

Datum: 6. 2. 2018

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE RAČE - FRAM

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO IN SPREJEM NA 25. REDNI
SEJI OBČINSKEGA SVETA OBČINE RAČE – FRAM,
DNE 20. 2. 2018**

NASLOV: Obravnava in sprejem Investicijskega programa za projekt
»Obnova objekta Turner«

GRADIVO PRIPRAVILA: E-zavod, Zavod za projektno svetovanje,
raziskovanje in razvoj celovitih rešitev

POROČEVALCA: župan Branko Ledinek in dir. OU mag. Zorica Zajc-Kvas

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Rače - Fram sprejme Investicijski program
za projekt »Obnova objekta Turner«.

ŽUPAN OBČINE RAČE – FRAM
Branko LEDINEK, l.r.

Obrazložitev:

Izhajajoč iz Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS št. 60/06, 54/10 in 27/16) sta za javne projekte vrednostno višje od pol milijona evrov, obvezna investicijska dokumenta Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in Investicijski program (IP).

Za projekt »Obnova objekta Turner« je Občinski svet Občine Rače – Fram na svoji 19.seji v decembru 2012 sprejel sklep o potrditvi DIIP-a.

Od sprejema DIIP-a do izdelava investicijskega programa je prišlo do številnih sprememb, ki so opisane na strani 6 v sprejem predloženega dokumenta.

Cilji investicije so naslednji:

- prenova starejšega objekta v središču naselja Fram,
- ohranjanje naselbinske dediščine v naselju Fram,
- pridobitev dodatnih 528,15 m² površin namenjenih izobraževalni dejavnosti OŠ Fram,
- izboljšanje bivanjskih pogojev za učence, učitelje in ostale.

Investicija se je v manjšem obsegu (rušitev) izvedla že v letu 2014, dela so se nadaljevala v letu 2017, glavnina del z zaključkom obnove se bo izvedla v letu 2018.

Načrt financiranja je opisan na strani 30.

Direktorica OU
mag. Zorica Zajc Kvas



Občina Rače – Fram
Grajski trg 14
2327 Rače

OBNOVA OBJEKTA TURNER

INVESTICIJSKI PROGRAM (IP)

Vsebina je v skladu s 13. členom 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).

Kazalo vsebine

1	Uvodna pojasnila.....	4
1.1	Predstavitev investitorja	4
1.2	Predstavitev izdelovalca investicijske dokumentacije	4
1.3	Namen in cilji investicijskega projekta	5
1.4	Povzetek iz dokumenta identifikacije investicijskega projekta.....	5
2	Povzetek investicijskega programa	7
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
2.1.4	Opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante	8
2.1.5	VARIANTA 1: Minimalna varianta oz. brez investicije	8
2.1.6	VARIANTA 2: Obnova objekta Turner.....	8
2.2	Navedba odgovornih oseb	8
2.3	Predvidena organizacija in izvedba investicije	9
2.4	Ocena vrednosti investicije	9
2.5	Zbirni prikazanih rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta	10
3	Osnovni podatki o investitorju s predstavitvijo strokovnih sodelavcev	11
3.1	Predstavitev investitorja	11
3.2	Predstavitev izdelovalca investicijske dokumentacije	11
3.3	Predstavitev izdelovalca projektne dokumentacije	12
3.4	Upravljanje projekta.....	12
4	Analiza obstoječega stanja.....	13
4.1	Gravitacijsko območje.....	13
Zaščita naravne in kulturne dediščine		14
4.2	Analiza sedanjega stanja objekta Turner	15
4.3	Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi dokumenti	16
5	Analiza tržnih možnosti.....	18
6	Tehnično – tehnološki del.....	19
6.1	Opredelitev investicijskega projekta	19
6.2	Tehnični opis investicije z normativi	19
7	Analiza zaposlenih.....	22
7.1	Analiza zaposlenih delavcev »brez« investicije.....	22
7.2	Analiza zaposlenih delavcev »z« investicijo	22
8	Ocena vrednosti projekta v stalnih in tekočih cenah.....	24
9	Analiza lokacije.....	25
10	Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje	26
11	Časovni načrt izvedbe investicije	28
12	Načrt financiranja v tekočih cenah	30
12.1	Načrt financiranja v tekočih cenah po virih financiranja in dinamiki.....	30
13	Projekcija stroškov in prihodkov poslovanja.....	31
13.1	Ocena stroškov poslovanja po letih	31
14	Vrednotenje drugih stroškov in koristi	32
14.1	Finančni in ekonomski kazalniki po statistični in dinamični metodi	32
14.1.1	Izhodišča finančne analize.....	32
14.1.2	Finančni in ekonomski kazalniki po statistični in dinamični metodi	33
14.1.3	Predpostavke ekonomske analize	34
14.2	Učinki, ki se ne dajo ovrednotiti vrednostno	35
15	Analiza tveganja in analiza občutljivosti	36

15.1	Analiza tveganja	36
15.2	Analiza občutljivosti	37
16	Prestavitev in razlaga rezultatov	39

Kazalo tabel

TABELA 1:	Okvirne predračunske vrednosti in viri financiranja investicije, v EUR	5
TABELA 2:	Ocena vrednosti investicije v stalnih in tekočih cenah, v EUR	9
TABELA 3:	Načrt financiranja investicije v tekočih cenah, v EUR	9
TABELA 4:	Finančni kazalci investicije.....	10
TABELA 5:	Število učencev OŠ Fram, vpisanih v šolskem letu 2017/2018	13
TABELA 6:	Sredstva za delovanje objekta Turner (v okviru OŠ Fram), v EUR.....	18
TABELA 7:	Rekapitulacija površin	21
TABELA 8:	Povprečno število zaposlenih pred investicijo	22
TABELA 9:	Povprečno število zaposlenih po investiciji	22
TABELA 10:	Ocena investicijskih stroškov v stalnih cenah, v EUR	24
TABELA 11:	Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah, v EUR.....	24
TABELA 12:	Terminski načrt izvedbe investicije	28
TABELA 13:	Dinamika investicijskih stroškov po letih v stalnih cenah, v EUR	28
TABELA 14:	Dinamika investicijskih stroškov po letih v tekočih cenah, v EUR.....	29
TABELA 15:	Viri in dinamika financiranja v stalnih cenah, v EUR	30
TABELA 16:	Viri in dinamika financiranja v tekočih cenah, v EUR	30
TABELA 17:	Stroški delovanja po letih, v EUR.....	31
TABELA 18:	Finančni tok investicije, v EUR.....	33
TABELA 19:	Ekonomski tok projekta in družbene koristnosti projekta, v EUR.....	35
TABELA 20:	Analiza tveganja priprave projekta in splošna tveganja.....	36
TABELA 21:	Analiza tveganja izvedbe projekta.....	36
TABELA 22:	Vplivi sprememb vrednosti na finančno NPV in IRR.....	38
TABELA 23:	Vplivi sprememb vrednosti na ekonomsko NPV in IRR.....	38

Kazalo slik

SLIKA 1:	Zemljevid občine Rače – Fram	4
SLIKA 2:	Lokacija objekta Turner.....	25

1 UVODNA POJASNILA

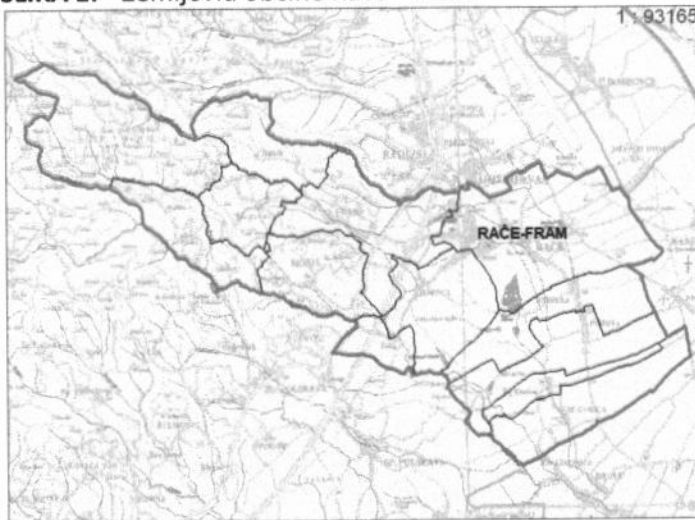
1.1 Predstavitev investitorja

Občina Rače-Fram je bila ustanovljena 04.10.1994 z razglasom v Uradnem listu R Slovenije št. 60/94. Občina ima površino 51,2 km² in vključuje 13 naselij, na njenem območju prebiva 7.140 prebivalcev (statistični podatki SURS za julij 2017). Občina zajema dve popolnoma različni območji - na vzhodu se občina naslanja na ravnico Dravskega polja, medtem ko se v zahodnem delu dviga na gozdno območje framskega Pohorja, kjer prevladujejo kmetije, ki se v zadnjem času vse bolj ukvarjajo s turizmom. Za to imajo vse naravne danosti, predvsem pa neokrnjeno naravo, ki že stoletja kljubuje industrializaciji.

Nižinski del občine z občinskim središčem Rače je že v preteklosti zaznamoval zametek razvoja industrije, ki ga je predstavljala tedanja tovarna špirta, ki se je kasneje preoblikovala v tovarno TKI PINUS. Staro jedro naselja Rače in ostala nižinska naselja (Podova, Brezula ter Zgornja in Spodnja Gorica) sicer še kažejo odsev nekdanje močne kmečke sile rodovitnega Dravskega polja, vendar s porastom prebivalstva in spremenjenim načinom življenja vse bolj izgubljajo svoj prvotni pomen.

V letu 2016 je v občini delovalo 532 podjetij, ki so zaposlovala 1,267 delavcev in skupaj ustvarila letni prihodek 80,067,000 EUR. V decembru 2016 je bilo v občini 2,786 delovno aktivnih prebivalcev, 366 oseb je bilo brezposelnih, tako je stopnja registrirane brezposelnosti znašala 11.6%. povprečna mesečna bruto plača je bila 1,279.72 EUR in neto plača 858.64 EUR (vir: www.stat.si).

SLIKA 1: Zemljevid občine Rače – Fram



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. Sodelujejo z občinami in ministrstvi pri pripravi investicijske dokumentacije večjih projektov, ki se financirajo iz javnih sredstev.

Odgovorni osebi za izdelavo dokumenta sta Zlatka Zastavnikovič, univ. dipl. ekon. in Ksenija Napast, univ. dipl. ekon.

1.3 Namen in cilji investicijskega projekta

Predmet investicije je obnova objekta kulturne dediščine.

Področje investicije: izobraževalna dejavnost, varstvo kulturne dediščine

Vrsta investicije: obnova in prizidava

Namen investicijskega projekta je pridobitev dodatnih prostorov za izvajanje izobraževalne dejavnosti v OŠ Fram.

