

Mandat 2014-2018

OBČINA VOJNIK

5. SEJA OBČINSKEGA SVETA

7. TOČKA

Datum: 26. 3. 2015

PREDLAGATELJ: Odbor za finance in občinsko premoženje

**OBNOVA POSLOVNO – STANOVANJSKEGA OBJEKTA IN NADZIDAVA
OBSTOJEČEGA PRIZIDKA NOVA CERKEV 22**

Poročevalec: Benedikt Podergajs, predsednik odbora

Občina Vojnik želi v celoti obnoviti poslovno stanovanjski objekt, Nova Cerkev 22 ter z nadzidavo prizidka pridobiti še dodatne površine za neprofitna stanovanja.

V objektu so trenutno v uporabi le dve stanovanji v II. nadstropju, prostori KS v I. nadstropju, prostori pošte in ena soba v pritličju, ki se daje v najem. Ostali prostori niso več primerni za uporabo.

Občina Vojnik želi v celotnem objektu urediti 8 – 9 neprofitnih stanovanj, ki bi jih namenili predvsem reševanju stanovanjskih problemov pri osamosvajanju mladih družin in mladih oseb.

Za potrebe izdelave projekta smo predhodno izdelali posnetek obstoječega stanja celotnega objekta, iz katerega so razvidne dejanske prostorske možnosti.

Osnovni objekt je etažnosti K+P+2+M s tlorisnim gabaritom 17.86 x 9.35 m. Streha je izvedena kot simetrična dvokapnica v naklonu 40°, z dvokapno frčado na zahodni strani objekta. Na severu vzhodni strani je bil dograjen prizidek etažnosti P + 2 s tlorisnimi dimenzijami 7.96 x 4.82 m in ravno streho – teraso.

Obstoječa zgradba je bila zgrajena 1942 leta. Objekt je tako dvonadstropen z mansardo. Skupna površina prostorov znaša 700 m². Objekt je potreben obnove.

V prilogi posredujemo predlog Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju DIIP), ki je osnova za odločanje o nadaljevanju izvajanja projekta.

Občina Vojnik letno pridobi iz najemnin poslovno – stanovanjskih prostorov ca. 70.000,00 €/leto. Ca. 30.000,00€/leto bi lahko bilo sredstev iz tega vira. (40.000,00 € porabimo za tekoče in investicijsko vzdrževanje).

V proračunu 2015 je 4.000,00 € sredstev. Zagotoviti bi morali še 20.500,00 €.

DINAMIKA FINANCIRANJA PO CENAH V EUR NA DAN 1. 3. 2015

V EUR brez DDV

PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA	2015	2016	2017	SKUPAJ
Lastna sredstva občine	24.500	90.000	110.000	224.500
Sofinanciranje (Urbact, Erasmus, EKO sklad ...)		80.000	90.000	170.000
SKUPAJ	24.500	170.000	200.000	394.500

S projektom se bomo prijavi na različne razpise v okviru razpisnih pogojev. V tabeli so navedeni nekateri od možnih razpisov, kar pomeni, da sredstva sofinanciranja še niso zagotovljena.

V letu 2015 bi nadaljevali s postopkom pridobivanja dokumentacije za obnovo poslovno – stanovanjskega objekta Nova Cerkev 22 in za nadzidavo prizidka ter po izpraznitvi poslovnih prostorov v pritličju s prestavitvijo prostorov KS Nova Cerkev v pritličje stavbe. Občinski svet bi naj z rebalansom proračuna v letu 2015 zagotovil manjkajoča sredstva v višini 20.500,00 € na novi proračunski postavki Obnova Nova Cerkev 22.

Odbor za finance in občinsko premoženje bo predlog obravnaval na seji, dne 24. 3. 2015 ter sklepe posredoval na seji Občinskega sveta.

