBOR
Odgovorna oseba investitorja	mag. Tanja Vindiš Furman
Telefon	02 250 63 10
Fax	02 251 52 21
E-pošta	<a href="mailto:info@jmss-mb.si">info@jmss-mb.si</a>
Spletna stran	<a href="http://www.jmss-mb.si">www.jmss-mb.si</a>
Davčna št.	21002266
Matična št.	5805295
TRR	SI56 0127 0695 0971 157
Banka	Uprava R Slovenije za javne prihodke, OE UJP Slovenska Bistrica



Podpis odgovorne osebe:

Direktorica  
mag. Tanja Vindiš Furman

#### 3.2 Strokovni sodelavci oz. službe odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne, tehnične in druge dokumentacije

Naziv	JMSS Maribor, Sektor za investicije in vzdrževanje
Naslov	Grajski trg 1, 2000 MARIBOR
Odgovorna oseba za vodenje investicije	
Ime in priimek	Viljem Klemenčič, mag. ekon. in posl. ved, dipl. inž. gr.
Telefon	02 250 63 18
E-pošta	<a href="mailto:vili.klemencic@jmss-mb.si">vili.klemencic@jmss-mb.si</a>



Podpis:

### 3.3 Izdelovalec projektne dokumentacije

---

Naziv spring d.o.o.  
Naslov Gregorčičeva ulica 22, 2000 Maribor

Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije

Ime in priimek mag. Tomaž Kancler, u.d.a.

Številka projekta 02-08/2017

Datum izdelave Januar 2018

Žig



Podpis:

### 3.4 Izdelovalec investicijske dokumentacije

---

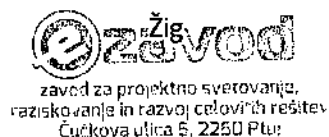
Naziv E-zavod, Zavod za projektno svetovanje, raziskovanje in razvoj celovitih rešitev  
Naslov Čučkova ul. 5, 2250 PTUJ

Odgovorni osebi za izdelavo investicijske dokumentacije

Ime in priimek Zlatka Zastavnikovič in Ksenija Napast

Telefon 02 749 32 24

e-pošta [zlatka@ezavod.si](mailto:zlatka@ezavod.si)



Podpis:



### 3.5 Predstavitev upravljavca

---

Naziv JMSS Maribor, Služba za investicije

Naslov Grajski trg 1, 2000 MARIBOR

Odgovorna oseba za upravljanje investicije

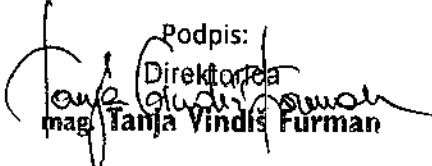
Ime in priimek mag. Tanja Vindiš Furman

Telefon 02 250 63 10

E-pošta [info@jmss-mb.si](mailto:info@jmss-mb.si)



Podpis:  
Direktorica  
mag. Tanja Vindiš Furman



## 4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA IN PREDSTAVITEV POTREB PO INVESTICIJI

### 4.1 Analiza obstoječega stanja

Obstoječi objekt na Šentiljski cesti 19 v Mariboru je etažnosti K+P+1N+ ostrešje in datira iz konca 19. oz. začetka 20.stoletja. V Pokrajinskem arhivu ne razpolagajo s podatki o objektu. Klet je obokana, plošče nad pritličjem in 1. nadstropjem pa so predvidoma iz stropnikov, na katerih je nasutje. Stopnice so lesene. Zidovi, tako zunanji kot notranji, so zidani iz polne opeke in naknadno ometani. Predvsem na vzhodni fasadi so ohranjene štukature, ki imajo večjo historično vrednost, saj predstavljajo reminiscence obdobja, v katerem so nastale. Te štukature se ohranjajo tudi po rekonstrukciji.

Ostrešje je leseno, s povezniki nad tlemi, streha je dvokapna, z naklonom. Nad stopniščem, ki se nahaja na zahodni strani objekta, je enokapna – pultna streha, ki se zaleti v streho stanovanjskega objekta.

Tekom let je bil objekt večkrat prezidan, saj so bile dodane sanitarije, ki so bile prvotno le skupne na stopniščnih podestih, same stanovanjske enot (verjetno 1 v etaži), pa so bile prezidane zaradi večje potrebe po stanovanjih. Stavba je klasificirana kot: stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, CC-SI 11302. Število parkirnih mest za te objekte znaša 1 parkirno mesto za stanovanjsko enoto.

**TABELA 6:** Osnovni podatki o stavbah

Naslov in kraj	Šentiljska cesta 19, Maribor
Katastrska občina	638 – Krčevina
Parcelna številka	402/24
Številka stavbe	328
Leto izgradnje	1905
Površina stavbe	252 m <sup>2</sup>
Etažnost	K+P+N

Obraunavan objekt je trenutno nezaseden. Zaradi tega vsi izračuni in porabe energije temeljijo na izračunih gradbene fizike.

Glavna vstopna energenta za delovanje stavbe sta električna energija ter zemeljski plin.

**TABELA 7:** Raba zemeljskega plina in električne energije po elaboratu gradbene fizike

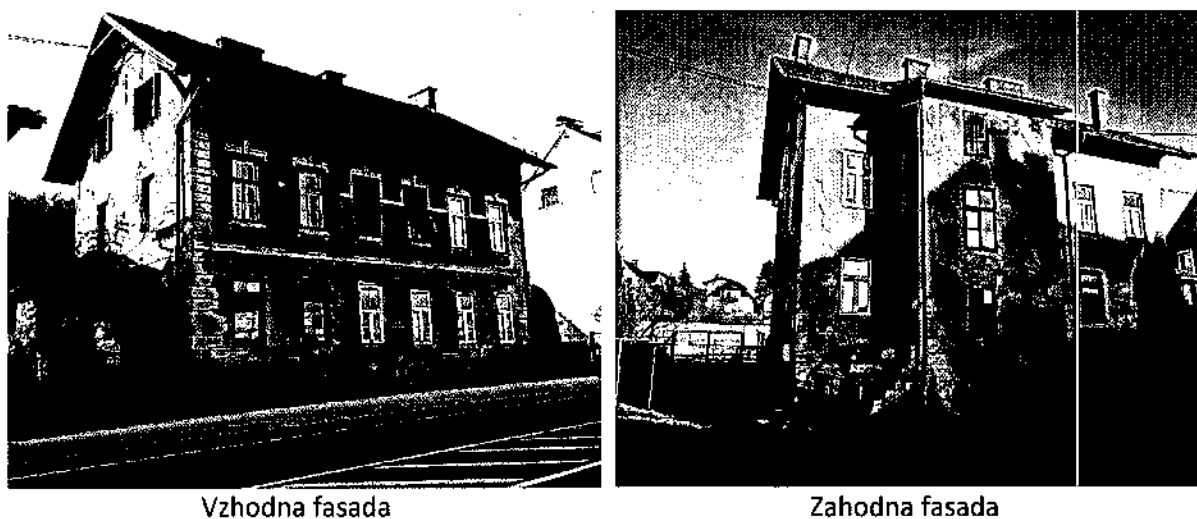
	Zemeljski plin (kWh)	Električna energija (kWh)	Skupaj (kWh)
Elaborat GF	59.996	7.357	67.353
Cena EUR/kWh	0,05	0,16	-

**TABELA 8:** Strošek porabljene energije po elaboratu gradbene fizike

	Zemeljski plin (EUR)	Električna energija (EUR)
Strošek porabe energije po elaboratu GF	2.999,80	1.177,12

Poraba in strošek porabljene vode zaradi nezasedenosti objekta nista izražena v energetskem pregledu.

Slika 1: Slike stavbe



Večstanovanjska stavba je že nekaj let prazna in potrebna obnove.

Obravnavana večstanovanjska stavba je po energetski porabi sicer pod slovenskim povprečjem, vendar je iz energetskih kazalnikov razvidno, da je potencialov za varčevanje veliko. Z organizacijskimi ukrepi (osveščanje, izobraževanje in informiranje uporabnikov) lahko brez večjih investicij dosežemo do 5 % nižjo porabo energije. Z večjimi investicijskimi ukrepi na toplotnem ovoju stavbe in na strojnih inštalacijah ogrevanja ter prezračevanja lahko rabo energije zmanjšamo tudi do 70 %. Ukrepi, ki so predstavljeni v poročilu o energetskem pregledu so lahko osnova za pripravo investicijske in tehnične dokumentacije.

#### 4.2 Razlogi za investicijsko namero s prikazom predvidenih potreb

Večstanovanjska stavba na Šentiljski cesti 19 v Mariboru je že nekaj let prazna. Ker število novo zgrajenih stanovanj v lasti občin in upravljanju JMSS Maribor po letu 2008 strmo upada je pomembna tudi obnova starejših objektov in njihova usposobitev za namene neprofitnih stanovanj. Gibanje števila novih stanovanj po občinah v obdobju od 2008 do 2016 je prikazano v naslednji tabeli.

**TABELA 9:** Število novih stanovanj po občinah in po letih

Občine	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Skupaj
Duplek	109	74	25	25	35	17	8	14	12	319
Hoče – Slivnica	137	43	34	75	54	30	28	33	18	452
Maribor	898	378	115	105	61	71	86	92	62	1.868
Miklavž na Dravskem polju	46	50	29	44	14	16	26	9	9	243
Rače – Fram	59	51	24	39	227	20	23	17	26	486
Starše	24	21	13	14	10	5	6	7	7	107
<b>Skupaj</b>	<b>1.273</b>	<b>617</b>	<b>240</b>	<b>302</b>	<b>401</b>	<b>159</b>	<b>177</b>	<b>172</b>	<b>134</b>	<b>3.475</b>

Vir: JMSS Maribor, Poslovno finančni načrt 2018

### 4.3 Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi dokumenti

---

Podlaga za pripravo investicijskih dokumentov je Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16). Investicija v rekonstrukcijo stavbe na Šentiljski cesti 19, ki je predstavljena v Investicijskem programu je skladna z evropskimi, nacionalnimi in regionalnimi strategijami in politikami.