Izvedba investicije je pomembna za kraj Fram, občino Rače – Fram in regijo. Z obravnavano investicijo želi občina predvsem ohranjati naselbinsko dediščino kraja Fram, obnoviti objekt in izboljšati pogoje izobraževanja v okviru osnovnošolskega pouka. S tem bi pridobili 2 novi matični učilnici, izboljšali pogoje za izvajanje gospodinjanskega pouka in drugih dejavnosti.

Obnova objekta Turner v Framu ima naslednje cilje:

- Prenova starejšega objekta v središču naseja Fram,
- Ohranjanje naselbinske dediščine v naselju Fram,
- Pridobitev dodatnih 528,15 m² površin namenjenih izobraževalni dejavnosti OŠ Fram,
- Izboljšanje bivanjskih pogojev za učence, učitelje in ostale, ipd.

1.4 Povzetek iz dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Dokument identifikacije investicijskega projekta »Obnova objekta Turner« je bil pripravljen decembra 2012 ter obravnavan in sprejet na 19. redni seji občinskega sveta Občine Rače – Fram. V njem sta opredeljeni dve varianti obnove objekta Turner v naselju Fram, in sicer:

- Varianta 1: Minimalna varianta oz. brez investicije
- Varianta 2: Obnova objekta Turner

Okvirne predračunske vrednosti in viri financiranje investicije po posameznih variantah so prikazani v naslednji tabeli.

TABELA 1: Okvirne predračunske vrednosti in viri financiranja investicije, v EUR

Postavka	Varianta 1	Varianta 2
Investicijska vrednost (tekoče cene)	0,00	256.334,74
Ocena stroškov vzdrževanja (v letu 2016)	39.728,00	22.396,00
Viri financiranja investicije		
• Občinski proračun	100,00 %	29,17 %
• Nepovratna sredstva – MKGP	0,00 %	70,83 %

Pregled obeh variant je pokazal, da je glede na ekonomske, tehnične in širše regijske rešitve najugodnejša varianta 2. v:

Obnovo objekta Turner v stavbni tlorisni površini 306 m² in okolici 356 m² in ocenjeni investicijski vrednosti 256.334,74 EUR v tekočih cenah.

Od izdelave Dokumenta identifikacije investicijskega projekta do izdelave Investicijskega programa je prišlo do naslednjih sprememb:

- Sprememba vsebinske zasnove obnove. V DIIP-u bi bili prostori v obnovljenem objektu namenjeni delovanju različnih društev in deficitarnih obrtnih dejavnosti. V sedanji vsebinski zasnovi so prostori namenjeni izobraževalni dejavnosti v okviru OŠ Fram.
- Sprememba tehnične dokumentacije, ki je sledila spremembi vsebinske zasnove.
- Sprememba predvidene obnovljene površine. V DIIP-u je bila predvidena obnova 306 m² stavbe (pritličje) in 356 m² okolice, v smislu obnove fasade – toplotnega ovoja, stavbnega pohištva strehe in etažne plošče. V IP-ju se predvidena obnovljena stavbna površina poveča na 528,15 m² (pritličje in mansarda), na južni in zahodni strani se izvede prizidek k obstoječi stavbi, izvedba kompletna obnova objekta tako notranjosti kot zunanosti z okolico.
- Sprememba investicijske vrednosti projekta. V DIIP-u je bila vrednost obnove ocenjena na 256.334,74 EUR. V IP-ju se zaradi večje obnovljene površine poveča tudi investicijska vrednost na 525.257,38 EUR.
- Sprememba terminskega plana. V DIIP-u je bil predviden čas obnove leta 2013. v IP-ju pa predvidena obnova poteka že v letu 2017, glavšina in zaključek pa v letu 2018.
- Sprememba virov financiranja. V DIIP-u je predviden delež sofinanciranja Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. Sedaj se ta sredstva več ne razpisujejo. V IP-ju je predviden sofinancerski delež po 23. členu ZFO-3 (v višini 89.886,00 EUR v letu 2018).

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 Opredelitev ciljev investicije

Predmet investicije je obnova in prizidava objekta Turner v Framu

Področje investicije: izobraževalna dejavnost, ohranjanje kulturne dediščine

Vrsta investicije: obnova in prizidava

2.1.1 Namen investicije

Namen investicijskega projekta je pridobitev dodatnih prostorov za izvajanje izobraževalne dejavnosti v OŠ Fram.

Izvedba investicije je pomembna za kraj Fram, občino Rače – Fram in regijo. Z obravnavano investicijo želi občina predvsem ohraniti naselbinsko dediščino kraja Fram, obnoviti objekt in izboljšati pogoje izobraževanja v okviru osnovnošolskega pouka. S tem bi pridobili 2 novi matični učilnici, izboljšali pogoje za izvajanje gospodinjanskega pouka in drugih dejavnosti

2.1.2 Cilji investicije

Obnova objekta Turner v Framu ima naslednje cilje:

- Prenova starejšega objekta v središču naseja Fram,
- Ohranjanje naselbinske dediščine v naselju Fram,
- Pridobitev dodatnih 528,15 m² površin namenjenih izobraževalni dejavnosti OŠ Fram,
- Izboljšanje bivanjskih pogojev za učence, učitelje in ostale, ipd.

2.1.3 Spisek strokovnih podlag

Predhodne idejne rešitve in študije za pripravo Investicijskega programa so:

- PZI št. 1704014 junij 2017, Obnova in prizidava objekta Turner, ki ga je izdelalo podjetje AABO Matej Lozar s.p. Zg. Kungota,
- PGD št. 1704014 junij 2017, Obnova in prizidava objekta Turner, ki ga je izdelalo podjetje AABO Matej Lozar s.p. Zg. Kungota,
- Gradbeno dovoljenje št. 351-570/2015/13 (7110), ki ga je izdala RS Upravna enota Maribor, dne 02.12.2015,
- Gradbeno dovoljenje za rušitev objekta št. 351-1138/2012-12 (7125), ki ga je izdala RS Upravna enota Maribor, dne 06.02.2013,
- Gradbeno dovoljenje št. 351-924/2017/11(7034), ki ga je izdala RS Upravna enota Maribor, dne 26.10.2017,
- Kulturno varstveno soglasje št. ML-35107.0569 / 2012 / 2, z dne 17.10.2012, ki ga je izdal Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor,
- Soglasje za obnovo in prizidavo objekta Turner v varovalnem pasu, cestnem svetu, in cestnem telesu državne ceste RTIII-935 odsek 9042, ki ga je izdalo RS Ministrstvo za infrastrukturo dne 14.8.2017, OE Maribor
- Kulturno varstveno soglasje št. ML-35107.0569 / 2012 / 3, z dne 03.08.2017, ki ga je izdal Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor
- Dokument identifikacije investicijskega projekta Obnova objekta Turner, ki ga je izdelal E-zavod Ptuj, decembra 2012.

2.1.4 *Opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante*

Obe upoštevani variant sta bili med seboj primerjani, na osnovi primerjave in ocenjevanj, je bila izbrana optimalna variant, ki je prikazana v nadaljevanju.

2.1.5 *VARIANTA 1: Minimalna varianta oz. brez investicije*

Predstavlja opis situacije brez investicije. To pomeni, da občina ne obnovi objekta in s tem ne pridobi dodatnih prostorov za izvajanje društvenih dejavnosti in deficitarnih obrtnih dejavnosti v naselju Fram in občini. Za nekatere dogodke in prireditve bi tako morali najemati večje, ustrezneje urejene prostore.

2.1.6 *VARIANTA 2: Obnova objekta Turner*

Obnova objekta Turner bo namenjena ohranjanju naselbinske dediščine, izboljšanju možnosti za izvajanje društvenih dejavnosti in deficitarnih obrtnih poklicev za občane in prebivalce širše okolice. Obnova bo zajemala:

- Odstranitev ometa do višine pribl. 1,0 m in nadomestitev z novim sušilnim ometom.
- Z glavne vhodne in z zadnje fasade objekta se odstranijo neustrezni prizidki in nadstreški.
- Izdela in obnovi se fasadna profilacija (okenske obrobe, šivani robovi, podstrešni zidci, talni zidec, ipd.).
- Ostrešje se ohrani, zamenjajo se dotrajani elementi. Strešna kritina bo zamenjana, nova kritina bo zarezni bobovec, po potrebi pa bodo zamenjani dotrajani deli strešne konstrukcije.
- Ohrani se primarni dimnik, ki bo na zunanjem vidnem delu ometa in prebarvan.
- Sedanja dvorana se bo z zunanje strani prilagodila tradicionalnemu ambientu.
- Novo stavbno pohištvo bo leseno, enojno in izvedeno enako kot obstoječa okna in vrata.
- Okolica in dvorišče kompleksa se uredi po obnovi celotne stavbe, po predhodno potrjenem urbanističnem načrtu.

Pri obnovi objekta bodo upoštevani pogoji ZVKD, OE Maribor. Velikost zemljišča je cca **662 m²**, stavbna tlorisna površina znaša **306 m²** in okolje **356 m²**.

Varianta »brez« investicije ni spremenljiva zato obravnavamo samo varianto z investicijo, to je varianta z obnovo in prizidavo objekta Turner v Framu.

2.2 *Navedba odgovornih oseb*

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

- Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije: Petar Vekić, u.d.i.a., A-0149.
- Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije: Zlatka Zastavnikovič, univ. dipl. ekon.
- Odgovorna oseba za izvedbo: Branko Ledinek, župan.

2.3 Predvidena organizacija in izvedba investicije

Investitor naložbe je Občina Rače – Fram. Na občini bodo pripravili javni razpis za oddajo del na projektu. Izbrani izvajalec bo izvedel delo po dogovorjenem obsegu in kvaliteti. Občinske službe bodo vodile izvedbo investicije. Sodelovala bo tudi občinska finančna služba in zunanja izvajalka za pripravo razpisne dokumentacije in izvedbo postopka javnega naročanja.

Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah ter Zakonom o izvrševanju proračuna. Spremljala jo bo finančna služba občine.

2.4 Ocena vrednosti investicije

Ocenjena vrednost investicije v obnovo in prizidavo objekta Turner znaša 518.564,47 EUR v stalnih cenah in 525.257,38 EUR v tekočih cenah. V investicijsko vrednost je vključen 22 % DDV. V naslednji tabeli je prikazana specifikacija investicijskih stroškov.