Pripravila:
Mojca Skale



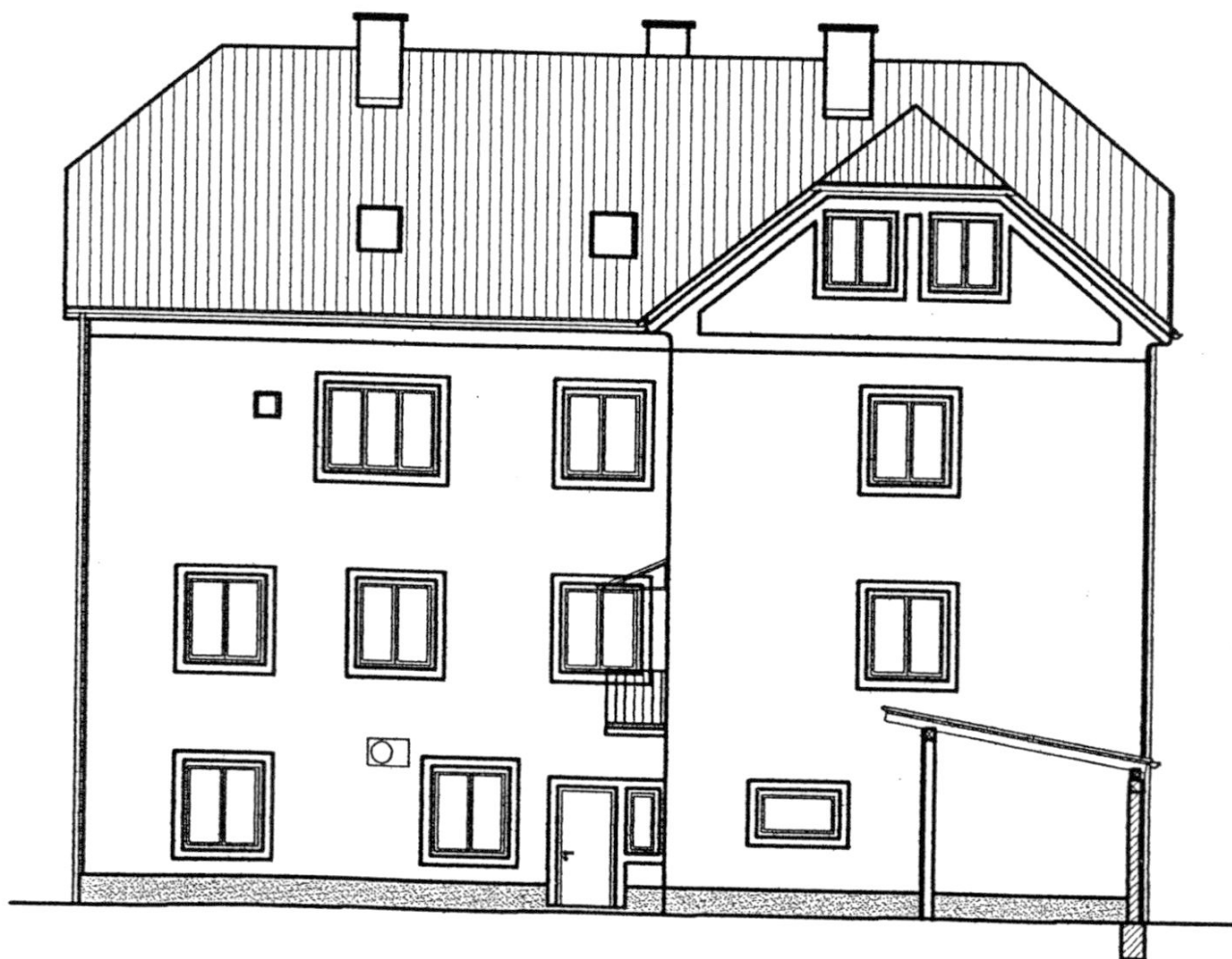
