

Datum: 9. 6. 2020

OBČINSKEMU SVETU  
OBČINE RAČE - FRAM

**NASLOV:** Obravnava in sprejem Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) gradnja Dvorakova ul. 5-7, Maribor

**GRADIVO PRIPRAVIL:** JMSS Maribor

**PREDLOG SKLEPA:** Občinski svet Občine Rače – Fram potrdi Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) gradnja Dvorakova ul. 5-7, Maribor.

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

Številka: 022-7/2020

Datum: 26.5.2020

OBČINA RAČE - FRAM  
ŽUPAN BRANKO LEDINEK  
GRAJSKI TRG 14  
2327 RAČE

**ZADEVA: GRADIVO ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA**

Spoštovani!

V nadaljevanju pošiljamo gradivo za obravnavo na seji občinskega sveta, ki ga je Nadzorni svet JMSS Maribor obravnaval na svoji 1. izredni seji dne 21.5.2020, in sicer:

1. DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP) GRADNJA DVORAKOVA ULICA 5-7, MARIBOR;
2. REBALANS POSLOVNO FINANČNEGA NAČRTA 2020, DOPOLNITEV LETNEGA NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM.

**Ad 1) PREDLOG SKLEPA:**

»Občinski svet Občine Rače - Fram potrdi Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) gradnja Dvorakova ulica 5-7, Maribor.«

Prilogi:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) gradnja Dvorakova ulica 5-7, Maribor
- obrazložitev

**Ad 2) PREDLOG SKLEPA:**

»Občinski svet Občine Rače - Fram sprejme Rebalans Poslovno finančnega načrta 2020 z Dopolnitvijo Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor.«

Prilogi:

- Rebalans Poslovno finančnega načrta 2020 z Dopolnitvijo Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem
- Poročilo Nadzornega sveta JMSS Maribor k Rebalansu Poslovno finančnega načrta 2020 z Dopolnitvijo Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem

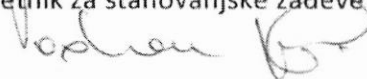
Vljudno prosimo za čimprejšnjo obravnavo.

S spoštovanjem!

Pripravila:

Barbara VODAN JECELJ

Svetnik za stanovanjske zadeve



Irena ŠPANINGER



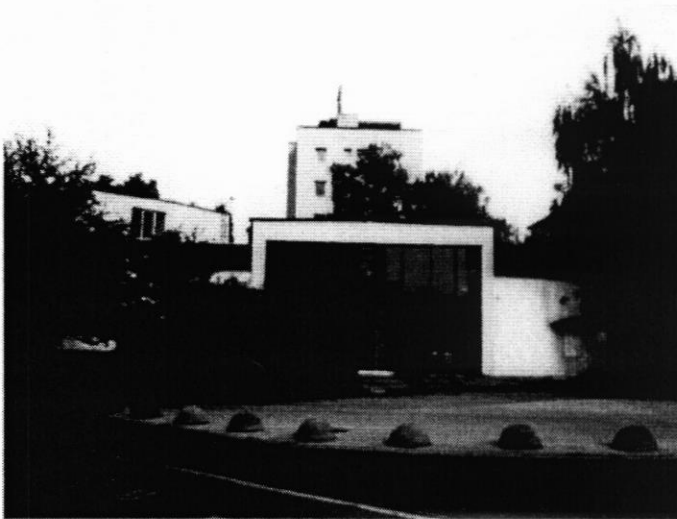
JAVNI MEDOBCINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR  
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor



JAVN. MEDOBČINSKI STANOVARNIŠKI SKLAD MARIBOR

## Gradnja Dvorakova ulica 5-7, Maribor

### Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)



Vsebina dokumenta je v skladu z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

Maribor, 20. 5. 2020

## Vsebina

1	Navedba investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije, strokovnih delavcev ter upravljavca ..4	
1.1	Predstavitev investitorja.....4	4
1.2	Strokovni sodelavci oz. službe odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne, tehnične in druge dokumentacije.....4	4
1.3	Predstavitev izdelovalca investicijske dokumentacije.....5	5
1.4	Predstavitev upravljavca.....5	5
2	Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero.....6	6
2.1	Predstavitev investitorja.....6	6
2.2	Razlogi za investicijsko namero.....8	8
2.3	Opis stanja.....8	8
3	Opredelitve razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami.....10	10
3.1	Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije.....10	10
3.2	Usklajenost s strategijami in politikami.....10	10
3.2.1	Skladnost z evropskimi strategijami in politikami.....10	10
3.2.2	Skladnost z nacionalnimi strategijami in politikami.....11	11
3.2.3	Skladnost z regionalnimi strategijami in politikami.....12	12
3.2.4	Pravni viri s stanovanjskega področja.....13	13
4	Predstavitev variant.....14	14
4.1	Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije.....14	14
4.2	Varianta 2: Izgradnja objekta v 4 etažah (P + 3N).....14	14
4.3	Varianta 3: Izgradnja objekta v 7 etažah (P + 6N).....14	14
5	Opredelitev vrste investicije in ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah.....15	15
5.1	Vrsta investicije.....15	15
5.2	Opredelitev osnovnih tehnično - tehnoloških rešitev v okviru investicije.....15	15
5.2.1	Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije.....15	15
5.2.2	Varianta 2: Izgradnja objekta v 4 etažah (P + 3N).....15	15
5.2.3	Varianta 3: Izgradnja objekta v 7 etažah (P + 6N).....15	15
5.3	Ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah.....16	16
5.3.1	Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije.....16	16
5.3.2	Varianta 2: Izgradnja objekta v 4 etažah (P + 3N).....16	16
5.3.3	Varianta 3: Izgradnja objektov v 7 etažah (P + 6N).....16	16
6	Opredelitev temeljnih prvin investicije.....17	17
6.1	Strokovne podlage za izdelavo DIIP.....17	17
6.2	Opis lokacije.....17	17
6.3	Specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe investicije.....19	19
6.3.1	Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije.....19	19
6.3.2	Varianta 2: Izgradnja objektov v 4 etažah (P + 3N).....19	19
6.3.3	Varianta 3: Izgradnja objektov v 7 etažah (P + 6N).....20	20
6.4	Varstvo okolja.....20	20
6.4.1	Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije.....20	20
6.4.2	Varianta 2 in Varianta 3: Izgradnja objektov.....20	20
6.5	Kadrovsko – organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo.....23	23
6.6	Viri financiranja.....23	23
6.6.1	Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije.....23	23
6.6.2	Varianta 2: Izgradnja objektov v 3 etažah (P + 3).....23	23