TABELA 2: Ocena vrednosti investicije v stalnih in tekočih cenah, v EUR

Št.	Opis dela	Stalne cene	Tekoče cene
1	Projektna dokumentacija	12.163,40	12.163,40
2	Investicijska dokumentacija	1.615,98	1.636,96
3	GOI dela	287.226,55	290.503,60
4	Strojne inštalacije	71.415,54	72.558,19
5	Elektro inštalacije	24.966,14	25.365,60
6	Ureditev okolja	32.154,92	32.669,40
7	Nepredvidena dela	41.446,54	42.109,68
8	Varnostni načrt	695,40	695,40
9	Projektantski nadzor	3.381,84	3.381,84
10	Gradbeni nadzor	9.049,34	9.173,31
11	Notranja oprema	34.448,82	35.000,00
	Skupaj	518.564,47	525.257,38

Investicija se je v manjšem obsegu (rušitvena dela) izvedla že v letu 2014. dela so se nadaljevala v letu 2017, glavnina de z zaključkom obnove se bo izvedla v letu 2018. Finančna konstrukcija obnove in prizidave objekta Turner je prikazana v naslednji tabeli.

TABELA 3: Načrt financiranja investicije v tekočih cenah, v EUR

Oz.	Viri financiranja	pred 2017	2017	2018	Skupaj	%
1	Občina Rače - Fram	13.789,44	86.467,94	335.114,00	435.371,38	82,89%
2	23. člen – ZFO-1	0,00	0,00	89.886,00	89.886,00	17,11%
	Skupaj	13.789,44	86.467,94	425.000,00	525.257,38	100,00%

Investicija bo delno sofinancirana s sredstvo 23. člena ZFO-3, v višini 89.886,00 EUR oz. 17,11 %.

2.5 Zbirni prikazanih rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Zbirni rezultati projekta so prikazani za leto 2020, ko bo investicija v polnem obratovanju.

TABELA 4: Finančni kazalci investicije

Naziv	Kratica	Vrednost
Prihodki (leto 2020)		11.407 EUR
Odhodki (leto 2020)		11.407 EUR
Dobiček/izguba		0 EUR
Ekonomičnost poslovanja		1
Donosnost poslovanja		0 %
Doba vračanja vloženih sredstev	(v letih)	40 let
Finančna interna stopnja donosnosti investicije	FRR/C	-5,03 %
Finančna neto sedanja vrednost investicije	FNPV/C	-337.321,35 EUR
Relativna neto sedanja vrednost	relativna FNPV/C	-0,6422

Neto sedanja vrednost investicije znaša – 337.321,35 EUR in je negativna, prav tako je negativna tudi interna stopnja donosnosti in znaša -5,03 %. Investicija v obnovo in prizidavo objekta Turner je namenjena zagotavljanju prostorov za opravljanje šolskih in občolskih dejavnosti v povezavi z Osnovno šolo Fram, ki bo prispevala k razvoju kraja Fram, območja in predvsem dvignila kvaliteto življenja v kraju, zato investicija nima primarno ekonomskega namena in značaja.

Predlog obnove in prizidave objekta Turner utemeljujemo z naslednjim:

1. Obnovo objekta kulturne dediščine, ki je tudi del naselja Fram (Fram je razglašen za naselbinsko dediščino),
2. Pridobitvijo 528,15 m² dodatnih prostorov za izvajanje šolskih in občolskih dejavnosti OŠ Fram,
3. Ustavitev propadanja objekta sredi vaškega jedra in polepšanje izgleda naselja,
4. Sofinanciranje dela obnove objekta s sredstvi 23. člena ZFO-1.

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 Predstavitev investitorja

Naziv	Občina Rače – Fram
Naslov	Grajski trg 14, 2327 Rače
Odgovorna oseba investitorja	Branko Ledinek, župan
Telefon	02 609 60 10
Fax	02 609 60 18
E-pošta	info@race-fram.si
Davčna št.	SI85992046
Matična št.	5883253000
TRR	IBAN SI56 01290100008874
Banka	UJP

Podpis odgovorne osebe:

Žig

3.2 Predstavitev izdelovalca investicijske dokumentacije

Naziv ustanove	E-zavod, Zavod za projektno svetovanje, raziskovanje in razvoj celovitih rešitev
Naslov	Čučkova ul. 5, 2250 PTUJ
Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije	
Ime in priimek	Zlatka Zastavnikovič
Telefon	02 749 32 24
Fax	02 749 32 17
e-pošta	zlatka@ezavod.si

Podpis:

Žig

3.3 Predstavitev izdelovalca projektne dokumentacije

Predstavitev izdelovalca projektne dokumentacije:

Naziv AABO Matej Lozar s.p.
Naslov Plintovec 5 / c, 2201 Zg. Kungota

Odgovorna oseba za pripravo projektne dokumentacije

Ime in priimek Teja Kovač
Št. projekta 1704014
Datum izdelave Junij 2017

Podpis:

Žig

3.4 Upravljanje projekta

Naziv Osnovna šola Fram
Naslov Turnerjeva ulica 120, 2313 Fram
Odgovorna oseba
Ime in priimek Ema Maver, ravnateljica
Telefon 02 630 01 60
e-pošta group1.osmbf@guest.arnes.si

Podpis:

Žig

4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

4.1 Gravitacijsko območje

Po podatkih Statističnega urada RS je sredi leta 2017 imela občina 7.140 prebivalcev (od tega 3.535 moških in 3.605 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 73. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 139,5 prebivalec; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (101,9 prebivalec na km²).

Prebivalstvo v občini narašča. V letu 2016 je bilo število živorojenih višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil v tem letu pozitiven, znašal je 2,4 (v Sloveniji 0,3). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil tudi pozitiven, znašal je 3,6. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 6 (v Sloveniji 0,8).

Osnovna šola Fram

Upravljaavec in glavni koristnik obnovljenih prostorov objekta Turner bo OŠ Fram, Turnerjeva ulica 120, 2313 Fram.

Začetek šolskega pouka v Framu sega v Napoleonove čase. Leta 1976 je bil s samoprispevkom krajanov zgrajen prizidek s tremi učilnicami. Uredili so tudi kletne prostore za učilnico THV in jedilnico. Šola je imela 1.402m² površine, kar je bilo daleč pod veljavnimi normativi, bila pa je tudi brez telovadnice, zato se je pouk delno odvijal v popoldanski izmeni. Leta 1995 smo z dograditvijo mansarde pridobili nove prostore in telovadnico. Tako ima šola sedaj 3.201m² površine.

V letu 2001 so s prvim razredom vstopili v uvajanje devetletke. Danes obiskuje OŠ Fram 322 učencev iz zaselkov: Planica, Kopivnik, Loka, Gradišče, Morje, Požeg, Ješenca, Ranče, Šestdobe in Fram. Skoraj polovica otrok je oddaljenih od šole več kot štiri km, najbolj oddaljeni pa celo 11 km – imamo 14 vozačev. V šolo se pripeljejo z dvema avtobusoma. Imamo 14 rednih oddelkov, 4 oddelke OPB. Šoli je priključen tudi vrtec.

Šola se s kvalitetnim vzgojno – izobraževalnim delom in prijaznostjo ter odprtostjo trudi biti dobra šola, kar dokazujejo številni uspehi učencev na vseh področjih udejstvovanja in tekmovanjih. To potrjujejo tudi uspehi naših učencev v nadaljnjem šolanju in življenju.

TABELA 5: Število učencev OŠ Fram, vpisanih v šolskem letu 2017/2018

Razredi	Število	Razredi	Število
1 razred a, b	41	6 razred a, b	33
2 razred a, b	42	7 razred a, b	29
3 razred a, b	36	8 razred a, b	38
4 razred a, b	34	9 razred a, b	34
5 razred a, b	35	Skupaj	322

V šolskem letu 2017 / 2018 je na OŠ Fram vpisanih 322 učencev.

Občina je zavezana za vzpostavitev osnovnošolske vzgoje na njenem območju, zato izvaja naslednje aktivnosti:

- plačevanje stalnih primarnih stroškov, kot so stroški ogrevanja, elektrike, stroški tekočega vzdrževanja prostorov šole in opreme, stroške investicijskega vzdrževanja, itd.;
- organiziranje brezplačnega prevoza učencev v šolo in domov;

- financiranje izvajanja nadstandardnih programov, kot sta fakultativni pouk tujega jezika za učence od tretjega razreda dalje in računalništva za učence od petega razreda naprej;
- organiziranje brezplačnega tečaja plavanja za učence po programu.

Naselje Fram

Objekt Turner stoji sredi naselja Fram. Fram je bil zaradi svoje lege in dobre vinske trte turistično vedno privlačen za mariborske meščane in tujce, kar se odraža tudi v arhitekturi posameznih stavb (tipi trške in meščanske arhitekture).

Danes sodi naselje Fram med pomembnejša lokalna središča v občini Rače-Fram. Gravitacijsko območje sega na območje zahodno ob regionalne ceste 2. reda RII-430 (Maribor – Celje) in je topografsko zelo razgibano, saj obsega poleg ravninskega dela tudi pobočje Pohorja.

Naselje je območje koncentracije centralnih in storitvenih dejavnosti. Oljarna je, po opuščeni lesni trgovini, vodnem mlinu in žagi, edini večji gospodarski obrat v naselju. V nekaterih objektih oljarne je proizvodnja opuščena.

Največja gostota dejavnosti je v starejšem delu naselja in tudi ob glavni cesti, v novejšem delu naselja pa so bolj »razpršene«. V tem delu je tudi prisotnih več pridobitnih dejavnosti to je sedežev posameznih družb - podjetij ali samostojnih podjetnikov. Prisotnost posameznih vrst dejavnosti pa posledično vpliva na predlog podrobnejše namenske rabe površin in opredelitev vloge naselja.

Več kot polovica prebivalstva je aktivnih in skoraj vsi so zaposleni izven naselja.

ZAŠČITA NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE

Priloženi odloki podajajo omejitve, ki veljajo za območje obravnave v omejevalnem in varovalnem smislu.

a) Zavarovana kulturna dediščina

Na območju naselja Fram velja Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV št. 5/92).

V samem naselju je prisotnih več objektov varstva kulturne dediščine (z odlokom zaščitenih – MUV št. 5/92):

- LUZS 242 (2969, 13760) – cerkev Sv. Ane in župnijsko središče
- LUZS 6
- LUZS 3 (9012) – spomenik zmagi Bračičeve brigade
- LUZS 13 (8948) – hiša Fram 20
- LAO 5 (8975) – del rimskega vodovoda
- LNO1 (8985) – naselbinsko območje Fram - Vas

Vsi spomeniki imajo predpisan režim varovanja z namenom, da se ohranijo v avtentičnosti in pričevalnosti in se čimbolj ustrezno vključijo v naselje.

b) Zavarovana naravna dediščina

V samem naselju Fram ni zavarovanih naravnih spomenikov v neposredni okolici pa se kot vrednejša dediščina varuje hidrološki naravni spomenik Framski potok z 12 m visokim Framskim slapom. Predstavlja pomemben krajinski element.