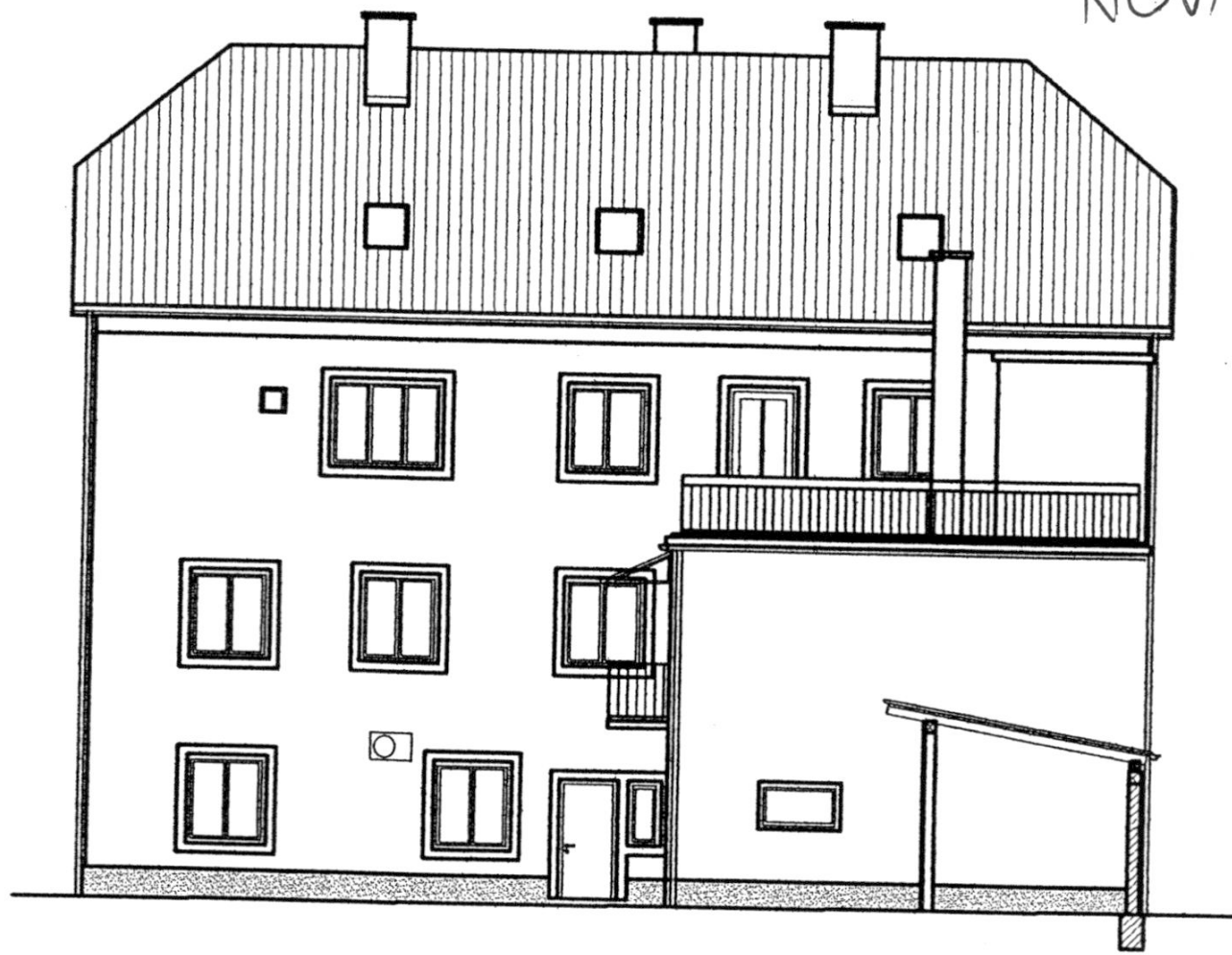
Župan Občine Vojnik
Branko Petre