6.6.3 Varianta 3: Izgradnja objektov v 7 etažah (P + 6).....	23
7 Ugotovitev smiselnosti in možnosti nadaljnje priprave investicijske dokumentacije .....	24

# 1 NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, STROKOVNIH DELAVCEV TER UPRAVLJAVCA

## 1.1 Predstavitev investitorja

Naziv Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (JMSS Maribor)  
Naslov Grajski trg 1, 2000 MARIBOR  
Odgovorna oseba investitorja Irena Španinger, dipl. ekon., spec.  
Telefon 02 250 63 10  
Fax 02 251 52 21  
E-pošta [info@jmss-mb.si](mailto:info@jmss-mb.si)  
Spletna stran [www.jmss-mb.si](http://www.jmss-mb.si)  
Davčna št. 21002266  
Matična št. 5805295  
TRR SI56 0127 0695 0971 157  
Banka Banka Slovenije



Podpis odgovorne osebe:

Direktorica  
Irena ŠPANINGER, dipl. ekon., spec.

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

Naziv JMSS Maribor, Služba za investicije  
Naslov Grajski trg 1, 2000 MARIBOR  
Odgovorna oseba za vodenje investicije  
Ime in priimek Viljem Klemenčič  
Telefon 02 250 63 18  
E-pošta [vili.klemencic@jmss-mb.si](mailto:vili.klemencic@jmss-mb.si)



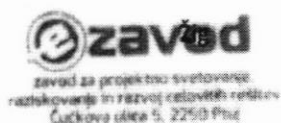
Podpis:



### 1.3 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  
e-pošta [zlatka@ezavod.eu](mailto:zlatka@ezavod.eu)



Podpis:

### 1.4 Predstavitev upravljavca

---

Naziv JMSS Maribor, Služba za investicije  
Naslov Grajski trg 1, 2000 MARIBOR  
Odgovorna oseba za upravljanje investicije  
Ime in priimek Viljem Klemenčič  
Telefon 02 250 63 18  
E-pošta [vili.klemencic@jmss-mb.si](mailto:vili.klemencic@jmss-mb.si)



Podpis:

## 2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

### 2.1 Predstavitev investitorja

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi JMSS Maribor, ki je stopil v veljavo dne 25.4.2001. Odlok o ustanovitvi določa, da ustanoviteljice ustanovijo JMSS Maribor, in sicer tako, da se v sklad preoblikuje Stanovanjski sklad občine Maribor, ustanovljen z Odlokom o stanovanjskem skladu Občine Maribor z dne 30.12.1992. Ustanoviteljice JMSS Maribor so tako naslednje lokalne skupnosti:

- Mestna občina Maribor (v nadaljevanju MOM),
- Občina Hoče – Slivnica,
- Občina Miklavž na Dravskem polju,
- Občina Duplek,
- Občina Rače – Fram,
- Občina Starše.

JMSS Maribor tako upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem, ki ga sestavljajo stanovanja in stanovanjske hiše ter drugo premoženje, ki so ga ustanoviteljice prenesle nanj z namenom zagotavljanja javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe. JMSS Maribor gospodari z neprofitnimi, tržnimi, oskrbovanimi in službenimi stanovanji.

Za stanovanja, ki so v upravljanju, JMSS Maribor opravlja strokovna dela v zvezi s prenovo in vzdrževanjem teh stanovanj, sklepa najemne pogodbe z najemniki, vključno z morebitnimi aneksi k obstoječim pogodbam (na primer zaradi spremembe uporabnikov najemnega stanovanja), obračunava najemnino in vodi postopke za izterjavo najemnin, vključno z vložitvijo tožb na sodno odpoved najemnih pogodb iz krivdnih razlogov.

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

Dejavnosti in naloge sklada so:

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

JMSS Maribor ima v lasti 2.056 stanovanj, ki se nahajajo na območju občin, ustanoviteljic JMSS.

**Tabela 1:** Stanovanja v upravljanju JMSS Maribor

Oz.	Občina	Št. stanovanj
1	MO Maribor	1.995
2	Občine Duplek	16
3	Občine Rače-Fram	13
4	Občina Hoče-Slivnica	14
5	Občina Miklavž na Dravskem polju	6
6	Občina Starše	12
	<b>Skupaj</b>	<b>2.056</b>

Na podlagi nalog in rednih programov so ključni cilji JMSS Maribor v letu 2020:

- oddati v najem okvirno 110 stanovanj, od tega:
  - 20 neprofitnih stanovanj (po končani obnovi) po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2018;
  - 50 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2019;
  - 30 neprofitnih stanovanj za potrebe preselitve najemnikov v nadomestna stanovanja zaradi neprimernosti stanovanj in za potrebe menjave stanovanj, ki so postala neprimerna, bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov, bodisi zaradi bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika;
  - 10 stanovanj po javnem razpisu za mlade in mlade družine s tržno najemnino;
- objaviti naslednji javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem,
- reševati najtežje socialne stiske z dodelitvijo začasnih bivalnih enot na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem,
- preveriti upravičenost najemnikov neprofitnih stanovanj za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, ki jim je od sklenitve najemne pogodbe preteklo obdobje 5 let,
- redno izterjevati najemnine in obratovalne stroške iz naslova subsidiarne odgovornosti,
- po metodi javne dražbe prodati za okvirno 370.000 € nepremičnin, ki so zaradi tehnične neprimernosti neekonomične za obnovo,
- izvesti nakup okvirno 4 stanovanj v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: stanovanje v Občini Hoče - Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju, 1 stanovanje v Občini Duplek in 1 stanovanje v Občini Rače - Fram, v skupni okvirni vrednosti 280.000 €,
- izvesti menjavo (dela) zemljišča v Kamnici z MOM za potrebe dovozne poti gasilcev,
- izvesti menjavo 1 stanovanja s fizično osebo v Mestni občini Maribor,
- dvig deponiranih sredstev s fiduciarnega računa v višini 691.000 € za nakup stanovanj in investicijsko vzdrževanje,
- povečati namensko premoženje JMSS Maribor s prenosom nepremičnin, predvsem stanovanj, ki so ostala v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor po zaključenem denacionalizacijskem postopku v okvirni vrednosti 700.000 €,
- izvesti energetska prenova objektov Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 z lastnimi sredstvi in z delnim povračilom sredstev iz kohezijskega sklada,
- sodelovati pri izdelavi Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) za projekt »Soseska Studenci« (Ruška – Korenčanova),
- izdelati projektno dokumentacijo in pridobiti gradbeno dovoljenje ter izvesti rekonstrukcijo objekta, s katero bomo pridobili dve stanovanjski enoti v objektu Starše 12a,
- izvesti obnove večjega obsega v 30 stanovanjih,



- izvesti delne obnove v predvidoma 50 stanovanjih,
- zamenjati dotrajana okna in vhodna vrata z energetske varčnim stavbnim pohištvo v okvirno 80 stanovanjih,
- zamenjati dotrajane atmosferske plinske peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi pečmi v okvirno 40 stanovanjih,
- pregledati stanje in uporabo okvirno 700 zasedenih stanovanj,
- izdelati Pravilnik o rabi informacijske tehnologije JMSS Maribor.

## 2.2 Razlogi za investicijsko namero

V JMSS Maribor se srečujemo s pomanjkanjem najemnih stanovanj na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor za vse kategorije prosilcev, posebej pa primanjkuje najemnih stanovanj za mlade in mlade družine. Ocenili smo, da je lokacija Dvorakova ulica 5 -7, Maribor, zaradi bližine centra mesta, šol, vrtcev in parka primerna lokacija za mlade in mlade družine oziroma navedeno ciljno skupino. Upoštevajoč, da neprofitna najemnina ne pokriva investicijskih stroškov, smo po vzoru Stanovanjskega sklada RS predvideli za to lokacijo tržno najemnino.

Navedeno potrjuje tudi razpis v letu 2018, ki je bil izveden ciljno za mlade in mlade družine. Za razpoložljiva stanovanja se je prijavilo 5x več prosilcev kot je bilo na voljo stanovanj.

Na podlagi zgoraj navedenega smo zato ocenili, da je predlagana lokacija bolj primerna za tržni najem kakor pa za stanovanja z neprofitno najemnino.

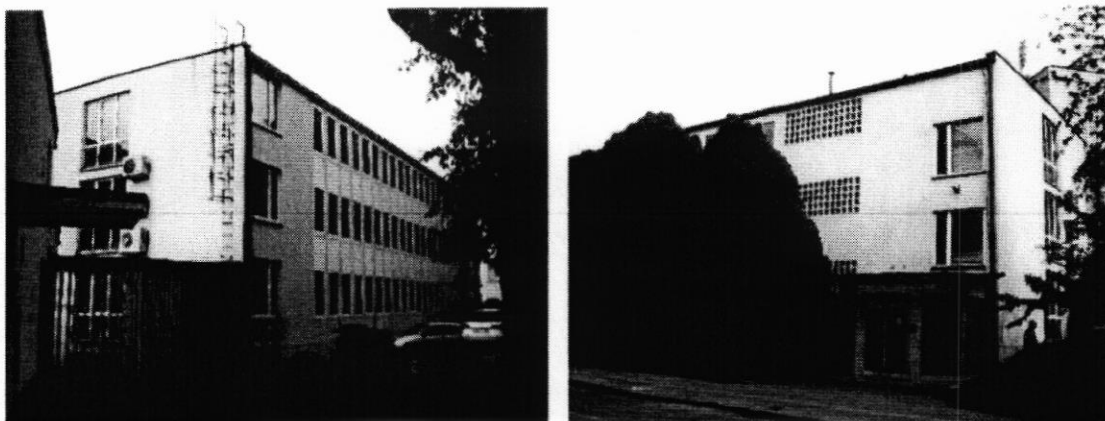
Ob tem JMSS Maribor še ugotavlja, da je potrebno navedeno investicijo izvesti celovito, torej na zemljiščih obeh stavb Dvorakova ulica 5 in 7, Maribor. Posledično je potreben nakup obeh stavb, saj bo le na ta način JMSS Maribor zagotovil zadostno število stanovanjskih enot za ekonomsko upravičenost investicije.

## 2.3 Opis stanja

JMSS namerava kupiti poslovni stavbi na lokaciji Dvorakova ulica 5 in Dvorakova ulica 7 v Mariboru. Stavbi bi porušili in na parcelah zgradili nova stanovanja za mlade in mlade družine.