Naravni spomeniki imajo predpisane režime varovanja v Odloku o zavarovanju naravne dediščine na območju občine Maribor (MUV št. 17/92).

4.2 Analiza sedanjega stanja objekta Turner

Stavba je locirana v samem središču kraja Fram in je bila do sedaj v funkciji gostilne. Točnega podatka o času izgradnje nimamo, na podlagi načina gradnje, uporabljenih gradbenih materialov in razpoložljive fotografske dokumentacije predvidevamo, da je bila stavba zgrajena konec 19.- ali v začetku 20. stoletja. Objekt Turner je izrazito podolgovate zasnove in locirana pravokotno na glavno cesto skozi naselje. Njegova etažnost je K (delno) + P, mansarda oziroma podstrešje je neizkoriščeno. Funkcionalno je sestavljena iz dveh delov – starejšega severnega, ki je tudi delno podkleten, in mlajšega južnega.

Temelji

Podatkov o temeljenju ni. Glede na čas in način gradnje se predvideva, da so temelji kamniti ali opečni. Vsi zidovi so pozidani z NF opečnimi zidaki in so različnih debelin. Strop oziroma etažna konstrukcija nad kletjo je opečni obokan strop, izveden iz NF zidakov.

Stropovi

Strop nad pritličjem je izveden kot lesen strop, sestavljen iz lesenih nosilnih stropnikov. Notranja obloga stropu je delno omet, ki je izveden na trstičju, delno pa lesena obloga iz lesenih prešanih plošč, ometanih in obarvanih z notranjo stensko/stropno barvo. Med nosilnimi tramovi je nasutje, zgornja pohodna stran na podstrešju pa je izvedena delno z lesenimi deskami, delno pa z opečnimi tlakovci.

Ostrešje

Ostrešje je leseno, podprto z lesenim povezjem, lesenimi špirovci in lesenimi vmesnimi in kapnimi legami. Streha je lesena dvokapnica, ki je konstrukcijsko sestavljena iz treh delov. Vzhodna strešina je enotnega naklona 40 stopinj. Skrajni severni del Z strešine in južni del Z strešine sta naklona 40 stopinj, vmesni del pa je naklona 33 stopinj. Streha izzidka na JZ strani je izvedena kot enokapna streha naklona 27 stopinj. Kritina je opečna. Na V strani pri vhodu v stavbo je izveden lesen vetrolov in lesena enokapna nadstrešnica, pokrita z valovitko.

Stavbno pohištvo

Stavbno pohištvo je leseno. Okna so lesena in enojna, različnih dimenzij, delno enokrilna in delno dvokrilna, z nadsvetlobo ali brez. Okna so dotrajana in ne ustrezajo veljavnemu pravilniku PURES. Vsa vrata – podboji in vratna krila so lesena, eno ali dvokrilna, različnih dimenzij. Vrata so dotrajana in ne ustrezajo veljavnemu pravilniku PURES.



Zunanost objekta Turner



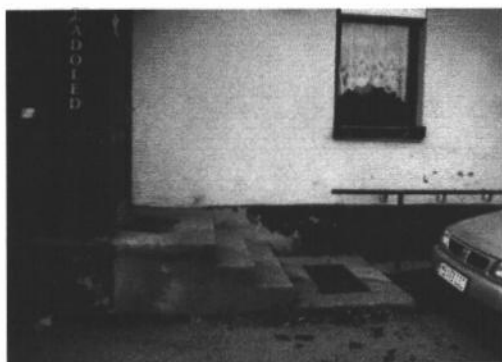
Zunanost objekta Turner



Streha in severna fasada



Zunanost objekta Turner



Zunanost objekta Turner



Zunanost objekta Turner

4.3 Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi dokumenti

Pravna podlaga za izdelavo Investicijskega programa je Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. 60/06, 54/10 in 27/16).

Investicija v obnovo in prizidavo objekta Turner v naselju Fram v občini Rače - Fram je usklajena s Strategijo razvoja Slovenije in vsemi glavnimi dokumenti, ki opredeljujejo njen okvir. Projekt je v celoti skladen z Navodili za graditev osnovnih šol v Republiki Sloveniji, ki jih je izdalo Ministrstvo za šolstvo in šport maja 2007. V navodilih je predvideno, da se z gradnjo za učence v šolah doseže otroku in učiteljem prijetno, funkcionalno, fleksibilno, kvalitetno vzdrževano in vzdržljivo, vendar ne predrago, energetske varčno, okolju prijazno šolsko infrastrukturo. Vsem tem pogojem pa nova investicija v celoti zadostuje.

Skladnost investicije z razvojnimi dokumenti:

- **Regionalni razvojni program za Podravsko razvojno regijo 2014 – 2020**, ki so ga izdelale MRA Maribor, ZRS Bistra Ptuj, JARA Ormož in RA Slovenske Gorice, julij 2015
- Investicija je skladna z Razvojno prioriteto II : Vključujoča družba in znanje
- Ukrepi v okviru te prioritete bodo usmerjeni tudi v:

- Investicije v nadaljnji razvoj izobraževalnih institucij za doseganje kakovostnega in učinkovitega izobraževanja in usposabljanja, vključno z uporabo inovativnih tehnologij ter vzpostavitev sistema visokošolskih študijskih programov za potrebe podjetništva in prenos znanj.

Skladnost investicije z zakonski dokumenti:

- **Zakon o osnovni šoli** (Uradni list RS, št. 81/06-uradno prečiščeno besedilo, 102/07, 107/10, 87/11, 40/12 – ZUJF, 63/13 in 46/12 – ZOFVI-K). Zakon ureja osnovnošolsko izobraževanje, ki ga izvajajo javne in zasebne osnovne šole ali se izvaja kot izobraževanje na domu. Starši, skrbniki in druge osebe, pri katerih je otrok v oskrbi (v nadaljnjem besedilu: starši), morajo zagotoviti, da njihov otrok izpolni osnovnošolsko obveznost.
- **Zakon o organizaciji in financiranju vzgoje in izobraževanja** (Uradni list RS, št. 16/07 – uradno prečiščeno besedilo, 36/08, 58/09, 64/09 – popr., 65/09 – popr., 20/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 47/15, 46/16 in 49/16 – popr.). Ta zakon ureja pogoje za opravljanje ter določa način upravljanja in financiranja vzgoje in izobraževanja na področjih: predšolske vzgoje, osnovnošolskega izobraževanja, vzgoje in izobraževanja otrok, mladoletnikov in mlajših polnoletnih oseb s posebnimi potrebami, osnovnega glasbenega izobraževanja, nižjega in srednjega poklicnega izobraževanja, srednjega strokovnega in tehniškega izobraževanja, srednjega splošnega izobraževanja, višjega strokovnega izobraževanja, vzgoje in izobraževanja v domovih za učence in v dijaških domovih ter izobraževanja odraslih.
- **Pravilnik o normativih in standardih za izvajanje programa osnovne šole** (Uradni list RS, št. 57/07, 65/08, 99/10, 51/14, 64/15 in 47/17). S tem pravilnikom se določijo normativi in standardi za izvajanje programa osnovne šole. Normativi in standardi obsegajo učno obveznost strokovnih delavcev, učno obveznost ravnateljev in pomočnikov ravnateljev, merila za oblikovanje svetovalne službe, knjižnice, administrativne, računovodske in tehnične službe ter merila za oblikovanje oddelkov in učnih skupin.
- **Zakon o graditvi objektov (ZGO-1)** (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15) ureja pogoje za graditev vseh objektov, določa bistvene zahteve in njihovo izpolnjevanje glede lastnosti objektov, predpisuje način in pogoje za opravljanje dejavnosti, ki so v zvezi z graditvijo objektov, ureja organizacijo in delovno področje dveh poklicnih zbornic, ureja inšpekcijsko nadzorstvo, določa sankcije za prekrške, ki so v zvezi z graditvijo objektov ter ureja druga vprašanja, povezana z graditvijo objektov ter določa, da graditev objekta po tem zakonu obsega projektiranje, gradnjo in vzdrževanje objekta.
- **Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah** (Ur. l. RS št. 93/08, 47/09, 52/2010) določa tehnične zahteve, ki morajo biti izpolnjene za učinkovito rabo energije v stavbah na področju toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja ali njihove kombinacije, priprave tople vode in razsvetljave v stavbah, zagotavljanja lastnih obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi ter metodologijo za izračun energijskih lastnosti stavbe v skladu z Direktivo 31/2010/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 19. maja 2010 o energetske učinkovitosti stavb (UL L št. 153 z dne 18. 6. 2010, str. 13). Pravilnik se uporablja pri gradnji novih stavb in rekonstrukciji stavbe oziroma njenega posameznega dela, kjer se posega v najmanj 25 odstotkov površine toplotnega ovoja, če je to tehnično izvedljivo.
- **Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1)** (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C in 80/10 – ZUPUDPP) ureja prostorsko načrtovanje kot del urejanja prostora, tako da določa vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem. Cilj prostorskega načrtovanja je omogočati skladen prostorski razvoj z obravnavo in usklajevanjem različnih potreb in interesov razvoja z javnimi koristmi na področjih varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, varstva naravnih virov, obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.
- **Zakon o javnih naročilih ZJN-3** (Uradni list RS, št. 91/15). Ta zakon določa obvezna ravnanja naročnikov in ponudnikov pri javnem naročanju blaga, storitev in gradenj.
- **Odlok o ustanovitvi javnega vzgojno izobraževalnega zavoda Osnovna šola Fram, MUV Štajerske in Koroške regije**, št. 26/2008

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Prostore prenovljenega objekta Turner: 3 učilnice (2 matični in 1 gospodinjska), 3 prostori (gibalnica, tehnični prostor in umirjevalnica) ter studio bodo namenjeni izvajanju pouka v okviru Osnovne šole Fram. Šola bo tudi upravljala s prostori in celotnim objektom. Za izvajanje šolskih in obšolskih dejavnosti ne bo ustvarjala nobenih prihodkov na trgu. Sredstva za delovanje bodo namenjena pokrivanju stroškov, ki bodo pri tem nastali.

Predvidena sredstva za delovanje objekta Turner za obdobje 15 let so prikazana v naslednji tabeli.

TABELA 6: Sredstva za delovanje objekta Turner (v okviru OŠ Fram), v EUR

Postavke	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Sredstva za delovanje	0	0	11.400	11.409	11.418	11.427	11.436	11.445
Skupaj	0	0	11.400	11.409	11.418	11.427	11.436	11.445

Nadaljevanje tabele

Postavke	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Sredstva za delovanje	11.454	11.463	11.472	11.482	11.491	11.500	11.509
Skupaj	11.454	11.463	11.472	11.482	11.491	11.500	11.509

Predvidena potrebna sredstva za pokrivanje stroškov delovanja objekta Turner v izobraževalne namene bodo letno znašala od 11.400 EUR do 11.509 EUR letno.