#### ***Skladnost z evropskimi strategijami in politikami***

---

Investicija je skladna s:

1. Partnerski sporazum med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2014 – 2020, oktober 2014
2. Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020, 11. december 2014

#### **Ad 1) Partnerski sporazum med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2014 – 2020**

Partnerski sporazum (PS) predstavlja pogodbo med Evropsko komisijo in Republiko Slovenijo glede izvajanja kohezijske politike v obdobju 2014–2020

Investicija je skladna s 6 tematskim ciljem partnerskega sporazuma: ohranjanje in varstvo okolja ter spodbujanje učinkovite rabe virov. Pri TC 6 so na podlagi analize stanja prepoznane potrebe za vlaganje v ta večja prednostna področja: izboljšanje kakovosti voda in oskrbe s pitno vodo, trajnostno upravljanje vodnih virov, izboljšave hidromorfološkega stanja voda in stanja morskega okolja, vzpostavitev sistema upravljanja omrežja Natura 2000 in **vlaganja v gospodarnejšo rabo prostora urbanih območij** ter izkoriščanje njihove razvojne zmogljivosti; trajnostni razvoj kmetijstva in rabe tal, spodbujanje ekološkega kmetovanja in učinkovito izvajanje kmetijsko-okoljskih ukrepov, spodbujanje trajnostnega razvoja ribiškega sektorja ter vzpostavitev sistema celostnega upravljanja porečij in obalnega območja.

#### **Ad 2) Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020**

Strategija vlaganj sredstev tega OP in izbor tematskih ciljev temelji na analizi neskladij, potreb in potencialov za rast, ki so podrobneje predstavljeni v Partnerskem sporazumu (PS) in izkušnjah iz obdobja 2007-2013, ki so deloma navedene v tem poglavju, deloma pri obrazložitvi prednostnih osi.

Razvojni okvir Slovenije postavlja v ospredje blaginjo prebivalstva, ki se uresničuje s strateškimi cilji:

- zagon gospodarske rasti in prekinitev trenda oddaljevanja Slovenije od povprečne gospodarske razvitosti EU.
- zagotoviti povečanje blaginje prebivalstva.
- zaustaviti zgolj pasivne, ciklično pogojene spremembe in jih preusmeriti v trajnejše strukturne premike.

#### **Učinkovita raba virov in zmanjševanje pritiskov na okolje**

Učinkovita raba virov in energije sta bistvenega pomena za izboljšanje konkurenčnosti gospodarstva in zmanjšanje pritiskov na okolje. Kljub dosedanjim vlaganjem v energetske sanacije stavb, obnovljive vire energije (OVE) ter učinkovito rabo električne energije so potrebe po nadaljevanju in nadgradnji tovrstnih vlaganj v obeh kohezijskih regijah velike. Z obsežnimi vlaganji v prenovi stavbnega fonda se pričakuje tudi pospešitev gospodarske rasti, ustvarjanje novih delovnih mest in zmanjšanje odvisnosti Slovenije od uvoza energentov. Z vlaganji ESI sredstev v učinkovito rabo energije (URE) v javnem sektorju bo mogoče prispevati k izboljšanju javnofinančne slike in k lažjemu izpolnjevanju obveznosti v skladu z Direktivo 2010/31/EU, ki državam članicam nalaga, da vsako leto prenovijo 3 % površine državnih stavb.

## **Skladnost z nacionalnimi strategijami in politikami**

Investicija je skladna s:

1. Gradbenim zakonom, Uradni list RS, št. 61/17
2. Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah, Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17
3. Uredbo o zelenem javnem naročanju, Uradni list RS, št. 51/17

### **Ad 1) Gradbeni zakon**

Zakon ureja pogoje za graditev objektov in druga vprašanja, povezana z graditvijo objektov. Namen zakona je zaščita javnega interesa pri graditvi objektov. Sem štejejo predvsem varnost objektov, spoštovanje načela enakih možnosti, varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo voda, varstvo kulturne dediščine, spodbujanje trajnostne gradnje, skladnost umeščanja objektov v prostor, arhitektura kot izraz kulture, evidentiranje, uporabnost, učinkovitost, kakovost objektov in njihova usklajenost z okoljem v njihovem celotnem življenjskem ciklu. Namen tega zakona se uresničuje s projektiranjem, dovoljevanjem, gradnjo, uporabo, vzdrževanjem in inšpekcijskim nadzorom. Objekti morajo biti skladni s prostorskimi izvedbenimi akti in s predpisi o urejanju prostora, izpolnjevati morajo bistvene zahteve in biti evidentirani.

### **Ad 2) Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah**

Ta pravilnik 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).

### **Ad 3) Uredba o zelenem javnem naročanju**

Ta uredba ureja zeleno javno naročanje. Zeleno javno naročanje je naročanje, pri katerem naročnik po Zakonu o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18; v nadaljnjem besedilu: ZJN-3) naroča blago, storitve ali gradnje, ki imajo v primerjavi z običajnim blagom, storitvami in gradnjami v celotni življenjski dobi manjši vpliv na okolje in zagotavljajo varčevanje z naravnimi viri, materiali in energijo ter imajo enake ali boljše funkcionalnosti.

## **Skladnost z regionalnimi in lokalnimi strategijami in politikami**

Investicija je skladna z:

1. Regionalnim razvojnim programom za podravsko razvojno regijo 2014 - 2020, Maribor julij 2015
2. Maribor ima priložnost, Trajnostna urbana strategija MO Maribor, Maribor oktober 2015

### **Ad 1) Regionalni razvojni program za podravsko razvojno regijo 2014 - 2020**

Podravska regija je v svojem razvojnem programu opredelila 9 razvojnih ciljev. Predmetna investicija spada v dva cilja, in sicer:

CILJ 1: Podpreti (spodbuditi) razvojni preboj in skupno identiteto regije

CILJ 8: Izboljšati kakovost življenja (komunalna infrastruktura), povečati samooskrbo in energetske učinkovitost ob upoštevanju načel trajnostnega razvoja pri uporabi naravnih potencialov (virov) regije ter ohraniti in varovati naravno in biotsko pestrost

Glede opredelitev razvojnih prioritet regije in investicijskih področij pa lahko investicijo vključimo v:

- III. VARSTVO OKOLJA IN UČINKOVITA RABA NARAVNIH VIROV TER PREHOD NA NIZKOOGLIČNO GOSPODARSTVO

**Cilji:**

- Trajnostno upravljanje s prostorom in naravnimi viri (vključujoč varnost pred poplavami in podnebnimi spremembami)
- izboljšati trajnostno prometno dostopnost regije
- **izboljšati dostopnost do javne okoljske infrastrukture ter URE in OVE**
- spodbuditi razvoj in ohranjanje naravne dediščine
- **izboljšati bivalne pogoje v mestih in na podeželju**

**Investicijska področja na ravni prioritete:**

III.1. Javna okoljska infrastruktura (ravnanje z odpadki, čistilne naprave s kanalizacijskimi sistemi, vodovodna omrežja).

III.2. Prostorski razvoj, naložbe v degradirana območja, poplavna varnost in urejanje vodotokov ter prilagoditev na podnebne spremembe.

**III.3. Naložbe v učinkovito uporabo energije in obnovljive vire.**

III.4. Prometna varnost in dostopnost ter spodbujanje trajnostne mobilnosti.

III.5. Varstvo narave – ohranitev in krepitev biotske raznovrstnosti.

**III.6. Razvoj in revitalizacija urbanih središč ter podeželja.**

Ad 2) Maribor ima priložnost, Trajnostna urbana strategija MO Maribor

Trajnostna urbana strategija Mestne občine Maribor (TUS-MOM) temelji na konceptu integrirane urbane strategije, ki v ospredje socialnega, kulturnega in ekonomskega razvoja v EU postavlja mesto. Osnovni namen TUS je vzpostavitev platforme za pripravo in izvajanje projektov in programov znotraj urbanega dela MO Maribor. Primerjalni pregled usklajenosti strateških usmeritev Regionalnega razvojnega plana podravske razvojne regije in Trajnostne urbane strategije za Maribor povsem jasno kaže primerljive vzporednice oziroma podobnosti. Le-te namreč izhajajo iz podobnih ugotovitev analize družbenega, gospodarskega in prostorskega stanja ter potencialov, ki jih to območje ali regija nosita.

Investicija v energetska prenova večnamenske stavbe sodi v Ukrep 8: za zdravje in zdravo prehrano:

- povečanje obsega in dostopnosti urejenih naravnih in parkovnih območij za rekreacijo in prosti čas,
- povečanje obsega in dostopnosti do površin za vrtičke,
- razširitev, prenova in optimizacija toplovodnega in plinskega omrežja v urbanem delu mesta, prenova zastarelih kurilnih naprav in vzpodbujanje priključitev na omrežje daljinskega ogrevanja ali na sistem distribucije zemeljskega plina na območju, kjer je kot prednostni način ogrevanja določena uporaba zemeljskega plina ali toplota iz daljinskega ogrevanja, učinkoviti informativni, subvencijski in nadzorni mehanizmi za izboljšanje področja malih kurilnih naprav,
- energetska sanacija stavb z uporabo naravnih materialov,
- ukrepi, stimulacije in informacijski mestni sistem za izogibanje, izključitev, prepovedi ali omejitve nevarnih snovi (plastične vrečke in embalaža za vodo, ojačevalci okusov, sladkor, gibalne vaje, ....), ki imajo dodatni poudarek na območjih in področjih izobraževanja.

### **Pravni viri s stanovanjskega področja**

---

Glavni zakonski in podzakonski dokumenti, ki vplivajo na opravljanje dejavnosti so:

- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 57/08, 87/11 in 27/17)
- Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06, 105/06, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13)
- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13)
- Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07, 64/16, 20/18)
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/12)
- Pravilnik o oddaji službenih stanovanj v najem -UPB-1 (Medobčinski uradni vestnik št. 15/15)
- Pravila za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem (Medobčinski uradni vestnik št. 7/15)
- Pravilnik o oddaji ateljejev (Medobčinski uradni vestnik št. 26/05)

## 5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Poslovanje JMSS Maribor v letu 2017 je bilo pozitivno. Iz naslednje preglednice je razvidno, da so celotni prihodki znašali 4.862.007 € in celotni odhodki delovanja 4.452.223 €. V letu 2017 je tako bil ustvarjen presežek prihodkov nad odhodki v višini 409.784 €.