IDEJNA ZACNOVA

NADZIDAVE PRIZIDKA

NOVA CERKEV 22



(PREDLOG)

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

OBNOVA POSLOVNO –STANOVANJSKEGA OBJEKTA IN
NADZIDAVA OBSTOJEČEGA PRIZIDKA

Nova Cerkev 22
»Mladi za mlade«



OBČINA VOJNIK



DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP) št. 3520-0002/2013- _____

Naziv investicijskega projekta:

**OBNOVA POSLOVNO –STANOVANJSKEGA OBJEKTA IN
NADZIDAVA OBSTOJEČEGA PRIZIDKA NOVA CERKEV 22
»MLADI ZA MLADE«**

Investitor:

OBČINA VOJNIK, Keršova ulica 8, 3212 Vojnik

Izdelovalec (ime, priimek):

Mojca SKALE, Občina Vojnik

Bodoči upravljavec predmeta investicije:

Občina Vojnik oziroma upravljavec po pogodbi

Župan Občine Vojnik
Branko Petre



Kraj in datum izdelave dokumenta:

Vojnik, marec 2015

VSEBINA

1. OPREDELITEV INVESTITORJA TER DOLOČITEV STROKOVNIH OSEB OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA IZDELAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	4
2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA – RAZLOGI ZA ODLOČITEV ZA INVESTICIJO	5
2.1. Obstoječe stanje objekta.....	5
3. CILJI IN NAMEN INVESTICIJE	9
4. UGOTOVITEV RAZLIČNIH VARIANT	9
4.1. Varianta brez investicije.....	9
5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE	10
5.1. Opredelitev vrste investicije.....	10
5.2. Določitev ravni investicije	10
5.3. Določitev potrebne investicijske dokumentacije.....	11
5.4. Potrebna upravna dovoljenja za poseg v prostor.....	11
6. OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO.....	11
6.1. Strokovne podlage za pripravo DIIP	11
6.2. Opis investicije.....	11
6.3. Navedba in opis lokacije	12
6.4. Vpliv projekta na okolje.....	12
6.5. Organizacija in kadri upravljanja objekta	12
6.6. Terminski plan izvedbe investicije.....	13
6.7. Obseg in specifikacija naložbe	13
7. PRILOGA.....	13

1. OPREDELITEV INVESTITORJA TER DOLOČITEV STROKOVNIH OSEB OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA IZDELAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

INVESTITOR	
Naziv	OBČINA VOJNIK
Naslov	Keršova ulica 8, 3212 VOJNIK
Odgovorna oseba	Branko PETRE, župan
Telefon	03 78 00 624
Telefax	03 78 00 637
E-pošta	obcina@vojniki.si ; zupan@vojniki.si
Davčna številka	67288006
Matična številka	5880386
Zakladniški podračun	01339-0100003082
Odgovorna oseba za pripravo investicijske in projektne dokumentacije	Mojca Skale, univ. dipl.ekon., direktorica OU
Telefon	03 78 00 622
Telefax	03 78 00 637
E-mail	mojca@vojniki.si
Odgovorna oseba za izvajanje investicije	
Telefon	
Telefax	
E-mail	

2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA – RAZLOGI ZA ODLOČITEV ZA INVESTICIJO

Občina Vojnik je organizirana v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij, ki so povezani zaradi skupnih potreb in interesov njihovih prebivalcev. Tako je naloga občine med drugimi tudi zagotavljanje energetske varčnih lastnih poslovnih prostorov in neprofitnih stanovanj.

2.1. Obstoječe stanje objekta

Občina Vojnik želi v celoti obnoviti poslovno stanovanjski objekt, Nova Cerkev 22 ter z nadzidavo prizidka pridobiti še dodatne površine za neprofitna stanovanja.

V objektu so trenutno v uporabi le dve stanovanji v II. nadstropju, prostori KS v I. nadstropju, prostori pošte in ena soba v pritličju, ki se daje v najem. Ostali prostori niso več primerni za uporabo.

Občina Vojnik želi v celotnem objektu urediti 8 – 9 neprofitnih stanovanj, ki bi jih namenili predvsem reševanju stanovanjskih problemov pri osamosvajanju mladih družin in mladih oseb.

Za potrebe izdelave projekta smo predhodno izdelali posnetek obstoječega stanja celotnega objekta, iz katerega so razvidne dejanske prostorske možnosti.

Osnovni objekt je etažnosti K+P+2+M s tlorisnim gabaritom 17.86 x 9.35 m. Streha je izvedena kot simetrična dvokapnica v naklonu 40°, z dvokapno frčado na zahodni strani objekta. Na severu vzhodni strani je bil dograjen prizidek etažnosti P + 2 s tlorisnimi dimenzijami 7.96 x 4.82 m in ravno streho – teraso.

Obstoječa zgradba je bila zgrajena 1942 leta. Objekt je tako dvonadstropen z mansardo. Skupna površina prostorov znaša 700 m². Objekt je potreben obnove.

Pregled površin obstoječih prostorov v objektu Nova Cerkev 22 je podan v tabeli.

PREGLED KVADRATUR – OBSTOJEČE STANJE

	Stanovanja m ²	Poslovni prostori m ²	skupni in ostali prostori ter shrambe m ²	Skupaj m ²
KLET			99,55	99,55
PRITLIČJE	0,00	43,40	94,75	138,15
I. NADSTROPJE	96,45	34,80	28,20	159,45
II. NADSTROPJE	125,60	0,00	42,75	168,35
MANSARDA	102,45	0,00	33,15	135,60
SKUPAJ:	324,5	78,2	298,4	701,1

2.1.1 Zasnova objekta

Objekt ima glavni vhod v pritličju na zahodni strani. Za stanovalce je na vzhodni strani dodatni dostop do parkirišča in drvarnic.

V pritličju so prostori pošte, večnamenska soba, arhiv KS, skupne sanitarije, garaža s kurilnico in v centralnem delu tlorisa stopnišče s hodnikom.