6 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

6.1 Opredelitev investicijskega projekta

Investicija v obnovo in prizidavo objekta Turner v naselju Fram spada med investicije namenjene izboljšanju pogojev za osnovnošolsko izobraževalno dejavnost, obenem pa z obnovo starega objekta tudi ohranjanje kulturne dediščine kraja in občine. Operacija bo pozitivno vplivala na rast in razvoj občine ter regije.

6.2 Tehnični opis investicije z normativi

Projekt obravnava dozidavo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti objekta Turner v Framu. S tem projektom se spremeni namembnost, objekt bo namenjen dodatnim šolskim prostorom Osnovne šole Fram. V dozidanem in obnovljenem objektu so predvidene 3 učilnice s pomožnimi prostori.

Dozidava je predvidena na južno in zahodno stran novejšega dela stavbe. Predvidena je zamenjava stavbnega pohištva, nekaj novih okenskih odprtih, zamenjava dotrajanega ostrešja, strešne kritine, medetažne konstrukcije, novih stopnic v etažo, odstranitev nekaj zidov in postavitve novih. V objektu se bo uredil nov režim ogrevanja in prezračevanja objekta.

Predmet projekta je tudi izvedba ureditve okolja na V strani stavbe – izvedba parkirišča in ureditev pločnika za pešce ob S strani stavbe.

Projekt je izdelan na osnovi kulturno varstvenih pogojev št. ML-35107-0569/2012/2 z dne 17. 10. 2012 in ML-35107-0569/2012/3 z dne 3.8.2017.

Zasnova

Objekt Turner s tem projektom spreminja svojo namembnost za šolsko dejavnost kot dodatni šolski prostori OŠ Fram. V ta namen je predvidena dozidava na J in Z stran novejšega dela objekta. V pritličju so predvidene 3 učilnice. Ena manjša na severni strani in dve večji v južnem, novejšem delu objekta. Obstoječ prostor kuhinje bo predviden kot prostor za gospodinjstvo in kot čajna kuhinja za zaposlene, kjer bo tudi omogočen dostop za invalidno osebo. Sanitarije se predelajo in ostanejo na istem mestu, ločene za ženske, moške in zaposlene. Garderobne klopi in obešalniki so predvideni na hodnikih. Lesene stopnice v mansardo in predelna nosilna stena ob njih so predvideni za odstranitev. Postavljene bodo enoramne udobnejše stopnice, ki bodo povezovale pritličje z mansardo. V mansardi so predvideni trije prostori, ki bodo namenjeni kabinetom in dodatnim šolskim prostorom, tehnični prostor za instalacije in neizkoriščeno podstrešje. Za osvetljevanje prostorov so v mansardi predvidena mansardna okna v nivoju strešine.

Predvidena je tudi zamenjava vsega stavbnega pohištva.

Dozidava in rekonstrukcija

Predvidena je odstranitev dveh zidov novejšega dela objekta in nekaj notranjih zidov, da se omogoči ureditev prostorov za nove dejavnosti. Osnovna nosilna konstrukcija objekta ostane nespremenjena.

Temelji

Predvideni so novi pasovni AB temelji pod novimi nosilnimi zidovi. Celotni obstoječi temelji in kletni zidovi pa bodo odkopani in hidroizolirani.

Stropovi

Predvidena je odstranitev celotne lesene stropne konstrukcije nad pritličjem. Nova stropna konstrukcija bo polmontažen opečni strop, kot npr. Wienerberger, ki bo zalit z betonom in ima predvideno skupno debelino 22cm.

Ostrešje

Predvidena je zamenjava ostrešja in strešne kritine. Konstrukcija, nakloni in višine ostanejo povzeti po obstoječem objektu. Višinsko je objekt predviden v dveh nivojih, ki ločita stari in novejši del objekta.

Stavbno pohištvo

Stavbno pohištvo bo v celoti zamenjano za novo leseno stavbno pohištvo.

Stopnišče

Obstoječe leseno stopnišče na podstrešje bo odstranjeno. Predvidene so nove montažne lesene enoramne stopnice v mansardo, z ograjo iz lesenih barvanih panelov.

Fasada

Predvidena je namestitev toplotne izolacije na vseh fasadah objekta v takšni izvedbi, da se ohrani paropropustnost zunanjih zidov. Predvidena je toplotna izolacija z lesno-vlaknenimi ploščami v debelini 6 in 16cm.

Ureditev okolja

Dostop in dovoz na parcelo in do objekta je obstoječ in urejen preko cestnega priključka iz regionalne ceste, ki poteka vzdolž S strani parcele. Na V strani objekta so pred vhodom v objekt predvidena 4 parkirna mesta, od tega 1 PM za invalide. Ostala okolica na V in J stran pa bo namenjena šolskemu igrišču, ki bo ob objektu tlakovano, ostalo pa zatravljeno. Na Z stran objekta je po celi dolžini predviden odkop ob hiši in izvedba hidroizolacije in toplotne izolacije kletnih zidov in temeljev. Tako bo na zunanjih stenah prisotne manj vlage.

Na novo bo urejena meteorna strešna kanalizacija. Strešne vode bodo preko novih plastičnih peskolovov, cevi in jaškov speljane v ulično kanalizacijo. Meteorne vode povoznih/parkirnih površin, ki bodo izvedene v vodotesni izvedbi, bodo preko novega usedalnika in lovilca olj speljane v ulično kanalizacijo. Fekalna kanalizacija bo prav tako speljana v ulično kanalizacijo. Komunalni odpadki se bodo zbirali v posodah za zbiranje odpadkov. Za odvoz mora poskrbeti investitor v dogovoru s krajevnim komunalnim podjetjem.

Opredelitev posega v soseski:

Nameravana prenova stavbe ne bo vplivala na kvaliteto bivanja oziroma opravljanja dejavnosti uporabnikov – sosedov, saj je zasnovana tako, da je za le-te v celoti nemoteča in brez škodljivih emisij za okolje.

Instalacije

Predvideno je ogrevanje na toplotno črpalko po sistemu zrak-voda. Zunanja enota bo umeščena ob objekt na Z stran objekta in ograjena s kovinsko ograjo. Objekt bo ogrevan s talnim gretjem in prezračevan s rekuperatorjem. Objekt ohrani obstoječe priključke na vodovodno, kanalizacijsko in električno omrežje. V sklopu projekta rekonstrukcije se bo predvidela kompletna prenova vseh instalacijskih vodov.

V naslednji tabeli so prikazane površine prostorov v obnovljenem objektu Turner, namenjene šolskim in obšolskim ter drugim dejavnostim. Skupna površina obnovljenih prostorov bo znašala 528,15 m², od tega znaša pritličje 268,68 m² in mansarda 259,47 m².

TABELA 7: Rekapitulacija površin

Oz.	Prostori	Površina v m ²	Oz.	Prostori	Površina v m ²
I	PRITLIČJE		II	MANSARDA	
1	vhodni del in garderoba	14,34	1	hodnik in stopnišče	39,48
2	hodnik in garderoba	51,00	2	prostor 1	40,60
3	učilnica 1	60,73	3	prostor 2	17,65
4	učilnica 2	60,14	4	prostor 3	30,46
5	WC ž	6,26	5	tehnični prostor	13,40
6	WC m	5,81	6	podstrešje	117,88
7	WC zaposleni	2,32		Mansarda skupaj	259,47
8	garderoba in shramba	7,67		VSE SKUPAJ	528,15
9	gospodinjstvo, čajna kuhinja	19,62			
10	mala učilnica	40,79			
	Pritličje skupaj	268,68			

7 ANALIZA ZAPOSLENIH

7.1 Analiza zaposlenih delavcev »brez« investicije

V primeru, da se ne obnovi in prizida objekt Turner, bo število zaposlenih pri upravljavcu OŠ Fram ne bo spremenilo. Trenutno je na OŠ Fram zaposlenih 47,5 delavcev.

TABELA 8: Povprečno število zaposlenih pred investicijo

Oz.	Zaposleni	Število	Oz.	Zaposleni	Število
1	Ravnateljica	1	7	Poslovna sekretarka	1
2	Pomočnica ravnateljice	1	8	Računovodkinja	0
3	Svetovalni delavci	2	9	Hišnik	1
4	Učitelji	31	10	Šofer	1
5	Knjižničarka	1	11	Kuharji	3,5
6	Informatik	1	12	Čistilke	4
Skupaj					47,5

7.2 Analiza zaposlenih delavcev »z« investicijo

Z investicijo se ne bodo ustvarila nova delovna mesta. V nadaljevanju prikazujemo število zaposlenih na OŠ Fram po zaključku investicije.

TABELA 9: Povprečno število zaposlenih po investiciji

Oz.	Zaposleni	Število	Oz.	Zaposleni	Število
1	Ravnateljica	1	7	Poslovna sekretarka	1
2	Pomočnica ravnateljice	1	8	Računovodkinja	0
3	Svetovalni delavci	2	9	Hišnik	1
4	Učitelji	31	10	Šofer	1
5	Knjižničarka	1	11	Kuharji	3,5
6	Informatik	1	12	Čistilke	4
Skupaj					30

Občina Rače - Fram

Občina Rače – Fram bo vodenje projekta in nadzor pri izvedbi izvedla z obstoječim kadrom in zunanjimi sodelavci. Vodja projekta (uslužbenec občinske uprave) bo odgovoren za uspešno izvedbo projekta. Njegove naloge in odgovornosti so: pravočasna pridobitev projektne dokumentacije in zagon projekta, koordinacija izvajanja projekta in izvajanje strokovnega nadzora ter ustrezno ukrepanje v primeru odstopanj, ocenjevanje doseženih rezultatov projekta glede na zastavljene cilje, razreševanje problemov in spremljanje finančnega plana. Vodja projekta bo svoje funkcije izvajal preko vodje gradbišča, projektanta in bo odgovoren za načrtovanje vseh izvedbenih del, napredovanje del, nadzor, kontrolo kakovosti in poročanje o stanju del.

Za spremljanje in poročanje ter pripravo zahtevkov za plačilo bo odgovorna občinska uprava. Njihova naloga bo ob zaključku projekta pripraviti celotno tako vsebinsko in finančno poročilo v skladu z zahtevami projektne skupine, hkrati pa bo tudi skrbela za vodenje računov in finančno analizo o stanju projekta v času njegovega izvajanja.