**TABELA 10:** Poslovanje podjetja v letu 2017

Oz.	Postavke	Realizacija FN 2017 v €
I	Prihodki	4.862.007
II	Odhodki	4.452.223
III	Presežek prihodkov nad odhodki	409.784

Stavba na Šentiljski cesti 19 v Mariboru bo po obnovi imela 7 stanovanj, ki bodo preko javnega razpisa dodeljena v najem proslcem neprofitnih stanovanj. Ti bodo plačevali mesečno najemnino, skladno s cenikom JMSS in Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 40/11, 79/15, 91/15).

**TABELA 11:** Prikaz načrtovanih prihodkov

Vrsta stanovanja	Število	Cena mesečnega najema v €	Mesečni prihodki v €	Letni prihodki v €
1,5 sobno stanovanje	4	108,00	432,00	5.184,00
2,5 sobno stanovanje	2	170,00	340,00	4.080,00
3,5 sobno stanovanje	1	220,00	220,00	2.640,00
<b>Skupaj</b>	<b>7</b>		<b>992,00</b>	<b>11.904,00</b>

Na razpolago bodo štiri 1,5 sobna stanovanja, dve 2,5 sobni stanovanji in eno 3,5 sobno stanovanje. Skupna mesečna najemnina vseh 7 stanovanj bo znašala 992,00 € oz. 11.904,00 € letno.



## 6 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

Rekonstrukcija obstoječega objekta bo zajemala popolno prenavo objekta in njegovo preureditev v 7 bivalnih enot. V nadaljevanju je kratek opis obnovitvenih del.

**Pritličje:** tlorisna zasnova izhaja iz obstoječe pravokotne oblike in se preko stopnišča in vhoda na severni strani parcele. Na zahodnem delu je dostop do zunanjšega dela – notranjšega dvorišča. Na zahodni strani se objekt odpira proti kvalitetni sončni svetlobi in ima dodan izzidek, ki sledi gradbeni liniji stopnišča. V pritličju se nahajajo 3 1,5-sobne stanovanjske enote:

Stanovanje 01	28,11 m <sup>2</sup>
Stanovanje 02	32,98 m <sup>2</sup>
Stanovanje 03	38,08 m <sup>2</sup>

### Prvo nadstropje:

Povezava do 1. etaže je preko stopnišča, ki se vzpostavi na mestu obstoječega. V prvem nadstropju se nahajata 2 stanovanjski enoti v skladu z zahtevami naročnika. Obe stanovanji sta po strukturi 2,5-sobni.

Stanovanje 04	51,49 m <sup>2</sup>
Stanovanje 05	54,99 m <sup>2</sup>

### Mansarda:

V mansardi se nahajata eno manjše 1,5-sobno stanovanje in eno večje 3,5-sobno stanovanje. Volumen etaže je delno izveden kot enovolumenski prostor, ki sledi poševnini strehe, delno pa ima zaprti strop z mavčno kartonskimi ploščami.

Stanovanje 06	33,34 m <sup>2</sup>
Stanovanje 07	66,50 m <sup>2</sup>

### Klet:

V kleti so predvideni pomožni in shrambni prostori, kotlovnica ter poseben prostor za hrambo koles in vozičkov, ki ima dostop tako iz glavnega vhoda preko stopnic, kot tudi direktno od zunaj z zahodne strani.

**TABELA 12:** Etažnost in površina objekta

Etaže objekta	Površina v m <sup>2</sup>	
	Neto	Bruto
Klet	98,46	136,95
Pritličje	113,79	155,18
1 nadstropje	122,24	166,52
Mansarda	120,64	149,54
<b>Skupaj</b>	<b>455,13</b>	<b>608,19</b>

### Ureditev okolja:

Značaj ureditve odprtega prostora določa izključno stanovanjska namembnost objekta. Odprte površine ob objektu se izvedejo kot zelene površine in kot potrebne površine za komunikacijo oz. dostope do objekta in do kletnih prostorov na zahodni strani objekta.

Med dovozno cesto in objektom je pot izvedena v metličnem betonu, dostop do glavnega vhoda v stanovanjski objekt je predviden v finalni obdelavi v štokanem betonu. Okoli hiše je predviden 45 cm pas prodca. Vmes so predvidene zatravitve. Betonski tlakovci so predvideni na poti, ki vodi do zunanjšega dostopa v klet.

Parkirišče za stanovalce se nahaja na Z strani objekta, na zahodnem robu parcele. Površina je asfaltirana in utrjena, urejena z robniki in lovilcem olj.

**Energetska sanacija stavbe bo vključevala naslednje:**

- Obnovo strehe: Streha bo v celoti nova, razčlenjena, krita s pločevinasto kritino in toplotno izolirana. Na zidne vezi nosilnih zidov se pritrji jeklene nosilce, ki sledijo formi strehe. Jekleni strešni nosilci povezujejo zgornje robove nosilnih zidov nadstropja. V vzdolžni smeri v srednjem delu poteka primarni nosilec z lomljeno osjo, iz valjanega profila HEA 240. Pravokotno na primarni nosilec in AB zidne vezi se pritrji 6 strešnih leg iz tipskih jeklenih profilov IPE 200. Streha nad stopniščem na zahodni strani objekta sledi nagibu stopniščnih ram. Streha zahodnega izzidka je nepohodna, na betonski plošči nad 1. nadstropjem.
- Obnova fasade: Fasadni plašč se izvede na način, da se ohranja historična vzhodna fasada objekta, ki ne bo dodatno izolirana temveč le ometana s termoizolacijskim apnenim ometom, severno, južno in zahodno fasado pa je potrebno dodatno izolirati. Na notranji strani je kot nosilna stena ter akumulacijski in izolacijski element obstoječa opečna stena, v področju novega stopnišča pa nova opečna stena, zaključna plast je kontaktna fasada. Nove stene in strop mansardne etaže bodo izvedene kot prezračevana fasada v sestavi: izolacija kamena volna 18cm, zračni sloj 3cm, obešena fasada iz barvane kompozitne pločevine. Fasada pritličja objekta je predvidena kot kombinacija obešene fasade iz pločevinastih trakov in kontaktne fasade. Celotna mansardna etaža, streha ter oba izzidka, stopniščni in stanovanjski del na zahodni strani objekta, so izvedeni kot prezračevana fasada z zaključnim slojem aluminijasto pločevino, položeno v navpičnih trakovih.
- Zamenjava stavbnega pohištva: Vhodna vrata bodo polna vrata z osvetlobo. Osvetloba se izvede iz troslojnega stekla  $U_g=0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Sestava oken bo iz troslojnega izolacijskega stekla. Nekatera okna bodo imela vgrajene module hidrosenzibilnega prezračevanja. Senčila bodo rolete, ki so vgrajene podometno tam se zunanje stene dodatno izolirajo in nadometno na vzhodni fasadi, kjer ohranjamo obstoječo fasado.
- Vgradnja prezračevalnega sistema z rekuperacijo: Predvidena je vgradnja lokalnega prezračevanja z rekuperacijo v skladu z izračunom strojnih instalacij. Rekuperacijski sistem je možno vgraditi v sinergiji z oknom, tako da preboji sten niso potrebni. Prezračevalni sistemi se vgradijo v okna po projektu strojnih instalacij in opreme. Po popisu strojno inštalaterskih del bi se vgradile decentralne prezračevalne naprave z rekuperacijo toplote (izkoristek nad 90 %).

Ocenjeni prihranki po izvedbi rekonstrukcije objekta in ukrepov energetske sanacije so prikazani v naslednji tabeli.

**TABELA 13:** Ocenjeni prihranki po izvedbi ukrepov energetske sanacije

	Obstoječe stanje	Ukrep - rekonstrukcija in izvedba dodatne toplotne izolacije na celotnem toplotnem ovoju stavbe	Ukrep – vgradnja sistema prezračevanja z rekuperacijo
Letna poraba toplote za ogrevanje (kWh)	59.996	21.021	10.499
Letni stroški za ogrevanje (EUR)	2.999,80	1.051,07	524,93

## 7 ANALIZA ZAPOSLENIH

### 7.1 Analiza zaposlenih delavcev »brez« investicije

Pri tej varianti se investicija ne izvede, tako ta varianta ne vpliva na zaposlenost. V naslednji preglednici je prikazano stanje števila zaposlenih na dan 31.12.2017 ter načrt zaposlenih konec leta 2018, 2019 in 2020.

**TABELA 14:** Število zaposlenih delavcev »brez« investicije

Oz.	Sektor/služba	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
1	Vodstvo	2	2	2	2
2	Splošna služba	3	3	3	3
3	Služba za informatiko	2	2	2	2
4	Sektor za premoženjsko pravne zadeve	7	7	7	7
5	Sektor za investicije in vzdrževanje	5	5	5	5
6	Sektor za finance in računovodstvo	9	9	9	9
	<b>Skupaj</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>

### 7.2 Analiza zaposlenih delavcev »z« investicijo

Za izvedbo investicije in po njej se ne bodo dodatno zaposlovali delavci. Pregled števila zaposlenih v primeru izvedbe investicije za obdobje 4 let je prikazan v naslednji tabeli.

**TABELA 15:** Število zaposlenih delavcev »z« investicijo

Oz.	Sektor/služba	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
1	Vodstvo	2	2	2	2
2	Splošna služba	3	3	3	3
3	Služba za informatiko	2	2	2	2
4	Sektor za premoženjsko pravne zadeve	7	7	7	7
5	Sektor za investicije in vzdrževanje	5	5	5	5
6	Sektor za finance in računovodstvo	9	9	9	9
	<b>Skupaj</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>

## 8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA V STALNIH IN TEKOČIH CENAH S PRIKAZOM UPRAVIČENIH STROŠKOV PROJEKTA

### 8.1 Ocena vrednosti projekta po stalnih in tekočih cenah

Ocenjena investicijska vrednost je povzeta po projektantskem predračunu iz projektne dokumentacije PZI Rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19, Maribor, ki jo je izdelalo podjetje spring d.o.o., januar 2018. Predvidena dinamika investiranja je daljša od enega leta, zato skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06 in spremembe: Uradni list RS, št. 54/10, 27/16) v nadaljevanju prikazujemo investicijsko vrednost v stalnih in tekočih cenah.