V prvem nadstropju so na južni strani prostori KS, preostali tloris pa je namenjen enemu trisobnemu stanovanju.

II. nadstropje je v celoti namenjeno dvema stanovanjema od katerih trisobno zavzema južno stran objekta in enosobno, ki je na severni strani.

Mansarda zajema eno enosobno stanovanje na severnem delu objekta in tri ločene sobe za občasno bivanje, ki so locirane na južno in zahodno stran. Vsi prostori mansarde so višine max. 2.18 m in kot taki le pogojno primerni za bivanje.

Na zahodnem delu objekta je dvorišče, na katerem so urejene 4 pokrite drvavnice, 4 pokrita parkirišča, 2 nepokrita parkirna mesta in prostor za zbiranje komunalnih odpadkov. Celotno dvorišče funkcionalno pripada poslovno stanovanjskemu objektu.

2.1.2 Konstrukcija objekta

Nadzemni del objekta je klasične zidane izvedbe z nosilnimi stenami debeline od 32 – 72 cm, kletna etaža je betonske izvedbe z zidovi deb. 64 – 86 cm.

Predelne stene so večinoma zidane z opečnim porolitom ali lesene.

Večina stropov je izvedenih kot lesen tramovni strop, razen v prizidku in nad kletjo je a.b. plošče, ter nad hodnikom pritličja, kjer je opečni ločni strop.

Stopnice v celotnem objektu so kamnite – masivne izvedbe.

Streha objekta je bila v celoti obnovljena leta 2013 in je krita z opeko. V sklopu obnove strehe so bili obnovljeni tudi vsi žlebovi, odtoki iz strehe in prebarvana fasada.

Vso stavbno pohištvo je lesene še originalne izvedbe.

2.1.3 INŠTALACIJE

Objekt je priključen na telefonsko, kabelsko in javno elektro energetska omrežje, z ločenimi meritvami porabe el. energije po uporabnikih.

Vodovodni priključek na javno vodovodno omrežje je obstoječ, meritve porabe vode za vse uporabnike so izvedene preko skupnega merilnega mesta.

Objekt ima ločeno meteorno in fekalno kanalizacijo, ki je že priključena na javno kanalizacijo in centralno čistilno napravo.

Ogrevanje objekta v poslovnih prostorih je izvedeno s pomočjo električnih radiatorjev.

Stanovanje v I. nadstropju ima radiatorsko centralno ogrevanja s pečjo na lahko kurilno olje, ki je nameščena v garaži prizidka. Stanovanje ni v uporabi, ker je potrebno celovite preнове.

Severno stanovanje v II. nadstropju ima centralno radiatorsko ogrevanje z etažno pečjo na trdo gorivo.

Vse ostale stanovanjske enote se ogrevajo oziroma so se ogrevale lokalno s pečmi na trdo gorivo.

FOTOGRAFIJE:





3. CILJI IN NAMEN INVESTICIJE

Predmet oziroma cilji investicije so:

- Odstranitev več kot 40 let starega stavbnega pohištva in vgraditev energetske varčnega stavbnega pohištva v skladu s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine
- Zagotovitev daljinskega centralnega ogrevanja z biomaso.
- Vgradnja novih instalacij za vodovod, kanalizacijo, ogrevanje in elektriko.
- Gradnja dveh novih garsonjer, obnova sedmih neprofitnih stanovanj, dveh poslovnih prostorov ter ene bivalne enote za osebo s posebnimi potrebami.

Namen investicije je zagotovitev energetske varčnih neprofitnih stanovanj za mlade in mlade družine.

Načrtovana obnova je v skladu z Dolgoročno razvojno strategijo Občine Vojnik 2010-2020. Vključena bo tudi v načrt razvojnih programov občine Vojnik.

4. UGOTOVITEV RAZLIČNIH VARIANT

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/2006 in 54/2010) mora dokument identifikacije investicijskega projekta vsebovati najmanj varianto »brez« in varianto »z« investicijo. V tem investicijskem dokumentu obravnavamo dve varianti in sicer:

- varianto brez investicije
- varianto investicijo z obnovo in nadzidavo.