Odgovorni osebi za izvedbo projekta

Ime in priimek: Mateja Frešer
Delovno mesto: Višja svetovalka za področje investicij in investicijskega vzdrževanja
Izobrazba: dipl.ing.gr.

Ime in priimek: Zorica Zajc Kvas
Delovno mesto: direktorica občinske uprave
Izobrazba: magistra znanosti

Reference odgovornih vodi projekta v občini:

Naziv projekta	OTROŠKI VRTEC RAČE
Obdobje	2010-2011
Položaj	Višja svetovalka za področje investicij in investicijskega vzdrževanja
Opis dela	koordinacija med deležniki
Naziv projekta	OBNOVA VEČNAMENSKE DVORANE V GRADU RAČE
Obdobje	2009
Položaj	Višja svetovalka za področje investicij in investicijskega vzdrževanja
Opis dela	koordinacija med deležniki
Naziv projekta	OBNOVA OBJEKTA DTV PARTIZAN FRAM
Obdobje	2009
Položaj	Višja svetovalka za področje investicij in investicijskega vzdrževanja
Opis dela	koordinacija med deležniki
Naziv projekta	OBNOVA OBJKETA KS FRAM
Obdobje	2012-2013
Položaj	Višja svetovalka za področje investicij in investicijskega vzdrževanja
Opis dela	koordinacija med deležniki
Naziv projekta	IZGRADNJA VRTCA FRAM
Obdobje	2012-2013
Položaj	Višja svetovalka za področje investicij in investicijskega vzdrževanja
Opis dela	koordinacija med deležniki

8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA V STALNIH IN TEKOČIH CENAH

V poglavju je prikazana ocena investicijskih stroškov v stalnih in tekočih cenah. Investicija v obnovo in prizidavo objekta Turner se je začela še leta 2014, dokončno izvedla in zaključila se bo v letu od 2018. Zato je vrednost investicije preračunana tudi v tekoče cene. Tekoče cene so preračunane na osnovi Jesenske napovedi gospodarskih gibanj v letu 2017 (UMAR, september 2017). V letu 2018 je upoštevana 1,6 % letna inflacijska stopnja.

Okvirna vrednost investicije znaša 518.564,47 EUR v stalnih cenah (z vključenim DDV). V naslednji tabeli je prikazana specifikacija investicijskih stroškov.

TABELA 10: Ocena investicijskih stroškov v stalnih cenah, v EUR

Št.	Opis dela	Vrednost	DDV	Skupaj v EUR
1	Projektna dokumentacija	9.970,00	2.193,40	12.163,40
2	Investicijska dokumentacija	1.324,58	291,41	1.615,98
3	GOI dela	235.431,60	51.794,95	287.226,55
4	Strojne inštalacije	58.537,33	12.878,21	71.415,54
5	Elektro inštalacije	20.464,05	4.502,09	24.966,14
6	Ureditev okolja	26.356,49	5.798,43	32.154,92
7	Nepredvidena dela	33.972,57	7.473,97	41.446,54
8	Varnostni načrt	570,00	125,40	695,40
9	Projektantski nadzor	2.772,00	609,84	3.381,84
10	Gradbeni nadzor	7.417,49	1.631,85	9.049,34
11	Notranja oprema	28.236,74	6.212,08	34.448,82
	Skupaj	425.052,84	93.511,63	518.564,47

Investicijski stroški v tekočih cenah znašajo 525.257,38 EUR (z vključenim DDV).

TABELA 11: Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah, v EUR

Št.	Opis dela	Vrednost	DDV	Skupaj v EUR
1	Projektna dokumentacija	9.970,00	2.193,40	12.163,40
2	Investicijska dokumentacija	1.341,77	295,19	1.636,96
3	GOI dela	238.117,70	52.385,90	290.503,60
4	Strojne inštalacije	59.473,93	13.084,26	72.558,19
5	Elektro inštalacije	20.791,48	4.574,12	25.365,60
6	Ureditev okolja	26.778,20	5.891,20	32.669,40
7	Nepredvidena dela	34.516,13	7.593,55	42.109,68
8	Varnostni načrt	570,00	125,40	695,40
9	Projektantski nadzor	2.772,00	609,84	3.381,84
10	Gradbeni nadzor	7.519,11	1.654,20	9.173,31
11	Notranja oprema	28.688,52	6.311,48	35.000,00
	Skupaj	430.538,84	94.718,54	525.257,38

9 ANALIZA LOKACIJE

Stavba je locirana ob glavni cesti skozi naselje Fram, nasproti Osnovne šole Fram. Objekt Turner se nahajala na zemljiških parcelnih številkah 45/2 in 84/4 k.o. Fram. Zemljišče je namenjeno za gradnjo in normalno uporabo stavbe. Etažnost objekta je K (delno)+P+M(delno).

Velikost objekta:

- Tlorisna velikost stavbe po dozidavi bo 32,03 m x 10,71 m (bruto),
- Višina bo 8,05 m, nad talno koto pritličja,
- Kota ± 0.00 bo talna kota pritličja na koti 325,35 m n.v.

SLIKA 2: Lokacija objekta Turner



Vir: GURS

Naziv prostorskih aktov v katerih je opredeljen objekt Turner:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor, za območje občine Rače – Fram (prostorski plan občine Rače – Fram), spremembe in dopolnitve v letu 2004 (MUV št. 26/04, 8/07, 7/10),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za naselje Fram (MUV št. 4/99, 31/03, 9/04, 6/12, 7/12),
- Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV 5/92).

Za obnovo in prizidavo objekta je bilo izdano Gradbeno dovoljenje št. 351-924/2017/11(7034), ki ga je izdala RS Upravna enota Maribor, dne 26.10.2017.

Projekt je izdelan na osnovi kulturno varstvenih pogojev št. ML-35107-0569/2012/2 z dne 17. 10. 2012 in ML-35107-0569/2012/3 z dne 3.8.2017.

10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Z obnovo in prizidavo objekta Turner se ne bodo pojavljali negativni vplivi na okolje v času obnove stavb in po njej. Stavba je priključena na lokalno kanalizacijsko, vodovodno in električno omrežje, ki je položeno v dovozni lokalni cesti ob robu parcele. Vplivi na okolje so na kratko opisani v nadaljevanju.

Opis pričakovanih vplivov na okolje v času gradnje

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

ZRAK: Zaradi obnove objekta na ožjem področju izvajanja del, se pričakuje 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 zrak iz motorjev z notranjim izgorevanjem gradbenih strojev in naprav, se predlaga, 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 se ocenjuje, 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 prenovi nastala manjša količina tehnoloških vod, ki bo imela višji pH zaradi vsebnosti cementa in apna. Priporoča se, da se vse odpadne in tehnološke 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 se ocenjuje, da bo vpliv odpadnih vod v času obnove, neznaten.

TLA IN PODTALNICA: Prašni delci, ki se bodo sproščali v ozračje, se bodo deloma usedli na utrjene površine deloma na zelene površine. Pri prenovi 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 se ocenjuje, da bo vpliv na tla in podtalje v času obnove, neznaten.

NASTAJANJE ODPADKOV: Pri prenovi objekta bodo nastali gradbeni odpadki, kot so ostanki lesa, opeke, peska, malte, betona. Lesene odpadke naj se uporabi za kurjenje. Inertne gradbene odpadke se ne sme uporabljati za zasipavanje. Za prenavo objektov 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 se ocenjuje, da bo vpliv odpadkov v času obnove, neznaten.

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 širjenje hrupa z gradbišča v sosednjo 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 se ocenjuje, da bo vpliv hrupa v času obnove v mejah dopustnega.

Pri prenovi objekta bodo upoštevana priporočila iz Kulturno varstvenih pogojev št. ML-35107-0569/2012/2, z dne 17. 10. 2012 in ML-35107-0569/2012/3 z dne 3.8.2017.

Opis pričakovanih vplivov na okolje v času obratovanja

Ocenjuje se, da pričakovani vplivi prenovljenega objekta na okolico ne bodo imeli negativnega vpliva na okolje. Prenova in prizidava bo prispevala k večji energetske učinkovitosti objekta, k zmanjšanju stroškov ogrevanja in porabe energije ter vode. Prenovljeni prostori bodo pozitivno vplivali tudi na splošno bivalno počutje učencev, zaposlenih in ostalih uporabnikov. Vplivi obnovljene stavbe bodo s stališča varstva okolja sprejemljivi.

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

Dela so se pričela izvajati že v letu 2014, ko so bila izvedena manjša rušitvena dela na objektu. Nato se do leta 2017 na objekt ni posegalo. V letu 2017 je bila pripravljena projektna dokumentacija, izveden je bil javni razpis za izbor izvajalca GOI del, ki je bi tudi izbran. S tem so se dela na objektu nadaljevala. Izbrani so bili tudi izvajalci za projektni in gradbeni nadzor ter izdelavo varnostnega načrta. Glavnina del za obnovo in prizidavo objekta pa se bo izvajala in zaključila v letu 2018. Časovni okvir izvajanja del je prikazan v nadaljevanju.

TABELA 12: Terminski načrt izvedbe investicije

Oz.	Aktivnost	Obdobje (mesec, leto)
Že izvedene aktivnosti		
1	DIIP (Dokument identifikacije investicijskega projekta)	December 2012
2	Rušitvena dela	Leto 2014
3	Projektna dokumentacija PGD, PZI	2017
4	Gradbeno dovoljenje št. 351-924/2017/11(7034)	26.10.2017
5	Izvedba javnega naročila	Julij 2017
6	Sklenitev pogodbe za gradnjo in nadzor	21.09.2017
7	IP (investicijski program)	Januar 2018
8	Pridobljen sklep o sofinanciranju	Marec 2018
Izvedba in dokončanje investicije		
9	Gradbena dela in obrtniška dela	September 2017 – julij 2018
10	Gradbeni nadzor	September 2017 – julij 2018
11	Obveščanje in informiranje	September 2017 – avgust 2018
12	Tehnični prevzem in pred. v uporabo	September 2018

Ocenjena vrednost investicijskih stroškov v izgradnjo zdravstvene postaje znaša 518.564,47 EUR v stalnih cenah. Projekt obnove poteka že od leta 2014 v okviru finančnih zmožnosti. Glavnina investicije in zaključek bo izvedel v letu 2018. v naslednji tabeli je prikazana dinamika izvajanja del.