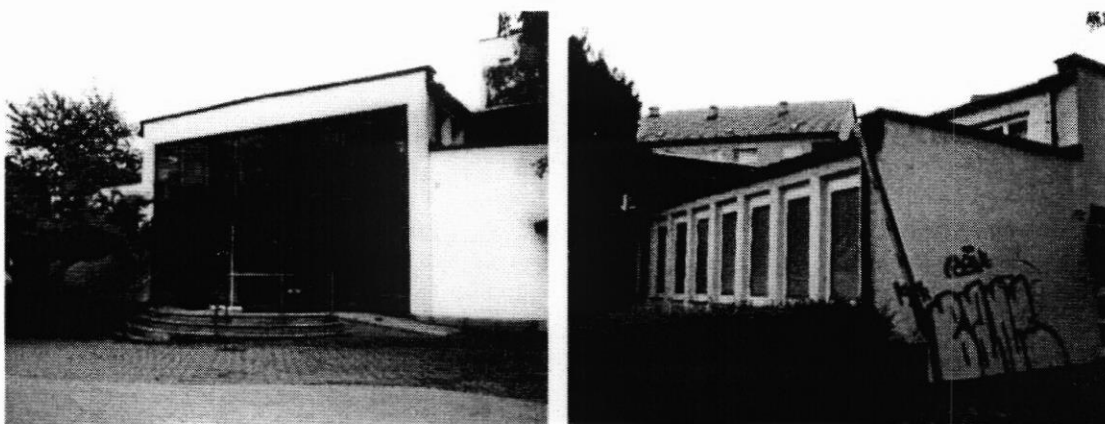
Poslovna stavba Dvorakova ulica 5, Maribor, je v lasti MOM. Stavba št. 406, se nahaja v k.o. 659 Tabor, leži na zemljišču ID znak: parcela 659 329 in ID znak: parcela 659 330. Po podatkih GURS znaša skupna velikost zemljišč 1.219 m<sup>2</sup>. Letnik gradnje stavbe 1980, skupne površine 996,2 m<sup>2</sup>, število etaž 3, višina objekta je 8,9 m. Gre za poslovno stavbo, ki po konstrukcijski zasnovi ne ustreza za preureditev v stanovanja. Energetski razred je D. Ocenjena vrednost nepremičnine je 600.000 €. Pred nakupom bo tržno vrednost nepremičnine ocenil pooblaščen ocenjevalec nepremičnin.

*Slika 1: Stavba Dvorakova ulica 5*



Poslovna stavba Dvorakova ulica 7, Maribor, ID znak: stavba 659-414, leži na zemljišču ID znak: parcela 659 328. Po podatkih GURS ima stavba 9 posameznih delov, velikost zemljišča znaša 649 m<sup>2</sup>. Letnik gradnje stavbe 1980, skupne površine 412,4 m<sup>2</sup>, število etaž 3, višina objekta je 5,7 m. Gre za poslovno stavbo, ki po konstrukcijski zasnovi ne ustreza preureditvi v stanovanja. Energetski razred je F. Stavba je v zasebni lasti. Ocenjena vrednost nepremičnine je 400.000 €. Pred nakupom bo tržno vrednost nepremičnine ocenil pooblaščen ocenjevalec nepremičnin.

*Slika 2: Stavba Dvorakova ulica 7*



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

#### 3.1 Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije

Namen investicije je izgradnja stanovanj za mlade in mlade družine. Najemnina bo tržna. S tem bo JMSS Maribor dopolnil ponudbo stanovanj na tovrstnem segmentu.

Glavni cilji investicije so:

- Povečanje stanovanjskega fonda od 50 do 70 novih stanovanj,
- Ureditev od 80 do 115 parkirnih mest,
- Pomladitev stanovanjskega fonda,
- Povečanje stanovanjske ponudbe tej socialni skupini,
- Ureditev slabo vzdrževanega dela mestnih površin v delu mestne četrti Tabor.

Z izgradnjo novih stanovanj se bodo povečale možnosti pridobitve stanovanj mladim in mladim družinam. Obenem bi gradnja pomenila delo za gradbena podjetja.

#### 3.2 Usklajenost s strategijami in politikami

Podlaga za pripravo investicijskih dokumentov je Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. 60/06, 54/10, 27/16). Investicija v izgradnjo stanovanj, ki je predstavljena v Dokumentu identifikacije investicijskega projekta je skladna z evropskimi, nacionalnimi in regionalnimi strategijami in politikami.

##### 3.2.1 Skladnost z evropskimi strategijami in politikami

Investicija je skladna s:

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

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

Partnerski sporazum (PS) predstavlja pogodbo med Evropsko komisijo in Republiko Slovenijo glede izvajanja kohezijske politike v obdobju 2014–2020. Skladen je s strategijo EU 2020 o pametni, trajnostni in vključujoči rasti, ustrezati mora tudi zahtevam posameznega sklada EU, tako da bo zagotovljena ekonomska, socialna in teritorialna kohezija. Vsebuje opis integralnega pristopa k teritorialnemu razvoju, ki bo podprt s strani skladov EU, in nastavke za učinkovito izvedbo. Partnerski sporazum vsebuje analizo razvojnih potreb, razlik in potencialov rasti, na podlagi katere je narejena identifikacija prednostnih naložb in pričakovanih rezultatov. Opredeljena so tudi horizontalna načela, kot so partnerstvo; spodbujanje enakosti moških in žensk, boja proti diskriminaciji ter dostopnosti; trajnostni razvoj.

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

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

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

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

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

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

Učinkovita raba virov in energije sta bistvenega pomena za izboljšanje konkurenčnosti gospodarstva in zmanjšanje pritiskov na okolje. V okviru prednostnih osi 1 in 3 bodo podprti ukrepi za izboljšanje snovne in energetske učinkovitosti podjetij ter izkoriščanja potencialov, ki jih ponujajo domači in tuji trgi zelenih izdelkov in storitev. Poleg tega bodo vlaganja v okviru prednostnih osi 4, 5 in 6 namenjena tudi za ukrepe, ki bodo prispevali k zmanjševanju pritiskov na okolje in prilagajanju na podnebne spremembe. To področje vlaganj bo podprto tudi z ukrepi na področju trga dela in izobraževanja.