Ocenjeni stroški rekonstrukcije stavbe na Šentiljski cesti 19, ki znašajo 517.636,88 € brez DDV in 570.737,18 € z DDV po stalnih cenah ter so specificirani v naslednji tabeli. Za gradbena in obrtniška dela, elektro in strojne instalacije ter zunanjo ureditev je obračunan 9,5 % DDV. Za projektno in investicijsko dokumentacijo je obračunan 22 % DDV.

**TABELA 16:** Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

Oz.	Opis del	Vrednost	DDV	Skupaj v €
<b>A</b>	<b>Gradbena dela</b>			
1	Pripravljalna in zaključna dela	1.632,00	155,04	1.787,04
2	Rušitvena dela	44.724,96	4.248,87	48.973,83
3	Zemeljska dela	8.668,98	823,55	9.492,53
4	Tesarska dela	13.283,46	1.261,93	14.545,39
5	Betonska dela	19.889,49	1.889,50	21.778,99
6	Zidarska dela	60.994,98	5.794,52	66.789,50
7	Gradbeni oder	5.802,00	551,19	6353,19
	Skupaj gradbena dela	154.995,87	14.724,60	169.720,47
<b>B</b>	<b>Obrtniška dela</b>			
1	Krovsko kleparska dela	21.343,40	2.027,62	23.371,02
2	Estrihi	3.206,88	304,65	3.511,53
3	Ključavničarska in mizarska dela	7.033,92	668,22	7.702,14
4	Okna in vrata	66.141,90	6.283,48	72.425,38
5	Keramičarska dela	11.009,47	1.045,90	12.055,37
6	Tlakarska dela	8.674,08	824,04	9.498,12
7	Suhomontažna dela	23.453,68	2.228,10	25.681,78
8	Slikopleskarska dela	10.661,04	1.012,80	11.673,84
9	Fasada	38.210,22	3.629,97	41.840,19
	Skupaj obrtniška dela	189.734,59	18.024,78	207.759,37
<b>C</b>	<b>Električarska dela</b>	<b>31.190,60</b>	<b>2.963,11</b>	<b>34.153,71</b>
<b>D</b>	<b>Zunanja ureditev</b>	<b>33.503,47</b>	<b>3.182,83</b>	<b>36.686,30</b>
<b>E</b>	<b>EL.- skupna raba (razdelilec RSR)</b>	<b>12.814,00</b>	<b>1.217,33</b>	<b>14.031,33</b>
<b>F</b>	<b>Strojno instalacijska dela</b>	<b>64.000,00</b>	<b>6.080,00</b>	<b>70.080,00</b>
<b>G</b>	<b>Projektna dokumentacija</b>	<b>30.078,25</b>	<b>6.617,23</b>	<b>36.695,48</b>
<b>H</b>	<b>Investicijska dokumentacija</b>	<b>1.320,10</b>	<b>290,42</b>	<b>1.610,52</b>
	<b>SKUPAJ A - H</b>	<b>517.636,88</b>	<b>53.100,30</b>	<b>570.737,18</b>

Preračun v tekoče cene je pripravljen na osnovi povprečnih stopenj inflacije, ki so opredeljene v Jesenski napovedi gospodarskih gibanj 2018 (UMAR, september 2018). Pri preračunu investicijskih vrednosti po tekočih cenah smo upoštevali predpostavko, da povprečna inflacijska stopnja za leto 2019 znaša 2,1 %.

Ocenjena vrednost investicijskih stroškov po tekočih cenah znaša 527.847,89 € brez DDV in 581.918,23 € z DDV.

**TABELA 17:** Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

Oz.	Opis del	Vrednost	DDV	Skupaj v €
<b>A</b>	<b>Gradbena dela</b>			
1	Pripravljalna in zaključna dela	1.666,27	158,30	1.824,57
2	Rušitvena dela	45.664,18	4.338,10	50.002,28
3	Zemeljska dela	8.851,03	840,85	9.691,87
4	Tesarska dela	13.562,41	1.288,43	14.850,84
5	Betonska dela	20.307,17	1.929,18	22.236,35
6	Zidarska dela	62.275,87	5.916,21	68.192,08
7	Gradbeni oder	5.923,84	562,76	6.486,61
	Skupaj gradbena dela	158.250,78	15.033,82	173.284,60
<b>B</b>	<b>Obrtniška dela</b>			
1	Krovsko kleparska dela	21.791,61	2.070,20	23.861,81
2	Estrihi	3.274,22	311,05	3.585,27
3	Ključavničarska in mizarska dela	7.181,63	682,25	7.863,88
4	Okna in vrata	67.530,88	6.415,43	73.946,31
5	Keramičarska dela	11.240,67	1.067,86	12.308,53
6	Tlakarska dela	8.856,24	841,34	9.697,58
7	Suhomontažna dela	23.946,21	2.274,89	26.221,10
8	Slikopleskarska dela	10.884,92	1.034,07	11.918,99
9	Fasada	39.012,63	3.706,20	42.718,83
	Skupaj obrtniška dela	193.719,01	18.403,31	212.122,32
<b>C</b>	<b>Električarska dela</b>	<b>31.845,61</b>	<b>3.025,33</b>	<b>34.870,94</b>
<b>D</b>	<b>Zunanja ureditev</b>	<b>34.207,04</b>	<b>3.249,67</b>	<b>37.456,71</b>
<b>E</b>	<b>EL.- skupna raba (razdelilec RSR)</b>	<b>13.083,09</b>	<b>1.242,89</b>	<b>14.325,99</b>
<b>F</b>	<b>Strojno instalacijska dela</b>	<b>65.344,00</b>	<b>6.207,68</b>	<b>71.551,68</b>
<b>G</b>	<b>Projektna dokumentacija</b>	<b>30.078,26</b>	<b>6.617,22</b>	<b>36.695,48</b>
<b>H</b>	<b>Investicijska dokumentacija</b>	<b>1.320,10</b>	<b>290,42</b>	<b>1.610,52</b>
	<b>SKUPAJ A - H</b>	<b>527.847,89</b>	<b>54.070,34</b>	<b>581.918,23</b>

## 9 ANALIZA LOKACIJE

Obstoječi objekt na Šentiljski cesti 19 v Mariboru, je bil zgrajen v začetku 20.stoletja na zemljišču z naslednjo parcelno številko: 402/24 (= 497 m<sup>2</sup>) KO Krčevina.

Parcela, na kateri se nahaja obstoječ objekt, je pravilne oblike, in se nahaja v nizu parcel ob Šentiljski cesti, tako je na vzhodni strani omejena s Šentiljsko cesto, na zahodni strani pa s Šubičevo ulico, od koder je tudi dostop za motorna vozila. Teren je v smeri V-Z v naklonu in sicer znaša višinska razlika 2 metra.

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe
638 KRČEVINA	1090	DA	14

Slika 2: Parcelna številka stavbe Šentiljska cesta 19, Maribor



Prostorski akti, ki veljajo na območju obnove objekta, so:

- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986 – 2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87),
- Odlok o družbenem planu Mestna Maribor za obdobje 1989 – 1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur. l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12-sklep),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 1/14-UPB-1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16-popr., 9/17-popr., 1/18).

## 10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Investicija v prenovu večstanovanjske stavbe bo imela določene vplive na okolje v času obnove stavbe in po njej. Na kratko so opisani v nadaljevanju.

### Opis pričakovanih vplivov na okolje v času gradnje

Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri obnovi stavbe bodo časovno omejeni in so kot taki sprejemljivi za okolje.

**ZRAK:** Zaradi obnove objekta na ožjem področju izvajanja del, pričakujemo povečano onesnaženost zraka predvsem s prašnimi delci zaradi gradbenih del, emisije iz prometa zaradi obratovanja strojev in prometa s tovornimi vozili zaradi dovoza in odvoza materiala. Za zmanjšanje emisij snovi v zrak iz motorjev z notranjim izgorevanjem gradbenih strojev in naprav, predlagamo, da se le ti v času, ko se ne bodo uporabljali za delo, izključijo.

*Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov v času prenove, oziroma izvajanja del ocenjujemo, da bo vpliv na zrak v času prenove zmeren in ne bo presegal mejnih vrednosti.*

**POVRŠINSKE VODE IN ODPADNA VODA:** Izvajanje prenovitvenih del bo nekoliko povečalo onesnaževanje padavinskih vod s prašnimi delci, prav tako bo pri obnovi nastala manjša količina tehnoloških vod, ki bo imela višji pH zaradi vsebnosti cementa in apna. Priporočamo, da se vse odpadne in tehnološke vode zbirajo in ponovno uporabijo. V času prenove je treba za delavce na gradbišču postaviti kemična stranišča, oziroma zagotoviti uporabo sanitarij v obstoječem objektu.

*Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov v času prenove, oziroma izvajanja del ocenjujemo, da bo vpliv odpadnih vod v času obnove, neznatn.*

**TLA IN PODTALNICA:** Prašni delci, ki se bodo sproščali v ozračje, se bodo deloma usedli na utrjene površine deloma na zelene površine. Pri obnovi se lahko uporabljajo le gradbeni stroji, ki so redno servisirani in vzdrževani (puščanje naftnih derivatov). Na gradbišču ne smejo biti postavljene postaje za pretakanje in skladiščenje goriva ter naprave za separacijo.

*Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov v času prenove, oziroma izvajanja del ocenjujemo, da bo vpliv na tla in podtalje v času obnove, neznatn.*

**NASTAJANJE ODPADKOV:** Pri obnovi objekta bodo nastali gradbeni odpadki, kot so ostanki lesa, opeke, peska, malte, betona. Lesene odpadke naj se ne uporabi za kurjenje. Inertnih gradbenih odpadkov se ne sme uporabljati za zasipavanje. Za prenovu objekta se lahko uporabljajo le materiali, ki ne vsebujejo snovi, ki lahko ogrožajo vodo. Na načrtovani lokaciji se ne smejo uporabiti materiali iz jalovišč, žlindre in kemične in metalurške industrije, ostanki od sežiganja smeti in materiala, ki vsebujejo katran. Odpadke iz kemičnih stranišč je treba voziti preko pooblaščenega podjetja na ustrezno biološko čistilno napravo. Gradbene odpadke je potrebno oddajati zbiralcu gradbenih odpadkov.

*Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov v času prenove, oziroma izvajanja del ocenjujemo, da bo vpliv odpadkov v času obnove, neznatn.*

**EMISIJE HRUPA:** V času prenove objekta pričakujemo povečane emisije hrupa zaradi obratovanja gradbenih strojev (avtodvigalo) in povečane intenzitete prometa s tovornimi vozili. Hrup, ki bo nastajal zaradi izvajanja obnovitvenih del z gradbeno mehanizacijo bo le časovno omejen. Za zmanjšanje hrupa z gradbišča v okolico priporočamo ograditev gradbišča z gradbeno ograjo. Gradbene stroje in naprave je v času, ko se le ti ne bodo uporabljali za delo potrebno izključiti.

*Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov v času prenove ocenjujemo, da bo vpliv hrupa v času obnove v mejah dopustnega.*

### **Opis pričakovanih vplivov na okolje v času obratovanja**

Ocenjujemo, da pričakovani vplivi prenovljenega objekta na okolico ne bodo imeli negativnega vpliva na okolje. Prenova bo prispevala tudi k večji energetske učinkovitosti objekta, k zmanjšanju stroškov ogrevanja in porabe energije ter vode. Prenovljen objekt in urejene bivalne enote bodo pozitivno vplivale tudi na splošno bivalno počutje stanovalcev. Prenova večstanovanjske stavbe je s stališča varstva okolja sprejemljiva.

## **11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE Z DINAMIKO INVESTICIJE**

### **11.1 Časovni načrt izvedbe investicije**

Investicija se izvaja od leta 2018, ko je bila izdelana projektna in investicijska dokumentacija. Sama obnova se bo pričela in zaključila v letu 2019. Projektna dokumentacija zajema izdelavo: Idejne zasnove projekta, Projekta za gradbeno dovoljenje, Projekta za izvedbo, pridobitev gradbenega dovoljenja in razširjenega energetskega pregleda. Investicijska dokumentacija zajema izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega projekta in investicijskega programa. Dinamika stroškov izvedbe rekonstrukcije stavbe po tekočih cenah je prikazana v naslednji tabeli.

**TABELA 18:** Dinamika izvajanja investicije po tekočih cenah

Oz.	Opis del	2018	2019	Skupaj v €
<b>A</b>	<b>Gradbena dela</b>			
1	Pripravljalna in zaključna dela	0,00	1.824,57	1.824,57
2	Rušitvena dela	0,00	50.002,28	50.002,28
3	Zemeljska dela	0,00	9.691,87	9.691,87
4	Tesarska dela	0,00	14.850,84	14.850,84
5	Betonska dela	0,00	22.236,35	22.236,35
6	Zidarska dela	0,00	68.192,08	68.192,08
7	Gradbeni oder	0,00	6.486,61	6.486,61
	Skupaj gradbena dela	0,00	173.284,60	173.284,60
<b>B</b>	<b>Obrtniška dela</b>			
1	Krovsko kleparska dela	0,00	23.861,81	23.861,81
2	Estrihi	0,00	3.585,27	3.585,27
3	Ključavničarska in mizarska dela	0,00	7.863,88	7.863,88
4	Okna in vrata	0,00	73.946,31	73.946,31
5	Keramičarska dela	0,00	12.308,53	12.308,53
6	Tlakarska dela	0,00	9.697,58	9.697,58
7	Suhomontažna dela	0,00	26.221,10	26.221,10
8	Slikopleskarska dela	0,00	11.918,99	11.918,99
9	Fasada	0,00	42.718,83	42.718,83
	Skupaj obrtniška dela	0,00	212.122,32	212.122,32
<b>C</b>	<b>Električarska dela</b>	0,00	34.870,94	34.870,94
<b>D</b>	<b>Zunanja ureditev</b>	0,00	37.456,71	37.456,71
<b>E</b>	<b>EL.- skupna raba (razdelilec RSR)</b>	0,00	14.325,99	14.325,99
<b>F</b>	<b>Strojno instalacijska dela</b>	0,00	71.551,68	71.551,68
<b>G</b>	<b>Projektna dokumentacija</b>	36.695,48	0,00	36.695,48
<b>H</b>	<b>Investicijska dokumentacija</b>	1.610,52	0,00	1.610,52
	<b>SKUPAJ A – H</b>	<b>38.306,00</b>	<b>543.612,23</b>	<b>581.918,23</b>



Investicija se bo predvidoma izvajala 2 leti. V nadaljevanju prikazujemo terminski načrt investicijskih aktivnosti.

**TABELA 19:** Terminski načrt izvedbe investicije

Oz.	Aktivnost	Obdobje (mesec, leto)
<b>Pred-investicijske aktivnosti</b>		
1.	Projektna dokumentacija	Januar 2018
2.	Razširjen energetski pregled	November – december 2018
3.	Dokument identifikacije investicijskega projekta	November 2018
4.	Investicijski program	December 2018
5.	Pridobivanje sredstev za sofinanciranje izvedbe projekta	December 2018 – marec 2019
6.	Izvedba javnih naročil (varnostni načrt, GOI dela, gradbeni nadzor)	Januar - marec 2019
7.	Sklenitev pogodbe za obnovo in nadzor	Marec - april 2019
<b>Izvedba investicije</b>		
8.	Obnova večstanovanjske stavbe	April 2019 – oktober 2019
9.	Gradbeni nadzor	April 2019 – oktober 2019
10.	Tehnični prevzem, pridobitev uporabnega dovoljenja	November – december 2019

## 11.2 Organizacija vodenja projekta

Pripravo in izvedbo investicije bo vodil JMSS Maribor. Za poslovanje JMSS Maribor odgovarja direktor.

Ime in priimek: Tanja Vindiš Furman

Delovno mesto: Direktorica

Izobrazba: mag. znanosti za državne in evropske študije

Vsa pripravljalna in spremljevalna dela ter aktivnosti bodo potekale na sedežu JMSS Maribor, Grajski trg 1, Maribor. Tukaj se bo izvajalo projektno, tehnično in finančno spremljanje projekta, obveščanje in informiranje javnosti, ipd. Gradbeno obrtniška dela in gradbeni nadzor se bodo izvajali na gradbišču.

### **Odgovorna oseba (vodja) za izvedbo investicije:**

Projekt bo vodil projektni vodja, katerega naloge bodo:

- zagotoviti pripravo projektne in investicijske dokumentacije,
- pravočasno pridobiti vsa potrebna dovoljenja in soglasja,
- izvesti javna naročila,
- zagotoviti pripravo prijave za sofinanciranje rekonstrukcije in energetske obnove stavbe,
- zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu s projektno tehnično in investicijsko dokumentacijo,
- poročati o poteku investicije,
- izdelati novelacijo investicijske dokumentacije, če bo potrebno,
- zagotoviti koordinacijo vseh vključenih.

Ime in priimek: Viljem Klemenčič,

Delovno mesto: Vodja sektorja za investicije in vzdrževanje

Izobrazba: mag. ekon. in posl. ved, dipl. inž. grad

### 11.3 Analiza izvedljivosti projekta

---

Že izvedene aktivnosti:

- izdelana je bila projektna dokumentacija,
- izdelan je bil Razširjen energetska pregled,
- v izdelavi je bila investicijska dokumentacija.

Za izvesti:

- peljava na javni razpis za sofinanciranje izvedbe rekonstrukcije in energetske obnove stavbe,
- izvesti javna naročila za varnostni načrt, izvedbo rekonstrukcije in energetske sanacije in nadzor, gradbeni nadzor,
- izbrati najugodnejšega izvajalca in skleniti pogodbo z njim,
- investitor mora izvesti prijavo gradbišča, uvesti izvajalca v delo v skladu z Grabenim zakonom,
- izvajalec mora delo izvajati v skladu s termiskim planom,
- ob dokončanju del se izvede kvaliteten pregled in prevzem ter preda objekt v uporabo,
- teči prične garancijski rok za odpravo napak v garancijski dobi.

## 12 NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH

### 12.1 Načrt financiranja v tekočih cenah po virih financiranja in dinamiki

---

Investicija v rekonstrukcijo obstoječega objekta Šentiljska cesta 19 v Mariboru se bo financirala iz sredstev JMSS Maribor. Preko javnih razpisov se bodo iskala tudi nepovratna ali povratna sredstva sofinanciranja investicije. V nadaljevanju so prikazani viri in dinamika financiranja investicije. Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah znaša 581.918,23 €.

Viri financiranja investicije po tekočih cenah bodo naslednji:

- JMSS Maribor v znesku 581.918,23 € oz. 100,00 %.

**TABELA 20:** Viri in dinamika financiranja investicije v tekočih cenah

Oz.	Viri financiranja / leto	2018	2019	Skupaj v €	%
1	Sredstva JMSS Maribor	38.306,00	543.612,23	581.918,23	100,00%
	<b>Skupaj</b>	<b>38.306,00</b>	<b>543.612,23</b>	<b>581.918,23</b>	<b>100,00%</b>

## 13 FINANČNA ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI

### 13.1 Stroški obratovanja

Stroški vzdrževanja objekta se nanašajo na vzdrževanje fasade, strehe, stavbnega pohištva, prezračevalnih naprav in ostalih stroškov. Ker stavba že nekaj časa ni zasedena smo kot planirane obratovalne stroške objekta vzeli podatke primerljivega starejšega objekta v Mariboru. Skupni obratovalni stroški brez stroškov dela znašajo 2,37 €/m<sup>2</sup> in vključujejo zavarovanje stavbe, čiščenje skupnih prostorov, električno energijo in vodo, uporabo stavbnega zemljišča in ostale obratovalne stroške. Stroški v višini 2,37 €/m<sup>2</sup> so pomnoženi s površino skupnih prostorov objekta 144,26 m<sup>2</sup>. V naslednji tabeli so prikazani predvideni stroški obratovanja stavbe.