TABELA 13: Dinamika investicijskih stroškov po letih v stalnih cenah, v EUR

Št.	Opis dela	pred 2017	2017	2018	Skupaj v EUR
1	Projektna dokumentacija	0,00	12.163,40	0,00	12.163,40
2	Investicijska dokumentacija	305,02	0,00	1.310,96	1.615,98
3	GOI dela	13.484,42	68.926,36	204.815,77	287.226,55
4	Strojne inštalacije	0,00	0,00	71.415,54	71.415,54
5	Elektro inštalacije	0,00	0,00	24.966,14	24.966,14
6	Ureditev okolja	0,00	0,00	32.154,92	32.154,92
7	Nepredvidena dela	0,00	0,00	41.446,54	41.446,54
8	Varnostni načrt	0,00	695,40	0,00	695,40
9	Projektantski nadzor	0,00	3.381,84	0,00	3.381,84
10	Gradbeni nadzor	0,00	1.300,94	7.748,40	9.049,34
11	Notranja oprema	0,00	0,00	34.448,82	34.448,82
	Skupaj	13.789,44	86.467,94	418.307,09	518.564,47

Investicijska vrednost projekta v tekočih cenah znaša 525.257,38 EUR. Tekoče cene so preračunane na osnovi Jesenske napovedi gospodarskih gibanj v letu 2017 (UMAR, september 2017). V letu 2018 je upoštevana 1,6 % letna inflacijska stopnja.

TABELA 14: Dinamika investicijskih stroškov po letih v tekočih cenah, v EUR

Št.	Opis dela	pred 2017	2017	2018	Skupaj v EUR
1	Projektna dokumentacija	0,00	12.163,40	0,00	12.163,40
2	Investicijska dokumentacija	305,02	0,00	1.331,94	1.636,96
3	GOI dela	13.484,42	68.926,36	208.092,82	290.503,60
4	Strojne inštalacije	0,00	0,00	72.558,19	72.558,19
5	Elektro inštalacije	0,00	0,00	25.365,60	25.365,60
6	Ureditvev okolja	0,00	0,00	32.669,40	32.669,40
7	Nepredvidena dela	0,00	0,00	42.109,68	42.109,68
8	Varnostni načrt	0,00	695,40	0,00	695,40
9	Projektantski nadzor	0,00	3.381,84	0,00	3.381,84
10	Gradbeni nadzor	0,00	1.300,94	7.872,37	9.173,31
11	Notranja oprema	0,00	0,00	35.000,00	35.000,00
	Skupaj	13.789,44	86.467,94	425.000,00	525.257,38

Analiza izvedljivosti:

Že izvedene aktivnosti:

- izdelana je bila projektna dokumentacija,
- izdelana je bila investicijska dokumentacija,
- izvedbo je bilo javno naročilo in sklenjena pogodba z izvajalcem GOI, projektantskega in gradbenega nadzora
- izvedla so se začetna rušitvena dela na objektu

Aktivnosti, ki se morajo še izvesti:

- projekt bo prijavljen na razpis 23. člena ZFO-1
- investitor mora izvesti prijavo gradbišča, uvesti izvajalca v delo v skladu z Zakonom o gradnji objektov,
- izvajalec mora delo izvajati v skladu s termniskim 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

Občina Rače – Fram bo za izvedbo investicije uporabila naslednje finančne virov:

- sredstva iz proračuna občine Rače – Fram,
- sredstev 23. Člena – ZFO-1.

TABELA 15: Viri in dinamika financiranja v stalnih cenah, v EUR

Oz.	Viri financiranja	pred 2017	2017	2018	Skupaj v EUR	%
1	Občina Rače - Fram	13.789,44	86.467,94	328.421,09	428.678,47	82,67%
2	23. člen – ZFO -1	0,00	0,00	89.886,00	89.886,00	17,33%
	Skupaj	13.789,44	86.467,94	418.307,09	518.564,47	100,00%

TABELA 16: Viri in dinamika financiranja v tekočih cenah, v EUR

Oz.	Viri financiranja	pred 2017	2017	2018	Skupaj v EUR	%
1	Občina Rače - Fram	13.789,44	86.467,94	335.114,00	435.371,38	82,89%
2	23. člen – ZFO -1	0,00	0,00	89.886,00	89.886,00	17,11%
	Skupaj	13.789,44	86.467,94	425.000,00	525.257,38	100,00%

Predvideva se sofinanciranje projekta z nepovratnimi sredstvi iz naslova 23. člena ZFO-1 v skupni višini 89.886,00 EUR, kar znaša 17,11 % vrednost investicije po tekočih cenah. Preostali del investicije v višini 435.371,38 EUR oz. 82,89 % bo pokrivala Občina Rače - Fram z lastnimi proračunskimi sredstvi. Sredstva za sofinanciranje investicije bodo koriščena v letu 2018.

13 PROJEKCIJA STROŠKOV IN PRIHODKOV POSLOVANJA

V nadaljevanju prikazujemo odhodke investicije za 15 letno obdobje delovanja objekta Turner kot dodatnih šolskih prostorov, namenjenih izvajanju izobraževalne dejavnosti.

Predvidena sredstva za pokrivanje stroškov delovanja objekta Turner za obdobje 15 let so navedena v poglavju 5 Analiza tržnih možnosti.

13.1 Ocena stroškov poslovanja po letih

Poglavje zajema vrste in vrednosti stroškov vzdrževanja in upravljanja obnovljenega objekta Turner za šolske namene za obdobje 15 let. Stroške smo ocenili na osnovi delovanja podobnih prostorov v občini.

Stroški za delovanje 3 učilnic, 3 namenskih prostorov, studia, sanitarij, garderob in povezovalnih prostorov (hodniki, stopnišče) so prikazani v naslednji tabeli. Predvideli smo stroške vzdrževanja objekta, stroške storitev (električne energije, ogrevanja, oskrbe z vodo in odvajanje in čiščenje kumunalnih voda, odvoza odpadkov, zavarovanje objekta in druge stroške povezane z vzdrževanjem objekta).

TABELA 17: Stroški delovanja po letih, v EUR

Postavke	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Električna energija	0	0	2.400	2.402	2.405	2.407	2.410	2.412
Ogrevanje	0	0	3.600	3.604	3.607	3.611	3.614	3.618
Čiščenje	0	0	1.680	1.682	1.683	1.685	1.687	1.688
Odvoz odpadkov	0	0	540	541	541	542	542	543
Voda	0	0	720	720	720	720	720	720
Zavarovanje	0	0	800	801	802	802	803	804
Stavbno zemljišče	0	0	660	660	660	660	660	660
Ostali stroški	0	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
SKUPAJ	0	0	11.400	11.409	11.418	11.427	11.436	11.445

Nadaljevanje tabele

Postavke	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Električna energija	2.414	2.417	2.419	2.422	2.424	2.427	2.429
Ogrevanje	3.622	3.625	3.629	3.633	3.636	3.640	3.643
Čiščenje	1.690	1.692	1.693	1.695	1.697	1.699	1.700
Odvoz odpadkov	543	544	544	545	545	546	547
Voda	720	720	720	720	720	720	720
Zavarovanje	805	806	806	807	808	809	810
Stavbno zemljišče	660	660	660	660	660	660	660
Ostali stroški	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
SKUPAJ	11.454	11.463	11.472	11.482	11.491	11.500	11.509

Stroški neposredno povezani z delovanjem objekta in izvajanjem izobraževalne dejavnosti v njem bodo znašali od 11.400 EUR do 11.509 EUR letno.

Ostanek vrednosti investicije znaša 317.458 EUR. Investicija se bo amortizirala po 3,0 % amortizacijski stopnji.

14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI

14.1 Finančni in ekonomski kazalniki po statistični in dinamični metodi

14.1.1 Izhodišča finančne analize

Z namenom finančno ekonomske 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 (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10, 27/16), Smernic glede metodologije za izvedbo analize stroškov in koristi – Delovni dokument 4 ter 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 2014.
- 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 se 4 % diskontna stopnja, kakor določa Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. 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 in prispevek Skupnosti.

Ob tem so bile upoštevane sledeče predpostavke modela:

- Upoštevani so bili investicijski oz. projektni stroški v stalnih cenah z davkom na dodano vrednost, ki je obračunan po stopnji 22 %.
- 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 2031 (ekonomska doba 15 let), kakor je priporočeno v dokumentu Guide to cost-benefit analysis of investment projects (European Commission, junij 2008). V slovenskem dokumentu Navodilo za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi – Delovni dokument 4, nima natančneje opredeljene ekonomske dobe zdravstvene storitve.

- Vrednotenje projekta je opravljeno po stalnih cenah 2017, tekoče cene so preračunane na podlagi inflacije objavljene s strani UMAR, Jesenska napoved gospodarskih gibanja 2017 (povprečna inflacijska stopnja za leto 2018 znaša 1,6 %).
- Vse vrednosti so podane v EUR.

TABELA 18: Finančni tok investicije, v EUR

Leto	Stroški investicije	Operativni stroški	Sredstva za delovanje	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2017	100.257,28	0,00	0,00	0,00	-96.401,23
2018	418.307,19	0,00	0,00	0,00	-386.748,51
2019	0,00	11.400,00	11.400,00	0,00	0,00
2020	0,00	11.409,02	11.409,02	0,00	0,00
2021	0,00	11.418,05	11.418,05	0,00	0,00
2022	0,00	11.427,09	11.427,09	0,00	0,00
2023	0,00	11.436,13	11.436,13	0,00	0,00
2024	0,00	11.445,19	11.445,19	0,00	0,00
2025	0,00	11.454,26	11.454,26	0,00	0,00
2026	0,00	11.463,33	11.463,33	0,00	0,00
2027	0,00	11.472,41	11.472,41	0,00	0,00
2028	0,00	11.481,51	11.481,51	0,00	0,00
2029	0,00	11.490,61	11.490,61	0,00	0,00
2030	0,00	11.499,72	11.499,72	0,00	0,00
2031	0,00	11.508,84	11.508,84	262.628,69	145.828,39
Skupaj	518.564,47	148.906,15	148.906,15	262.628,69	
Skupaj diskontirano	459.064,09	83.553,43	83.553,43	95.188,72	-337.321,35

14.1.2 Finančni in ekonomski kazalniki po statistični in dinamični metodi

V nadaljevanju so prikazani statični in dinamični kazalniki učinkovitosti investicije.

Kazalniki statične ocene za presojo ekonomske dobe upravičenosti naložbe:

- Ekonomičnost poslovanja (prihodki/odhodki) → 1,00
- Donosnost (čisti dobiček/prihodki) → 0,00

Kazalniki dinamične ocene za presojo ekonomske upravičenosti naložbe:

- Doba vračanja investicijskih sredstev → 40,0 let
- Neto sedanja vrednost (7 % diskontna stopnja) → - 337.321,35 EUR
- Interna stopnja donosnosti → - 5,03 %
- Relativna neto sedanja vrednost → - 0,6422

Zaradi negativne neto sedanje vrednosti projekta – 337.321,35 EUR, sta interna stopnja donosnosti in relativna neto sedanja vrednost naložbe negativni. Doba vračanja investicijskih sredstev bo 40 let.