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

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

Investicija je skladna s:

1. Gradbenim zakonom, Ur. l. RS št. 61/17
2. Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah, Ur. l. RS št. 52/2010 in 61/2017
3. Uredbo o zelenem javnem naročanju, Ur. l. RS št. 51/2017

#### Ad 1) Gradbeni zakon

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

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

Ta pravilnik določa tehnične zahteve, ki morajo biti izpolnjene za učinkovito rabo energije v stavbah na področju toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja ali njihove kombinacije, priprave tople vode in razsvetljave v stavbah, zagotavljanja lastnih obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi ter metodologijo za izračun energijskih lastnosti stavbe v skladu z Direktivo 31/2010/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 19. maja 2010 o energetske učinkovitosti stavb (UL L št. 153 z dne 18. 6. 2010, str. 13).

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

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

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

Investicija je skladna z:

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

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

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

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

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

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

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

Cilji:

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

**Investicijska področja na ravni prioritete:**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04, 47/06, 45/08, 62/10, 56/11, 87/11, 40/12, 14/17, 27/17)
- Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06, 105/06, 126/07, 65/08, 9/10, 82/13)
- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13)
- Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07, 64/16, 20/18)
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/12)
- Splošni pogoji poslovanja JMSS Maribor (MUV, 9/17, 4/18 in 16/19)
- Pravilnik o oddaji službenih stanovanj v najem -UPB-1 (MUV, št. 15/15 in 10/20)
- Pravila za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem (MUV, št. 7/15)
- Pravilnik o oddaji ateljejev (MUV, št. 26/05)

## 4 PREDSTAVITEV VARIANT

Za investicijo v izgradnjo stanovanj so bile predstavljene tri variante, in sicer:

Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije

Varianta 2: Izgradnja objekta v 4 etažah (P + 3N)

Varianta 3: Izgradnja objekta v 7 etažah (P + 6N)

### 4.1 Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije

Varianta brez investicije predstavlja ohranitev sedanjega stanja poslovnih stavb na Dvorakovi ulici 5 in Dvorakovi ulici 7.

### 4.2 Varianta 2: Izgradnja objekta v 4 etažah (P + 3N)

Zgradi se objekt v 4 etažah (P + 3N), s tem bi dobili 30 do 35 stanovanj. Zagotoviti bi bilo potrebno od 50 do 58 parkirnih mest.

Struktura stanovanj:

1,5 sobnih 50 % kvadrature cca. 35 m <sup>2</sup>	15 - 17
2,5 sobnih 30 % kvadrature cca. 55 m <sup>2</sup>	9 - 11
3,5 sobnih 20 % kvadrature cca. 65 m <sup>2</sup>	6 - 7

### 4.3 Varianta 3: Izgradnja objekta v 7 etažah (P + 6N)

Zgradi se objekti v 7 etažah (P + 6N), s tem bi dobili od 50 do 70 stanovanj. Zagotoviti bi bilo potrebno od 82 do 115 parkirnih mest.

Struktura stanovanj:

1,5 sobnih 50 % kvadrature cca. 35 m <sup>2</sup>	25 - 35
2,5 sobnih 30 % kvadrature cca. 55 m <sup>2</sup>	15 - 21
3,5 sobnih 20 % kvadrature cca. 65 m <sup>2</sup>	10 - 14

## 5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

### 5.1 Vrsta investicije

Investicija predstavlja novogradnjo v stanovanjski objekt z različnimi tipi stanovanja; od 1,5 sobnih do 3,5 sobnih stanovanjskih enot. Njihova površina bi znašala od 35,00 m<sup>2</sup> do 65,00 m<sup>2</sup>. Stanovanja bi bila namenjena oddaji v najem. Investicija spada v gradnjo stanovanjske infrastrukture.

### 5.2 Opredelitev osnovnih tehnično - tehnoloških rešitev v okviru investicije

V poglavju so opisane posamezne variante.

#### 5.2.1 *Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije*

Poslovna stavba Dvorakova ulica 5, Maribor, lastnik MOM. Po podatkih GURS znaša skupna velikost zemljišč 1.219 m<sup>2</sup>. Letnik gradnje stavbe 1980, skupne površine 996,2 m<sup>2</sup>, število etaž 3, višina objekta je 8,9 m. Energetski razred je D.

Poslovna stavba Dvorakova ulica 7, Maribor. Po podatkih GURS ima stavba 9 posameznih delov, velikost zemljišča znaša 649 m<sup>2</sup>. Letnik gradnje stavbe 1980, skupne površine 412,4 m<sup>2</sup>, število etaž 3, višina objekta je 5,7 m. Energetski razred je F.

#### 5.2.2 *Varianta 2: Izgradnja objekta v 4 etažah (P + 3N)*

Zgradi se objekt v 4 etažah (P + 3N), s tem bi dobili 30 do 35 stanovanj skupne površine cca. 1600,00 m<sup>2</sup>. Zagotoviti bi bilo potrebno od 50 do 58 parkirnih mest.

- skupna velikost območja znaša 1.868 m<sup>2</sup>,
- največji dovoljen faktor izrabe območja je 1,3,
- višine okoliških objektov variirajo od P+2 (večinoma historične stavbe z visokimi etažami) do P+5,
- povprečna višina širšega območja je P+3,
- v kolikor se za območje obdelave predvidi etažnost P+3 in če so etaže v horizontalnem gabaritu identične, potem maksimalna tlorisna velikost nadzemne etaže znaša cca. 600 m<sup>2</sup>,
- v etažo velikosti 600 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine lahko umestimo med 7 do 9 stanovanj (upoštevaje zahtevano strukturo stanovanj, skupne komunikacije in zunanji prostor - balkon/ložo vsakega stanovanja),
- skupno število stanovanj v 4 nadzemnih etažah je tako med 30 in 35,
- glede na velikost območja je potrebnih 25 % zelenih površin, kar znaša 467 m<sup>2</sup>,
- potrebno je zagotoviti 1,5 parkirnega mesta na stanovanje + 10% za obiskovalce.