**TABELA 21:** Prikaz predvidenih stroškov v €

Postavke	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Zavarovanje prost.	0,00	0,00	865,56	874,22	882,96	891,79	900,71	909,71	918,81	928,00
Čiščenje	0,00	0,00	692,45	1.398,74	1.412,73	1.426,86	1.441,13	1.455,54	1.470,10	1.484,80
Električna energija	0,00	0,00	216,39	437,11	441,48	445,89	450,35	454,86	459,40	464,00
Ostali obrat. stroški	0,00	0,00	432,78	874,22	882,96	891,79	900,71	909,71	918,81	928,00
Voda	0,00	0,00	185,23	374,16	377,90	381,68	385,49	389,35	393,24	397,18
Uporaba stavb. zem.	0,00	0,00	92,61	187,08	188,95	190,84	192,75	194,67	196,62	198,59
<b>SKUPAJ</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.485,02</b>	<b>4.145,52</b>	<b>4.186,98</b>	<b>4.228,85</b>	<b>4.271,13</b>	<b>4.313,85</b>	<b>4.356,98</b>	<b>4.400,55</b>

#### Nadaljevanje tabele

Postavke	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Zavarovanje prost.	937,28	946,65	956,12	965,68	975,33	985,09	994,94	1.004,89	1.014,94	1.025,09
Čiščenje	1.499,64	1.514,64	1.529,79	1.545,08	1.560,54	1.576,14	1.591,90	1.607,82	1.623,90	1.640,14
Električna energija	468,64	473,33	478,06	482,84	487,67	492,54	497,47	502,44	507,47	512,54
Ostali obrat. stroški	937,28	946,65	956,12	965,68	975,33	985,09	994,94	1.004,89	1.014,94	1.025,09
Voda	401,15	405,16	409,21	413,30	417,44	421,61	425,83	430,03	434,39	438,73
Uporaba stavb. zem.	200,57	202,58	204,61	206,65	208,72	210,81	212,91	215,04	217,19	219,36
<b>SKUPAJ</b>	<b>4.444,56</b>	<b>4.489,00</b>	<b>4.533,89</b>	<b>4.579,23</b>	<b>4.625,03</b>	<b>4.671,28</b>	<b>4.717,99</b>	<b>4.765,17</b>	<b>4.812,82</b>	<b>4.860,95</b>

Ocenjen strošek letne amortizacije osnovnih sredstev znaša 25.252,10 EUR. Osnovna sredstva so amortizirana po naslednjih amortizacijskih stopnjah: gradbena in obrtniška dela 4,00 % in stavbno pohištvo 6,67 %. Ostanek vrednosti osnovnih sredstev znaša 142.232,14 €.

**TABELA 22:** Stroški amortizacije po letih v €

Postavke	Vrednost	Am. st.	2018	2019	2020	2021	2022	2023..	..2037	Ostanek vrednosti
GOI	507.971,92	4,00	0,00	0,00	20.318,88	20.318,88	20.318,88	20.318,88	20.318,88	142.232,14
Stavbno pohištvo	73.946,31	6,67	0,00	0,00	4.932,22	4.932,22	4.932,22	4.932,22	0,00	0,00
<b>Skupaj</b>	<b>581.918,23</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25.251,10</b>	<b>25.251,10</b>	<b>25.251,10</b>	<b>25.251,10</b>	<b>20.318,88</b>	<b>142.232,14</b>

### 13.2 Prihodki

V obnovljeni stavbi bo 7 stanovanj, za katera se bo najemnikom zaračunavala neprofitna najemnina. Načrtovani prihodki za polno zasedenost večstanovanjskega objekta so prikazani v naslednji tabeli.

**TABELA 23:** Prikaz ocenjenih prihodkov

Prihodki	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
najemnina 1,5 sobno stan.	0,00	0,00	2.592,00	5.184,00	5.235,84	5.288,20	5.341,08	5.394,49	5.448,44	5.502,92
najemnina 2,5 sobno stan.	0,00	0,00	2.040,00	4.080,00	4.120,80	4.162,01	4.203,63	4.245,66	4.288,12	4.331,00
najemnina 3,5 sobno stan.	0,00	0,00	1.320,00	2.640,00	2.666,40	2.693,06	2.719,99	2.747,19	2.774,67	2.802,41
<b>Skupaj</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.952,00</b>	<b>11.904,00</b>	<b>12.023,04</b>	<b>12.143,27</b>	<b>12.264,70</b>	<b>12.387,35</b>	<b>12.511,22</b>	<b>12.636,34</b>

## Nadaljevanje tabele

Prihodki	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
najemnina 1,5 sobno stan.	5.557,95	5.613,53	5.669,66	5.726,36	5.783,62	5.841,46	5.899,88	5.958,87	6.018,46	6.078,65
najemnina 2,5 sobno stan.	4.374,31	4.418,06	4.462,24	4.506,86	4.551,93	4.597,45	4.643,42	4.689,85	4.736,75	4.784,12
najemnina 3,5 sobno stan.	2.830,44	2.858,74	2.887,33	2.916,20	2.945,36	2.974,82	3.004,57	3.034,61	3.064,96	3.095,61
<b>Skupaj</b>	<b>12.762,70</b>	<b>12.890,33</b>	<b>13.019,23</b>	<b>13.149,42</b>	<b>13.280,92</b>	<b>13.413,73</b>	<b>13.547,86</b>	<b>13.683,34</b>	<b>13.820,17</b>	<b>13.958,38</b>

**10.3 Predpostavke finančne analize**

Z namenom finančne analize so izdelani izračuni finančne notranje stopnje donosa, finančne neto sedanje vrednosti in izračun finančne relativne neto sedanje vrednosti. Pri izračunu omenjenih kazalnikov smo upoštevali metodo diskontiranja (DCF).

Osnovna izhodišča in glavne predpostavke, upoštevane pri izračunu upravičenosti investicijskega projekta, so podane v nadaljevanju:

- Analiza stroškov in koristi je izdelana na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) in dokumenta Guide to cost-benefit analysis of investment projects (European Commission, junij 2008), razen v delih izračunov, ki se nanašajo na izračune diskontiranih vrednosti, saj se diskontiranje prične z letom 2017.
- Kot kriteriji donosnosti naložbe so v finančno ekonomski analizi uporabljeni kazalci finančne interne stopnje donosa investicije - FRR(C), finančne neto sedanje vrednosti projekta - FNPV(C), finančne interne stopnje donosnosti s kohezijskim sofinanciranjem - FRR(K), finančne neto sedanje vrednosti s kohezijskim sofinanciranjem - FNPV(K), upošteva 4 % diskontno stopnjo, kakor določa Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16).

Ugotavljala se je finančna donosnost projekta, katero se presodi, na podlagi ocenjene finančne neto sedanje vrednosti FNPV(C) in finančne interne stopnje donosnosti projekta FRR(C). Ti kazalniki pokažejo zmožnost neto prihodkov, da povrnejo stroške investicije, ne glede na to, kako so ti financirani. Da se za projekt lahko zaprosi za prispevek iz skladov, mora biti FNPV(C) negativna, FRR(C) pa nižja od diskontne stopnje, ki je bila uporabljena v analizi.

Finančna trajnost (vzdržnost - pokritost) projekta, je ocenjena s preverjanjem, ali so skupni (nediskontirani) neto denarni tokovi v referenčnem obdobju pozitivni. Ti neto denarni tokovi vključujejo investicijske stroške, vse vire financiranja (nacionalne in sredstva EU) in neto prihodke.

Projekt je bil preučen z vidika diskontiranih denarnih tokov oz. kumulativen neto denarni tok projekta, ki izkazuje ali je projekt finančno vzdržljiv oz. ali se s projektom ustvarja ustrezne in dovolj visoke prihodke, za kritje stroškov. Izračunani so bili glavni finančni kazalniki.

Ob tem so bile upoštevane sledeče predpostavke modela:

- Pri postavki stroškov, ki se nanašajo na izdelavo investicijske dokumentacije je bil upoštevan davek na dodano vrednost, ki je obračunan po 9,5 % in 22 % stopnji.
- Vsi stroški in koristi, ki so bili upoštevani pri finančnih izračunih in ne vključujejo davkov.
- Opazovano obdobje, za katerega so pripravljene izračuni je do leta 2037 (ponderirana življenjska doba projekta je 20 let). Izračun je prikazan v nadaljevanju.

Parameter	Parametri za izračun ostanka vrednosti			Ponderirana življenjska doba projekta (po EIB metodologiji)			
	Mera	Vnos št. let	Stopnja am.	Znesek inv.	%	Življenjska doba OS	Povp. ŽD
GOI	Št. let	25	4,00%	511.610,64	87,37%	22	19,22
stavbno pohištvo	Št. let	15	6,67%	73.946,31	12,63%	10	1,26
<b>Izračuni</b>				<b>585.556,97</b>	<b>100,00%</b>		<b>20,48</b>

- Vse vrednosti so podane v €.

### 13.4 Finančni kazalniki

Na osnovi navedenih predpostavk in podatkov je bila izdelana finančna analiza investicije. V naslednji tabeli je prikazan denarni tok projekta za obdobje 20 let. V naslednji tabeli je prikazan denarni tok operacije, ki je podlaga za finančno analizo.