4.1. Varianta brez investicije

Varianta brez investicije pomeni, da v objekt ne moremo naseliti upravičence do neprofitnih stanovanj, kar pomeni ca. 18.000 € najemnin letno. Na ta način tudi ne zagotovimo rešitve stanovanjskih problemov za upravičence. Propada tudi objekt, ki je v lasti občine. V primeru, da se ne odločimo za investicijo, potem je potrebno razmišljati o prodaji objekta, da ne bo izgubljal še naprej na vrednosti.

4.2. Varianta z investicijo v obnovo in nadzidavo

Varianta z investicijo pomeni, da izvedemo nujno potrebno obnovo objekta in skupaj z nadzidavo zagotovimo dodatna energetske varčna neprofitna stanovanja. Z oddajo neprofitnih stanovanj bomo letno pridobili ca. 18.000 € najemnin ter prihranili ca. 1.000,00 € stroškov ogrevanja v naših poslovnih prostorih, kar pomeni, da bomo predvideno investicijo dobili povrnjeno v 20 letih.

SWOT ANALIZA ZA VARIANTO Z INVESTICIJO

PREDNOSTI(+)

- manjša poraba energije in nižji stroški za ogrevanje
- prihodki od najemnin
- preprečitev nadaljnjega propadanja objekta

SLABOSTI(-)

- financiranje investicije

PRILOŽNOSTI(+)

- zagotovitev obnovljenih neprofitnih stanovanj za mlade in mlade družine
- manjše onesnaževanje zraka

NEVARNOSTI(-)

- neplačevanje najemnin

5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE

5.1. Opredelitev vrste investicije

Investicija je obnova poslovno stanovanjskega objekta, kjer bomo zagotovili 2 poslovna prostora v pritličju ter 8-9 stanovanj v prvem, in drugem nadstropju ter na mansardi. Celotna investicija bo izvedena predvidoma v 4 fazah.

V investicijo so vključena gradbena dela, obrtniška in instalacijska dela.

5.2. Določitev ravni investicije

Investicijsko vrednost je bila določena s popisom na podlagi izkušenj pri obnovi podobnih objektov in znaša na dan 01.03.2015:

Vrsta del	Vrednost v EUR
Projektna dokumentacija	12.000,00
Gradbeno obrtniška dela	242.500,00
Strojne instalacije	80.000,00
Elektroinstalacije	60.000,00
Zunanja ureditev	0,00
Oprema	0,00
SKUPAJ BREZ DDV	394.500
DDV 22% za p.p. in 9,5 % za stanovanja	
SKUPAJ VREDNOST Z DDV	

5.3. Določitev potrebne investicijske dokumentacije

V skladu s 4. in 10. členom Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/2006 in 54/2010) mora investitor pri načrtovanju oziroma pred odločitvijo o investiciji zagotoviti naslednjo investicijsko dokumentacijo:

- dokument identifikacije investicijskega projekta.

5.4. Potrebna upravna dovoljenja za poseg v prostor

Gradbeno dovoljenje je potrebno za nadzidavo obstoječega prizidka, za obnovo poslovno- stanovanjskega objekta ni potrebno, saj gre za obnovo obstoječih prostorov.

6. OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

6.1. Strokovne podlage za pripravo DIIP

V postopku priprave investicije so bile do sedaj izdelane naslednje študije oziroma dokumentacija:

- posnetek obstoječega stanja (projektant B4M Inženiring, Branko Juričan s.p., Celje številka 12-1/2014, januar 2015);
- Kulturno varstveni pogoji Zavoda za varstvo kulturne dediščine (številka 35108-0033/2014-11-BH z dne 2. 3. 2015);
- osnutek idejne zasnove prenove in nadzidave obstoječega prizidka (številka 1-1/2015, januar 2015);

6.2. Opis investicije

Obstoječa poslovno stanovanjska stavba je bila zgrajena 1942 leta in delno obnovljena in dograjena z garažo in balkoni 1962 ter 1976, streha je bil na novo prekrita leta 2013. Stavbno pohištvo je staro 70 let.

Izvleček iz tehničnega poročila iz idejnega projekta:

Poleg celovite obnove notranjosti objekta, ki bo zajemala zamenjavo vseh inštalacij, notranjega stavbnega pohištva, obnovo opleskov in finalnih tlakov je predvidena tudi

:

- Nadzidava obstoječe terase severozahodnega prizidka v II. nadstropju, ki je popolnoma dotrajana iz zamaka celoten prizidek. Sama sanacija terase predstavlja precejšen strošek, zato bi bila boljša rešitev nadzidava za eno etažo in izvedba

dvokapne strehe s slemenom pravokotnim na osnovno streho. V II. nadstropju na južni strani je predviden enak balkon kot že v I. nadstropju. Z omenjeno nadzidavo bi bistveno izboljšali videz objekta in hkrati pridobili nove površine za razširitev obstoječih stanovanj v II. nadstropju in mansardi. Nadzidani del objekta bo v celoti oblikovno in barvno prilagojen osnovnemu objektu.