#### 5.2.3 *Varianta 3: Izgradnja objekta v 7 etažah (P + 6N)*

Za območje obdelave se izdelata občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), ki bi omogočil etažnost P+6, tako da bi skupno število stanovanj v 7 nadzemnih etažah bilo med 50 in 70 skupne površine cca. 3300,00 m<sup>2</sup>. Zagotoviti bi bilo potrebno od 82 do 115 parkirnih mest.

Struktura stanovanj:

1,5 sobnih 50 % kvadrature cca. 35 m <sup>2</sup>	25 - 35
2,5 sobnih 30 % kvadrature cca. 55 m <sup>2</sup>	15 - 21
3,5 sobnih 20 % kvadrature cca. 65 m <sup>2</sup>	10 - 14

### 5.3 Ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah

Osnova za prikaz vrednosti investicije v stalnih cenah je:

- Ocena vrednosti investicije s strani JMSS Maribor, glede na podobne pretekle investicije.

Predvidena dinamika investiranja je daljša od enega leta, zato skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006 in spremembe: Ur. l. RS, št. 54/2010, 27/2016) v nadaljevanju prikazujemo investicijsko vrednost v stalnih in tekočih cenah. Skladno z omenjeno Uredbo ocenjujemo podražitve s povprečnimi stopnjami inflacije, ki so opredeljene v Pomladna napoved gospodarskih gibanj 2020 (UMAR, marec 2020). Pri preračunu investicijskih vrednosti po tekočih cenah smo upoštevali predpostavko: povprečna rast cen v višini 2,2 % na letni ravni za leto 2021 in 2,0 % za leto 2022.

V nadaljevanju je prikazana ocenjena vrednost investicijskih del v izgradnjo stanovanjske stavbe po različnih variantah.

#### 5.3.1 Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije

V primeru variante 1 ne bo prišlo do gradnje stanovanjske stavbe in ne bo investicijskih stroškov. Investicijska vrednost po stalnih in tekočih cenah je 0,00 €.

#### 5.3.2 Varianta 2: Izgradnja objekta v 4 etažah (P + 3N)

Investicija bo vključevala odkup zemljišča z obstoječimi stavbami, izgradnjo stanovanjskega objekta s 30 do 35 stanovanjskimi enotami v 4 etažah in ureditev od 50 do 58 parkirnih mest. Ocenjena vrednost investicije bo znašala 3.111.097,29 € po stalnih cenah in 3.200.000,00 € po tekočih cenah.

Tabela 2: Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

Oz.	Opis dela	Vrednost v €
1	Nakup zemljišč z objekti	1.000.000,00
2	Izdelava projektne in investicijske dokumentacije	312.000,00
3	Rušitev objektov in gradnja	1.799.097,29
	<b>Skupaj</b>	<b>3.111.097,29</b>

Tabela 3: Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

Oz.	Opis dela	Vrednost v €
1	Nakup zemljišč z objekti	1.000.000,00
2	Izdelava projektne in investicijske dokumentacije	312.000,00
3	Rušitev objektov in gradnja	1.888.000,00
	<b>Skupaj</b>	<b>3.200.000,00</b>

#### 5.3.3 Varianta 3: Izgradnja objektov v 7 etažah (P + 6N)

Investicija bo vključevala odkup zemljišča z obstoječimi stavbami, izgradnjo stanovanjskega objekta s 50 do 70 stanovanjskimi enotami v 7 etažah in ureditev od 82 do 115 parkirnih mest. Ocenjena vrednost investicije bo znašala 5.385.098,48 € po stalnih cenah in 5.600.000,00 € po tekočih cenah.

**Tabela 4:** Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

Oz.	Opis dela	Vrednost v €
1	Nakup zemljišč z objekti	1.000.000,00
2	Izdelava projektne in investicijske dokumentacije	312.000,00
3	Rušitev objektov in gradnja	4.073.098,48
	<b>Skupaj</b>	<b>5.385.098,48</b>

**Tabela 5:** Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

Oz.	Opis dela	Vrednost v €
1	Nakup zemljišč z objekti	1.000.000,00
2	Izdelava projektne in investicijske dokumentacije	312.000,00
3	Rušitev objektov in gradnja	4.288.000,00
	<b>Skupaj</b>	<b>5.600.000,00</b>

## 6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN INVESTICIJE

### 6.1 Strokovne podlage za izdelavo DIIP

Vsebina Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je skladna z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

Predhodne idejne rešitve in študije, ki so služile kot strokovne podlage za izdelavo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta so:

- Ocena vrednosti investicije s strani JMSS Maribor, glede na podobne pretekle investicije.
- Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor, Poslovno finančni načrt 2020.

### 6.2 Opis lokacije

Območje pozidave se nahaja v mestni četrti Tabor. Zajema 3 parcele v k.o. 659 - Tabor, parcelne št. 328, 329 in 330. Parcele so v last MO Maribor in zasebni lasti. Skupna površina vseh parcel je 1.868,00 m<sup>2</sup>.

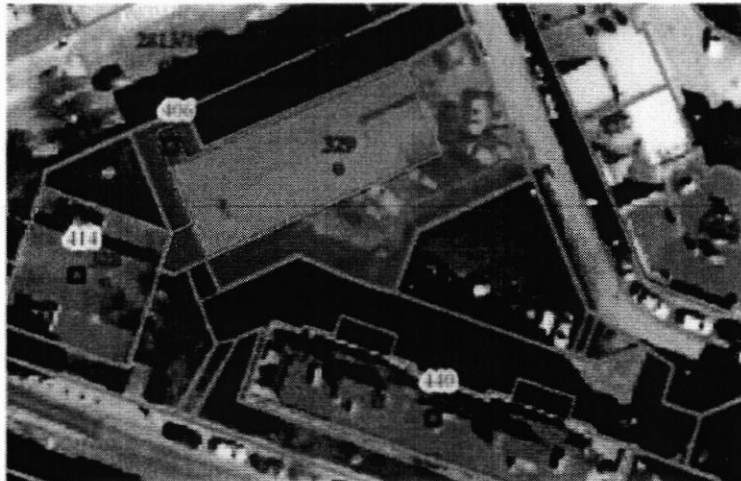
Občinski prostorski akti, ki urejajo predmetno območje so naslednji:

- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87),
- Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in UR.I.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 (popr.),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 1/14 – UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr.), 1/18, 9/18.