**TABELA 24:** Denarni tok finančne analize investicije, v €

Leto	Stroški naložbe	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Diskontiran NDT
2018	38.306,00	0,00	0,00	0,00	-38.306,00	-36.832,69
2019	532.431,18	0,00	0,00	0,00	-532.431,18	-492.262,56
2020	0,00	2.485,02	11.904,00	0,00	9.418,98	8.373,44
2021	0,00	4.145,52	12.023,04	0,00	7.877,52	6.733,74
2022	0,00	4.186,98	12.143,27	0,00	7.956,29	6.539,49
2023	0,00	4.228,85	12.264,70	0,00	8.035,86	6.350,86
2024	0,00	4.271,13	12.387,35	0,00	8.116,22	6.167,66
2025	0,00	4.313,85	12.511,22	0,00	8.197,38	5.989,74
2026	0,00	4.356,98	12.636,34	0,00	8.279,35	5.816,96
2027	0,00	4.400,55	12.762,70	0,00	8.362,15	5.649,17
2028	0,00	4.444,56	12.890,33	0,00	8.445,77	5.486,21
2029	0,00	4.489,00	13.019,23	0,00	8.530,22	5.327,95
2030	0,00	4.533,89	13.149,42	0,00	8.615,53	5.174,26
2031	0,00	4.579,23	13.280,92	0,00	8.701,68	5.025,00
2032	0,00	4.625,03	13.413,73	0,00	8.788,70	4.880,05
2033	0,00	4.671,28	13.547,86	0,00	8.876,59	4.739,28
2034	0,00	4.717,99	13.683,34	0,00	8.965,35	4.602,57
2035	0,00	4.765,17	13.820,17	0,00	9.055,01	4.469,81
2036	0,00	4.812,82	13.958,38	0,00	9.145,56	4.340,87
2037	0,00	4.860,95	14.097,96	142.233,13	151.470,15	69.129,00
<b>Skupaj</b>	<b>570.737,18</b>	<b>78.888,80</b>	<b>233.493,96</b>	<b>142.233,13</b>	<b>-273.898,89</b>	<b>-364.299,18</b>
<b>Skupaj diskontirano</b>	<b>529.095,25</b>	<b>50.365,65</b>	<b>150.248,37</b>	<b>64.913,35</b>		

V nadaljevanju so prikazani statični in dinamični kazalniki učinkovitosti investicije.

Naziv	Kratika	Vrednost
Prihodki (leto 2020)		12.143,27 €
Odhodki (leto 2020)		4.186,98 €
Dobiček/izguba		7.956,29 €
Ekonomičnost poslovanja		2,90
Donosnost poslovanja		0,66
Doba vračanja vloženih sredstev	(v letih)	23
Finančna interna stopnja donosnosti investicije	FRR/C	-4,44 %
Finančna neto sedanja vrednost investicije	FNPV/C	-364.299,18 €
Relativna neto sedanja vrednost	relativna FNPV/C	-0,6383

Zaradi negativne neto sedanje vrednosti projekta -364.299,18 €, sta interna stopnja donosnosti in relativna neto sedanja vrednost naložbe negativni. Doba vračanja investicijskih sredstev bo 23 let.

### 13.5 Koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem

Družbene koristi, ki potrjujejo družbeno upravičenost investicije in jih ni mogoče izraziti v denarju, so:

- boljši bivanjski pogoji stanovalcev
- večja ozaveščenost o energetskih prihrankih in varovanju okolja
- lepši zunanji izgled stavb in okolice, ipd.

## 14 EKONOMSKA ANALIZA PROJEKTA

### 14.1 Predpostavke ekonomske analize

Bistvo ekonomske analize je, da je potrebno vložke projekta oceniti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, donos pa glede na plačilno pripravljenost potrošnikov. Oportunitetni stroški ne ustrezajo nujno opazovanim finančnim stroškom, prav tako plačilna pripravljenost ni vedno pravilno prikazana z opazovanimi tržnimi cenami, ki so lahko izkrivljene ali jih celo ni. Ekonomska analiza je izdelana z vidika celotne družbe in ne tako kot finančna, ki predstavlja samo koristi lastnika kapitala. Denarni tokovi iz finančne analize se štejejo kot izhodišče ekonomske analize.

Bistvo ekonomske analize je zagotoviti, da ima projekt pozitivne neto koristi za družbo in je posledično upravičen do sofinanciranja s sredstvi EU skladov in R Slovenije.

Zato je potrebno, da:

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

Cilj analize stroškov in koristi je določiti ekonomsko vrednost projekta z določanjem dodatnih koristi, ki jih bo povzročila implementacija projekta. Projekt ima več indirektnih ekonomskih, družbenih in socialnih vplivov. Projekt je mogoče pravilno oceniti le z upoštevanjem teh vplivov, ti vplivi pa so največkrat povezani z razvojem.

Denarni tok iz finančne analize se povzame za izračune ekonomske analize.

Socialno ekonomska analiza stroškov in koristi je ena izmed metod ekonomskih analiz. Analiza omogoča pregled socialnih in družbenih vplivov implementacije projekta na ekonomijo občin oziroma regije ali celo države. Metodologija je osnovana na izračunu dodatnih prihodkov, proizvodov, ki bodo posredno ustvarjeni zaradi novega projekta. Pri ekonomski analizi smo izhajali iz finančne analize na ravni celotnega projekta.

Davčni popravki:

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

Popravki zaradi ekstremalij (zunanji učinki):

- Pri izračunu ekonomskih kazalnikov investicije so bili upoštevani naslednji korekcijski faktorji

Korekcijski faktor gradbenih del =	Za 70 % materiala =0,87; za 30 % dela =0,84	0,8610
Korekcijski faktor stavbnega pohištva =	Za 50 % materiala =0,78; za 50 % dela =0,84	0,8100
Korekcijski faktor ostalih stroškov =		1,0000
Korekcijski faktor za prihodke =		1,0000
Korekcijski faktor za ostanek vrednosti =		1,0000

Glavne predpostavke modela so:

- upoštevani stroški in prihodki (koristi) na ravni celotnega projekta,
- opazovano obdobje je 20 let,
- upoštevana je 5,0 % diskontna stopnja v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za izdelavo programov za javna naročila investicijskega značaja za področje javne infrastrukture (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16),
- upoštevani so investicijski stroški brez DDV in drugih dajatev.

Ekonomski tok investicije je pozitiven, diskontirane družbene koristi presegajo diskontirane stroške projekta. Ekonomski tok investicije je prikazan v naslednji tabeli.

**TABELA 25:** Ekonomski tok investicije (ekonomska analiza)

Leto	Stroški		Koristi			Neto denarni tok	Diskontiran NDT
	Stroški naložbe brez DDV	Operativni stroški	Gradnja	Vrednost nepremičnin	Ostane vrednosti		
2018	31.398,36	0,00	31.398,36	0,00	0,00	0,00	0,00
2019	486.238,52	0,00	415.278,14	0,00	0,00	-70.960,38	-64.363,16
2020	0,00	2.485,02	0,00	9.607,79	0,00	7.122,78	6.152,92
2021	0,00	4.145,52	0,00	9.607,79	0,00	5.462,27	4.493,83
2022	0,00	4.186,98	0,00	9.607,79	0,00	5.420,82	4.247,35
2023	0,00	4.228,85	0,00	9.607,79	0,00	5.378,95	4.013,85
2024	0,00	4.271,13	0,00	9.607,79	0,00	5.336,66	3.792,66
2025	0,00	4.313,85	0,00	9.607,79	0,00	5.293,95	3.583,15
2026	0,00	4.356,98	0,00	9.607,79	0,00	5.250,81	3.384,72
2027	0,00	4.400,55	0,00	9.607,79	0,00	5.207,24	3.196,79
2028	0,00	4.444,56	0,00	9.607,79	0,00	5.163,24	3.018,84
2029	0,00	4.489,00	0,00	9.607,79	0,00	5.118,79	2.850,33
2030	0,00	4.533,89	0,00	0,00	0,00	-4.533,89	-2.404,42
2031	0,00	4.579,23	0,00	0,00	0,00	-4.579,23	-2.312,82
2032	0,00	4.625,03	0,00	0,00	0,00	-4.625,03	-2.224,72
2033	0,00	4.671,28	0,00	0,00	0,00	-4.671,28	-2.139,97
2034	0,00	4.717,99	0,00	0,00	0,00	-4.717,99	-2.058,44
2035	0,00	4.765,17	0,00	0,00	0,00	-4.765,17	-1.980,03
2036	0,00	4.812,82	0,00	0,00	0,00	-4.812,82	-1.904,60
2037	0,00	4.860,95	0,00	0,00	142.233,13	137.372,19	51.774,13
<b>Skupaj</b>	<b>517.636,88</b>	<b>78.888,80</b>	<b>446.676,50</b>	<b>96.077,94</b>	<b>142.233,13</b>	<b>88.461,90</b>	<b>11.120,44</b>
<b>Diskont.</b>	<b>470.935,87</b>	<b>45.414,04</b>	<b>406.572,71</b>	<b>67.291,47</b>	<b>53.606,17</b>		

Družbeni stroški in koristnost projekta izhaja iz:

A) Stroški

- Vrednost investicije znižana za DDV v znesku 517.636,88 €
- Odhodki za vzdrževanje v skupni višini 78.888,80 €.
- Koristi
  - Gradbenih del iz naslova izvajalskih pogodb v skupni višini 446.676,50 €.

Konverzijski faktor	Koristi	Vrednost v €
0,8610	GOI dela	361.703,20
0,8100	Zamenjava stavbnega pohištva	53.574,94
1,0000	Ostali stroški	31.398,36
	<b>Skupaj koristi</b>	<b>446.676,50</b>

- Povečanje vrednosti nepremičnin: Rekonstrukcija obstoječega objekta bo vplivala na povečanje ekonomske koristi iz naslova povečanja vrednosti nepremičnin (stanovanj). Korekcijski faktor je 1.

Po podatkih GURS je bilo na območju katastrske občine Krčevina kamor spada tudi investicija v letu 2018 prodanih za 151.000,00 € nepremičnin (stanovanj).



**TABELA 26:** Realizacija prodaje nepremičnin na območju Maribor – Krčevina

Leto	Vrednost nepremičnin v €	Površina prodanih nepremičnin v m <sup>2</sup>	Vrednost €/m <sup>2</sup>
2018	151.000,00	177	844,33 €/m <sup>2</sup>

Vir: GURS

Predpostavljamo, da bi se z obnovo stavbe lahko povečala vrednost stanovanj v predmetnem objektu za 2,5 %, kar predstavlja letno korist v višini 9.607,79 € (455,13 m<sup>2</sup> x 21,11 EUR/m (2,5 % od 844,33 €/m<sup>2</sup>)). Predpostavljamo, da se bodo cene stanovanj povečevale 10 let po izvedbi energetske sanacije. Skupne koristi iz naslova povečanja vrednosti nepremičnin znašajo 96.077,94 €.

- Ostanek vrednost v znesku 142.233,13 €.

**TABELA 27:** Družbena koristnost projekta (ekonomska analiza projekta) za investicijo

Glavni parametri in kazalniki	Vrednosti
1. Družbena diskontna stopnja (%)	5,00 %
2. Ekonomska stopnja donosa (%)	6,44%
3. Ekonomska neto sedanja vrednost (v EUR)	11.120,44 €
4. Razmerje med koristmi in stroški	1,02

Razlika med ekonomskimi koristmi in stroški projekta je prikazana v naslednji tabeli.