- Zamenjava vseh oken v skladu z Pravilnikom o racionalni rabi energije. Okna bodo lesene izvedbe, enake velikosti in razdelitve kot že obstoječa z zunanji pvc roletami v imitaciji lesa. Notranje okenske police lesene, zunanje iz barvane pločevine. Barvni ton oken in rolet po projektnih pogojih ZVKD.

- Zamenjava vseh strešnih oken z novimi.

- Izvedba toplotnoizolacijske fasade skladno s Pravilnikom o racionalni rabi energije. Glede na toplotni izračun obstoječih fasadnih zidov je predviden fasadni sistem Weber, ki z najkvalitetnejšimi izolacijskimi ploščami Therm plus ultra 020 omogoča izvedbo fasade v deb. 5 - 6 cm, kar je skladno s Pravilnikom o racionalni rabi energije. Predvidena debelina fasadne obloge tudi ne bo bistveno porušila obstoječega razmerja fasad in napuščev. Posegi v obstoječe napušče bi tako bili minimalni.

Po končanih obnovitvenih delih bo objekt nudil ustrezne bivalne in delovne pogoje v skladu z trenutno veljavnimi normami in bo tudi v celoti energetsko saniran.

Predvidena obnova celotnega objekta je odvisna od razpoložljivih finančnih sredstev in se bo izvajala po fazah predvidoma od 3 - 5 let.

URBANIZEM

Poslovno stanovanjski objekt Nova Cerkev 22 je lociran na desni strani regionalne ceste Nova Cerkev – Vitanje. Stavba je v trškem naselju Nova Cerkev, etažnost K+P+N1+N2+M.

6.3. Navedba in opis lokacije

Lokacija investicije se nahaja na parceli št. 899 k.o. Nova Cerkev.

6.4. Vpliv projekta na okolje

Prenova in nadzidava ne bosta povzročila večjih negativnih učinkov na okolje. V času del bodo povečane ravni hrupa na območju gradnje, povečano bo tudi onesnaževanje zraka s prašnimi delci.

Prav tako ni predvidenih drugih stranskih učinkov na okolje.

6.5. Organizacija in kadri upravljanja objekta

Med lokalnimi zadevami javnega pomena, ki jih občina samostojno opravlja po Zakonu o lokalni samoupravi je tudi zagotavljanje energetske varčnih lastnih poslovnih prostorov in neprofitnih stanovanj. Objekt bo upravljala Občina Vojnik oziroma pogodbeni upravljalec.

6.6. Terminski plan izvedbe investicije

Operativni program priprave in izvedbe investicije predvideva:

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
Pripravljalna dela		
Pridobitev dokumentacije in gradbenega dovoljenja za nadzidavo	2015	2015
Izvedbena dela		
Prestavitev KS v pritličje	2015	2016
Nadzidava 2 nadstropje, glavne instalacije in prenova 1. nadstropja	2016	2017
Prenova 2. nadstropja in podstrešja	2017	2017

6.7. Obseg in specifikacija naložbe

- je določena na osnovi predvidenih obnovitvenih del.

6.8. Okvirni plan financiranja

Viri financiranja za prenovo in nadzidavo Nova Cerkev 22 bodo predvidoma naslednji:

- Lastna sredstva Občine Vojnik 57 %
- Evropska sredstva (programi mladih,), Eko sklad 43 %

DINAMIKA FINANCIRANJA PO CENAH V EUR NA DAN 1. 3. 2015

VIR FINANCIRAJA	V EUR brez DDV			
	2015	2016	2017	SKUPAJ
Lastna sredstva občine	24.500	90.000	110.000	224.500
Sofinanciranje (Urbact?, Erasmus?, EKO sklad)		80.000	90.000	170.000
SKUPAJ	24.500	170.000	200.000	394.500

7. PRILOGA

Dokumentu identifikacije investicijskega projekta prilagamo:

- lokacijsko informacijo

Vojnik, marec 2015

Mojca Skale
direktorica OU Občine Vojnik