Poslovna stavba Dvorakova ulica 5 ima št. 406, nahaja se v k.o. 659 Tabor, leži na parcelnih št. 329 in 330. Po podatkih GURS znaša skupna velikost zemljišč 1.219 m<sup>2</sup>.



*Slika 3: Zemljiško katastrski prikaz - parcele*



Poslovna stavba Dvorakova ulica 7 ima št. 414, nahaja se v k.o. 659 Tabor, leži na parcelni št. 328. Po podatkih GURS znaša skupna velikost zemljišč 649 m<sup>2</sup>.

*Slika 4: Informativna grafična površina območja*



### 6.3 Specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe investicije

Investicija se bo izvajala predvidoma 4 leta. V to je vključen odkup zemljišča z objekti in vsa pripravljalna dela, sprejetje OPPN-ja, pridobitev vseh potrebnih dovoljenj in soglasij ter sama gradnja stavbe. V nadaljevanju prikazujemo razrez stroškov po letih.

#### 6.3.1 Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije

V primeru variante 1 ne bo prišlo do gradnje stanovanjskega objekta in ne bo investicijskih stroškov. Investicijska vrednost je 0,00 €.

#### 6.3.2 Varianta 2: Izgradnja objektov v 4 etažah (P + 3N)

Celotna ocenjena vrednost investicije znaša 3.200.000,00 € po tekočih cenah. Investicija se bo predvidoma izvajala 4 leta. V naslednji tabeli je prikazana dinamika izvajanja investicijskih del po letih.

**Tabela 6:** Dinamika investicijskih stroškov po letih, tekoče cene

Oz.	Opis del / ukrepov	1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	Skupaj v €
1	Nakup zemljišč z objekti	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00
2	Projektna in inv. dokumentacija	312.000,00	0,00	0,00	0,00	312.000,00
2	Rušitev objektov in gradnja	0,00	200.000,00	844.000,00	844.000,00	1.888.000,00
	<b>Skupaj</b>	<b>1.312.000,00</b>	<b>200.000,00</b>	<b>844.000,00</b>	<b>844.000,00</b>	<b>3.200.000,00</b>

V nadaljevanju prikazujemo okvirni terminski načrt investicijskih aktivnosti.

**Tabela 7:** Terminski načrt izvedba investicije

Oz.	Aktivnost	Obdobje
<b>Pred-investicijske aktivnosti</b>		
1.	Projektna dokumentacija	Leto 2020
2.	Dokument identifikacije investicijskega projekta	Maj 2020
3.	Predinvesticijska zasnova	Leto 2020
4.	Investicijski program	Leto 2020
5.	Nakup zemljišč z objekti	Leto 2020
6.	Pridobitev vseh soglasij, gradbenega dovoljenja	Leto 2021
7.	Izvedba javnih naročil	Leto 2021
8.	Sklenitev pogodbe za gradnjo in nadzor	Leto 2021
<b>Izvedba investicije</b>		
9.	Gradbeno obrtniška dela	Leto 2021 – 2022
10.	Gradbeni nadzor	Leto 2021 – 2022
11.	Tehnični prevzem in predaja v uporabo	Leto 2023
12.	Začetek obratovanja naložbe	Leto 2023

### 6.3.3 Varianta 3: Izgradnja objektov v 7 etažah (P + 6N)

Celotna ocenjena vrednost investicije znaša 5.600.000,00 € po tekočih cenah. Investicija se bo predvidoma izvajala 4 leta. V naslednji tabeli je prikazana dinamika izvajanja investicijskih del po letih.

**Tabela 8:** Dinamika investicijskih stroškov po letih, tekoče cene

Oz.	Opis del / ukrepov	1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	Skupaj v €
1	Nakup zemljišč z objekti	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00
2	Projektna in inv. dokumentacija, OPPN	312.000,00	150.000,00	0,00	0,00	462.000,00
3	Rušitev objektov in gradnja	0,00	0,00	2.000.000,00	2.138.000,00	4.138.000,00
	<b>Skupaj</b>	<b>1.312.000,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>2.138.000,00</b>	<b>5.600.000,00</b>

V nadaljevanju prikazujemo okvirni terminski načrt investicijskih aktivnosti.

**Tabela 9:** Terminski načrt izvedba investicije

Oz.	Aktivnost	Obdobje
<b>Pred-investicijske aktivnosti</b>		
1.	Projektna dokumentacija	Leto 2020-2021
2.	Dokument identifikacije investicijskega projekta	Maj 2020
3.	Predinvesticijska zasnova	Leto 2020
4.	Investicijski program	Leto 2020
5.	Izdelava OPPN za območje	Leto 2020 - 2021
6.	Nakup zemljišč z objekti	Leto 2020
7.	Pridobitev vseh soglasij, gradbenega dovoljenja	Leto 2021 - 2022
8.	Izvedba javnih naročil	Leto 2022
9.	Sklenitev pogodbe za gradnjo in nadzor	Leto 2022
<b>Izvedba investicije</b>		
10.	Gradbeno obrtniška dela	Leto 2022 - 2023
11.	Gradbeni nadzor	Leto 2022 - 2023
12.	Tehnični prevzem in predaja v uporabo	Leto 2023
13.	Začetek obratovanja naložbe	Leto 2023

## 6.4 Varstvo okolja

Investicija v novogradnjo stanovanjske stavbe Dvorakova 5-7 bo imela določene vplive na okolje v času gradnje objektov in po njej. Na kratko so opisan v nadaljevanju.

### 6.4.1 Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije

V primeru variante 1 ne bo prišlo do gradnje stanovanjske soseske. Vplivi na okolje bodo ostali v enakem obsegu kot do sedaj.