**TABELA 28:** Koristi in stroški

Korist	Vrednost enote (kjer je primerno)	Skupna vrednost (v EUR, diskontirana)	% skupnih koristi
Zunanje koristi	-	473.864,18	90%
Ostanek vrednosti	-	53.606,17	10%
...	...	...	...
<b>Skupaj</b>		<b>527.470,35</b>	<b>100%</b>
Stroški	Vrednost enote (kjer je primerno)	Skupna vrednost (v EUR, diskontirana)	% skupnih stroškov
Stroški		516.349,91	100%
...	...	...	...
<b>Skupaj</b>		<b>516.349,91</b>	<b>100%</b>

## 15 ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLIVOSTI

### 15.1 Analiza tveganja

Analiza tveganja se osredotoča na identificiranje in definiranje možnih tveganj, ki bi lahko ogrozila oz. negativno vplivala na izvedbo projekta. V nadaljevanju prikazujemo 3 kritične skupine tveganj in sicer: tveganja razvoja projekta in splošna tveganja, tveganja izvedbe projekta ter tveganja, ki lahko nastanejo v fazi obratovanja projekta vključno s prikazom njihovega vpliva ter možnost nastanka.

Analiza tveganja temelji na preteklih izkušnjah izdelovalca Investicijskega programa na podobnih investicijah. Če je mogoče to verjetnost številčno izraziti se imenuje stopnja tveganja.

**TABELA 29:** Analiza tveganja priprave projekta in splošna tveganja

Tveganje	Stopnja tveganja (verjetnost dogodka)*	Ocena Vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
Tveganje zaradi vodenja priprave projekta	1	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	- Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen; - Sprejemanje napačnih odločitev; - Nejasno delegirane naloge; - Nejasno opredeljene odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu	- Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta; - Zagotovitev zunanjih in notranjih svetovalcev
Tveganje zaradi spremembe zakonodaje	1	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	- Neusklajenost projekta z veljavno zakonodajo - Podaljšanje roka izvedbe projekta zaradi potrebnih prilagoditev dokumentacije	- Spremljanje zakonodaje v vseh fazah izvedbe projekta
Tveganje zaradi odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta (npr. vplivi na kvaliteto življenjskega okolja prebivalcev...)	1	Čas: 1 Stroški: 1 Kakovost: 1	- Podaljšanje roka izvedbe projekta	- Upoštevanje zahtev oz. priporočil - Pozitivno informiranje javnosti glede projekta

**TABELA 30:** Analiza tveganja izvedbe projekta

Tveganje	Stopnja tveganja (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
Tveganje zaradi neizplačila načrtovanih finančnih sredstev MO Maribor	2	Čas: 3 Stroški: 4 Kakovost: 4	- Projekt se ne bo mogel začeti v predvidenem roku, - Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev (rebalans proračuna); - Pri prekoračitvi predvidenega zneska za izvedbo investicije za več kot 20 %, potreba po novelaciji investicijske dokumentacije	- Priprava kvalitetne investicijske dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo; - Priprava natančnih popisov del, ki so sestavni del razpisne dokumentacije, za čim natančnejšo oceno predvidenih stroškov
Tveganje neuspešne prijave na Povabilo ZMOS za sofinanciranje operacije iz	2	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 4	- Projekt se bo prestavil v naslednje proračunsko obdobje ali bo prijavljen na naslednje povabilo ZMOS	- Kvalitetna priprava vloge na Povabila k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij energetske prenove večstanovanjskih stavb v 100

nepovratnih sredstev EU Kohezijski sklad				% (oz. več kot 75 %) javni lasti z mehanizmom celostnih teritorialnih naložb
Tveganje v postopku izvedbe javnih naročil	2	Čas: 4 Stroški: 2 Kakovost: 3	- Ponovitev postopka javnega naročila - Pritožbe pri postopku javnega naročila	- Posebna pozornost namenjena postopku priprave javnega naročila. - Zagotovitev zunanjih pravnih strokovnjakov za pripravo javnega naročila.
Tveganja v postopku oddaje del	2	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 4	- Ponovitev postopka javnega razpisa - Zamuda pri oddaji del	- Posebna pozornost namenjena postopku oddaje del (jasna opredelitev obsega del, itd.) - Definiranje tehničnih specifikacij na način, da bo omogočeno sodelovanje večjemu naboru ponudnikov - Priprava kvalitetne razpisne dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo

**TABELA 31: Analiza tveganja obratovanja projekta**

Tveganje	Stopnja tveganja (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
Tveganje zaradi nedoseganja okoljevarstvenih standardov	1	Čas: 2 Stroški: 3 Kakovost: 3	- Poslabšanje kakovosti okolja, - Povečanje obremenitev okolja, - Povečanje stroškov izvedbe projekta	- Upoštevanje standardov kakovosti okolja v vseh fazah

Legenda stopenj tveganja(\*):

- 1 – majhna verjetnost
- 2 – srednja verjetnost
- 3 – velika verjetnost

Legenda ocen vpliva(\*\*):

- 0 – ni vpliva
- 1 – majhen vpliv
- 3 – srednji vpliv
- 4 – velik vpliv
- 5 – zelo velik vpliv

## 15.2 Analiza občutljivosti

Podlaga za izračun kritičnih parametrov sta finančna in ekonomska analiza. Za izvedbo projekta v vseh variantah bi kritični parametri lahko bili:

- Sprememba predračunske vrednosti investicije na intervalu od -1 % do +1 %
- Sprememba vrednosti operativnih stroškov na intervalu od -1 % do +1 %

V nadaljevanju je prikazana analiza občutljivosti za zgornje kritične parametre projekta. Primerjali smo finančno in ekonomsko neto sedanjo vrednost investicije (NPV) ter finančno in ekonomsko interno stopnjo donosnosti (IRR) v referenčni dobi v kateri obravnavamo opisano investicijo.

**TABELA 32: Vplivi sprememb investicijske vrednosti na finančno NPV in IRR****Spremembe predračunske vrednosti investicije**

Naziv	-1%	0%	1%
Finančna interna stopnja donosnosti investicije v %	-4,38%	-4,44%	-4,51%
Finančna neto sedanja vrednost investicije v €	-359.008,23	-364.299,18	-369.590,13

**Spremembe višine stroškov**

Naziv	-1%	0%	1%
Finančna interna stopnja donosnosti investicije v %	-4,43%	-4,44%	-4,46%
Finančna neto sedanja vrednost investicije v €	-363.795,53	-364.299,18	-364.802,84

Pri zviševanju investicijske vrednosti se neto sedanja vrednost (FNPV) znižuje. Enaka situacija se dogaja pri povečevanju vrednosti operativnih stroškov, vendar je v tem primeru investicija manj občutljiva na spremembe.

**TABELA 33: Vplivi sprememb investicijske vrednosti na ekonomsko NPV in IRR****Spremembe ekonomskih stroškov investicije**

Naziv	-1%	0%	1%
Ekonomska interna stopnja donosnosti investicije v %	6,48%	6,44%	6,39%
Ekonomska neto sedanja vrednost investicije v €	11.419,47	11.120,44	10.821,41

**Spremembe vrednosti ekonomskih koristi**

Naziv	-1%	0%	1%
Ekonomska interna stopnja donosnosti investicije v %	6,30%	6,44%	6,58%
Ekonomska neto sedanja vrednost investicije v €	9.994,46	11.120,44	12.246,42

Pri zviševanju stroškov se ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) znižuje. Enaka situacija se dogaja pri povečevanju stroškov. Obratno je pri povečanju koristi investicije kjer se ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) povečuje, pri znižanju pa zmanjšuje. Vendar je v tem primeru investicija bolj občutljiva na spremembe.

## 16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

JMSS Maribor bo z investicijo v rekonstrukcijo in energetska prenova večstanovanjske stavbe na Šentiljski cesti 19 v Mariboru obnovil 7 neprofitnih stanovanj, od tega štiri 1,5 sobna, dve 2,5 sobni in eno 3,5 sobno. Rekonstrukcija bo zajemala obnovo zunanjih zidov, medetažne plošče, strehe oz. ostrešja, zamenjavo stavbnega pohištva in vgradnjo prezračevanja z rekuperacijo.

Stavba je bila zgrajena leta 1905 in je etažnosti K + P + 1N + M, ima 455,13 m<sup>2</sup> skupne neto površine.

Skupna ocenjena vrednost investicije znaša 570.737,18 € v stalnih cenah in 581.918,23 € v tekočih cenah z vključenim DDV. Investicija se izvaja v letu 2019. Projektna in investicijska dokumentacija je bila izdelana v letu 2018.

Investicija v rekonstrukcijo obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru se bo financirala iz sredstev JMSS Maribor. Preko javnih razpisov pa se bodo iskala tudi nepovratna ali povratna sredstva sofinanciranja investicije.

Viri financiranja investicije po tekočih cenah bodo naslednji:

- JMSS Maribor v višini 581.918,23 € oz. 100,00 %.

Rezultati investicije so naslednji: letni prihodki iz naslova neprofitnih najemnin bodo znašali 11.904,00 €, letni stroški vzdrževanja bodo znašali 4.104,48 € in amortizacija 25.251,10 €, investicija ne bo ustvarjala dobička. Denarni tok investicije je negativen, iz tega izhajajoč izračun neto sedanje vrednosti je - 364.299,18 €, interna stopnja donosnosti je negativna, vložena sredstva za investicijo se bodo povrnila v 23 letih. Kljub slabim ekonomskim kazalnikom investicije bo le-ta izpolnjevala vse zastavljene cilje investicije in jo zato utemeljujemo z naslednjim:

- prenova večstanovanjske stavbe s 7 neprofitnimi stanovanji
- zmanjšanje onesnaževanja okolja,
- zagotavljanje energetske učinkovitosti stavbe,
- izboljšanje življenjskega in bivalnega okolja stanovalcev, ipd.

Menimo, da bo investicija prinesla številne družbene koristi, njena ekonomska stopnja donosnosti znaša 6,44 %.