14.1.3 *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.

Zato je potrebno, da:

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

Da sta ta pogoja izpolnjena se vidi s tem, da je:

- neto sedanja vrednost pozitivna,
- ekonomska interna stopnja donosnosti višja od diskontne stopnje za izračun ekonomske neto sedanje vrednosti (5,0 %),
- razmerje med stroški in koristmi večje od 1.

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):

- Upoštevani so planirani stroški vzdrževanja optičnih povezav.
- Za standardni konverzijski faktor se je upoštevala vrednost faktorja 1.

Glavne predpostavke modela so:

- upoštevani dodatni stroški in prihodki (koristi) na ravni celotnega projekta
- opazovano obdobje je 15 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 (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016)
- upoštevani so investicijski stroški brez DDV in drugih dajatev.

Družbena koristnost projekta (ekonomska analiza projekta)

- Ekonomska neto sedanja vrednost → 24.391 EUR
- Ekonomska interna stopnja donosnosti → 9,70 %
- Relativna neto sedanja vrednost → 0,06
- Stopnja družbene koristnosti → 1,1670

Družbena koristnost projekta izhaja iz:

- Korist 1
Povečanje dela za gradbena podjetja iz regije na račun izvedbe investicije v občini (GOI dela bodo prinesle vsaj 80 % prihodka iz naslova investicije lokalnim gradbenim podjetjem), kar znaša 405.393 EUR v letih izvedbe investicije.
- Korist 2
Zaradi novih urejenih prostorov za izobraževanje bodo nastajali prihranki pri najemu podobnih prostorov, in sicer: najem 100 m² ustreznih prostorov 10 krat mesečno po ceni 1 EUR / m² za 12 mesecev v letu znaša 12.000 EUR. Prihranek v obdobju 15 let bi bil 156.000 EUR.
- Odhodki
Znižanje investicijske vrednosti projekta za 22 % iz naslova DDV.

TABELA 19: Ekonomski tok projekta in družbene koristnosti projekta, v EUR

Leto	KORISTI		ODHODKI	Neto denarni tok	Diskontiran neto denarni tok
	Prihranki	Koristi iz GOI dela	Investicijski stroški brez DDV		
2017	0	65.742	82.178	-16.436	-15.653
2018	0	274.300	342.875	-68.575	-62.199
2019	12.000	0	0	12.000	10.366
2020	12.000	0	0	12.000	9.872
2021	12.000	0	0	12.000	9.402
2022	12.000	0	0	12.000	8.955
2023	12.000	0	0	12.000	8.528
2024	12.000	0	0	12.000	8.122
2025	12.000	0	0	12.000	7.735
2026	12.000	0	0	12.000	7.367
2027	12.000	0	0	12.000	7.016
2028	12.000	0	0	12.000	6.682
2029	12.000	0	0	12.000	6.364
2030	12.000	0	0	12.000	6.061
2031	12.000	0	0	12.000	5.772
Skupaj	156.000	340.042	425.053	70.989	24.391

14.2 Učinki, ki se ne dajo ovrednotiti vrednostno

Investicija v obnovo in prizidavo objekta Turner ima tudi posredne učinke in sicer:

- pridobitev dodatnih prostorov za izvajanje šolskih in obšolskih dejavnosti;
- izboljšanje bivanjskih razmer v objektu;
- izboljšanje delovnih pogojev za osebe in učence;
- izboljšanje varnosti objekta;

- ureditev parkirnih kapacitet za uporabnike objekta;
- izboljšanje estetskega videza in prijaznosti prostorov v objektu.
- zaradi možnosti uporabe prostorov za druge namene (društva, kulturne dejavnosti) izboljšanje kvalitete življenja v kraju in občini ipd.

15 ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

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 20: 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

TABELA 21: Analiza tveganja izvedbe projekta

Tveganje	Stopnja tveganja (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
Tveganje zaradi neizplačila načrtovanih finančnih sredstev proračuna občine	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 nepridobitne sredstev sofinanciranje projekt po ZFO-1	2	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 4	- Projekt se bo prestavil v naslednje proračunsko obdobje ali bo prijavljen na naslednje povabilo	- Kvalitetna priprava vloge in dokumentacije za sofinanciranje operacij
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

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

Kritični parametri za izvedbo investicije bi lahko bili:

- Zvišanje predračunske vrednosti investicije za 1 %
- Zvišanje predračunske vrednosti investicije za 3 %
- Znižanje predračunske vrednosti investicije za 3 %
- Znižanje predračunske vrednosti investicije za 1 %
- Zvišanje vrednosti stroškov delovanja po izvedbi investicije za 1 %
- Zvišanje vrednosti stroškov delovanja po izvedbi investicije za 3 %
- Znižanje vrednosti stroškov delovanja po izvedbi investicije za 3 %
- Znižanje vrednosti stroškov delovanja po izvedbi investicije za 1 %

V nadaljevanju je prikazana analiza občutljivosti investicije na zgornja kritične parametre. Primerjali smo obdobje vračila vloženih sredstev (vračilo), neto sedanjo vrednost investicije (NPV) in interno stopnjo donosnosti (IRR).

TABELA 22: Vplivi sprememb vrednosti na finančno NPV in IRR**Spremembe predračunski vrednosti investicije**

Naziv	-3%	-1%	0%	1%	3%
Finančna interna stopnja donosnosti investicije	-4,81 %	-4,95 %	5,03 %	-5,10 %	-5,24 %
Finančna neto sedanja vrednost investicije v EUR	-322.826,86	-332.489,85	-337.321,35	-342.152,85	-351.815,84

Spremembe vrednosti operativnih stroškov

Naziv	-3%	-1%	0%	1%	3%
Finančna interna stopnja donosnosti investicije	-4,94%	-5,00 %	5,03 %	-5,06%	-5,12%
Finančna neto sedanja vrednost investicije v EUR	-334.150,23	-336.264,31	-337.321,35	-338.378,39	-340.492,46

Pri zviševanju predračunske vrednosti, se interne stopnja donosnosti (FIRR) in neto sedanja vrednost (FNPV) zvišujeta. Enaka situacija se dogaja pri povečevanju vrednosti operativnih stroškov, vendar imajo tukaj spremembe manjši vpliv na FIRR in FNPV.

Iz zgornje tabele lahko vidimo, da je investicije bolj občutljiva na spremembe vrednosti investicijskih stroškov in manj občutljiva na spremembe operativnih stroškov in prihodkov.

TABELA 23: Vplivi sprememb vrednosti na ekonomsko NPV in IRR**Spremembe predračunski vrednosti investicije**

Naziv	-3%	-1%	0%	1%	3%
Ekonomska interna stopnja donosnosti investicije	12,83%	10,65%	9,70 %	8,81%	7,21%
Ekonomska neto sedanja vrednost investicije v EUR	36.068	28.283	24.391	20.498	12.713

Spremembe vrednosti prihrankov

Naziv	-3%	-1%	0%	1%	3%
Ekonomska interna stopnja donosnosti investicije	9,14%	9,51%	9,70 %	9,88%	10,24%
Ekonomska neto sedanja vrednost investicije v EUR	21.323	23.368	24.391	25.413	27.458

Pri zviševanju predračunske vrednosti, se ekonomska interne stopnja donosnosti (EIRR) in ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) znižujeta. Enaka situacija se dogaja pri povečevanju vrednosti predvidenih koristi, vendar imajo tukaj spremembe manjši vpliv na EIRR in ENPV.

Pri zviševanju prihodkov in koristi se vrednosti ekonomske neto sedanje vrednosti (ENPV) in interne stopnja donosnosti (EIRR) znižujeta. Pri zniževanju prihodkov in koristi se prej omenjena parametra zvišujeta.

Iz tabele lahko vidimo, da je investicije bolj občutljiva na spremembe vrednosti investicijskih stroškov in manj občutljiva na spremembe koristi oz. prihrankov.

16 PRESTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

V Občini Rače – Fram nameravamo z investicijo v obnovo in prizidavo objekta Turner usposbiti dodatne prostore za izvajanje šolske in obšolske dejavnosti na OŠ Fram. Stavba se bo prenovila in delno prizidala, v njej pa bodo naslednji prostori: 3 učilnice (2 matični in 1 gospodinjska), 3 prostori (gibalnica, tehnični prostor in umirjevalnica) ter studio. Vrednost investicije bo znašala 634.915,59 EUR v tekočih cenah.

Občina Rače - Fram bo iz proračuna prispevala 82,89 % sredstev oz. 435.371,38 EUR, razlika bo pokrita iz sredstev 23. člena ZFO-1 v višini 89.886,00 € oz. 17,11 %. Investicija se izvaja od leta 2014, dela so potekala tudi v letu 2017, glavna izvedba in zaključek obnove pa je načrtovan v letu 2018.

Rezultati investicije so naslednji: upravljavec in koristnik objekta Turner – OŠ Fram ne bo ustvarjala prihodov, saj deluje kot javni zavod in pri svojem delovanju ne ustvarja dobička. V investicijskem programu smo ocenili stroške, ki nastajajo pri obratovanju objekta (stroške storitev – energije, vzdrževanja...). Denarni tok investicije je negativen, iz tega izhajajoč izračun neto sedanje vrednosti je -337.321,35 EUR, interna stopnja donosnosti je negativna in znaša -5,03 %, vložena sredstva za investicijo se bodo povrnila v 40 letih. Kljub slabim ekonomskim kazalnikom projekta bo le-ta izpolnjeval vse zastavljene cilje investicije in jo zato utemeljujemo z naslednjim:

1. obnovo objekta kulturne dediščine, ki je tudi del naselja Fram (Fram je razglašen za naselbinsko dediščino),
2. pridobitvijo 528,15 m² dodatnih prostorov za izvajanje šolskih in obšolskih dejavnosti OŠ Fram,
3. ustavitev propadanja objekta sredi vaškega jedra in polepšanje izgleda naselja,
4. sofinanciranje dela obnove objekta s sredstvi 23. člena ZFO-3.
5. izboljšanje delovnih pogojev za osebje in učence;
6. izboljšanje varnosti objekta;
7. ureditev parkirnih kapacitet za uporabnike objekta;
8. izboljšanje estetskega videza in prijaznosti prostorov v objektu, ipd.

Menimo, da bo investicija prinesla številne koristi kraju in občini, njena izračunana stopnja družbene koristnosti znaša 6,41 %. Iz priloženih rezultatov je razvidno, da občina ne more sama izpeljati investicije brez sofinanciranja v obliki nepovratnih sredstev.

Investicija bo premogla k razvoju Občine Rače – Fram in celotne Podravske regije, zato menimo, da je naložba smiselna in upravičena.