### 6.4.2 Varianta 2 in Varianta 3: Izgradnja objektov

#### Opis pričakovanih vplivov na okolje v času gradnje

Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri gradnji obravnavanega objekta in urejanju okolice bodo časovno omejeni in so kot taki sprejemljivi za okolje.

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

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

**POVRŠINSKE VODE IN ODPADNA VODA:** Izvajanje gradbenih del bo nekoliko povečalo onesnaževanje padavinskih vod s prašnimi delci, prav tako bo pri gradnji nastala manjša količina tehnoloških vod, ki bo imela višji pH zaradi vsebnosti cementa in apna. Priporočamo, da se vse odpadne in tehnološke zbirajo in ponovno uporabijo. V času gradnje 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 gradnje, oziroma izvajanja del ocenjujemo, da bo vpliv odpadnih vod v času gradnje, neznaten.*

**TLA IN PODTALNICA:** Prašni delci, ki se bodo sproščali v ozračje, se bodo deloma usedli na utrjene površine deloma na zelene površine. Pri gradnji 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 gradnje, oziroma izvajanja del ocenjujemo, da bo vpliv na tla in podtalje v času gradnje, neznaten.*

**NASTAJANJE ODPADKOV:** Pri gradnji 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 gradnjo objekta se lahko uporabljajo le materiali, ki ne vsebujejo snovi, ki lahko ogrožajo vodo. Na načrtovani lokaciji se ne smejo uporabiti materiali iz jalovišč, žlindre in kemične in metalurške industrije, ostanki od sežiganja smeti in materiala, ki vsebujejo katran. Odpadke iz kemičnih stranišč je treba voziti preko pooblaščenega podjetja na ustrezno biološko čistilno napravo. Gradbene odpadke je potrebno oddajati zbiralcu gradbenih odpadkov.

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

**EMISIJE HRUPA:** V času gradnje objekta in ureditve okolice pričakujemo povečane emisije hrupa zaradi obratovanja gradbenih strojev (avtodvigalo) in povečane intenzitete prometa s tovornimi vozili. Hrup, ki bo nastajal zaradi izvajanja gradbenih 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 gradnje ocenjujemo, da bo vpliv hrupa v času gradnje v mejah dopustnega.*

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

**EMISIJE V ZRAK:** Pri obratovanju objekta na obravnavanem območju pričakujemo onesnaževanja zraka predvsem zaradi emisije motornega prometa. Zaradi povečane frekvence prometa z motornimi vozili pričakujemo povečanje emisij škodljivih snovi v zrak zaradi motornega prometa. Emisije škodljivih snovi v zrak zaradi prometa bodo minimalne.

*Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov, ocenjujemo, da bo vpliv objekta na zrak, neznatn.*

#### **EMISIJSKE POVRŠINE VODE IN NASTAJANJE ODPADNIH VOD:**

Pri obratovanju objekta na obravnavanem območju pričakujemo sledeče odpadne vode: padavinske vode strehe objekta, padavinske vode parkirnih in manipulacijskih površin, komunalne odpadne vode.

##### **Padavinske vode strehe objekta:**

Padavinske vode objekta bodo preko peskolovov speljane v ponikovalnico, kar je ustrezno.

**Padavinske vode parkirnih in manipulacijskih površin:** Parkirne in manipulacijske površine bodo namenjene parkiranju osebnih vozil v minimalnem obsegu. Površine bodo onesnažene z usedljivimi in neraztopljenimi delci, ter z različnimi naftnimi derivati zaradi prometa z motornimi vozili. Padavinske vode parkirnih in manipulacijskih površin bodo speljane preko lovilcev olj v meteorno kanalizacijo, od tam pa v ponikovalnico, kar je ustrezno in dodatni ukrepi niso potrebni. **Fekalne vode bodo vodene v kanalizacijo.** *Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov, ocenjujemo da bo vpliv odpadnih vod na obremenjevanje okolja, neznatn.*

#### **EMISIJE V TLA IN PODTALJE:**

Vplive na tla pričakujemo:

- v objekt,
- na parkiriščih in manipulacijskih površinah,
- pri lovilcih olj.

Tla objekta bodo vodotesna in oljeodporna brez odtokov v tla ali podtalje, kar je ustrezno. Parkirne in manipulacijske površine je treba zgraditi v vodotesnih obliki (asfalt ali beton). V primeru tlakovanja parkirnih površin je treba tlakovane površine izvesti vodotesno (podlaga iz betona, nepropustna folija).

*Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov, ocenjujemo, da bo vpliv emisij v tla in podtalje na obremenjevanje okolja, neznatn.*

#### **HRUP**

Predvideno območje je namenjeno stanovanjski gradnji. Mejne vrednosti ekvivalentnih ravni hrupa za prostore v stanovanju znašajo v dnevnem času 35dB, v nočnem času pa 30dB. Področje predvidene gradnje je v območju, kjer velja III. stopnja varstva pred hrupom.

Glede na lokacijo in namembnost (stanovanja) predvidene gradnje ocenjena raven emisije hrupa pri viru (neposredno v okolici objektov) ne bo presegla maksimalne dopustne ravni hrupa za obravnavano območje.

#### **ODPADKI**

V okviru predvidene stanovanjske gradnje bodo nastajali le običajni komunalni odpadki, odvoz katerih je na predmetnem območju urejen.

#### **POVZETEK PRIČAKOVANIH VPLIVOV OBJEKTA NA OKOLICO**

Ocenjujemo, da pričakovani vplivi objekta na okolico ne bodo imeli negativnega vpliva na okolje in so torej s stališča varstva okolja sprejemljivi in so znotraj gradbene parcele.



## 6.5 Kadrovsko – organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Pripravo in izvedbo investicije bo vodil JMSS Maribor v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Za poslovanje JMSS Maribor odgovarja direktorica.

Ime in priimek: Irena Španinger  
Delovno mesto: Direktorica  
Izobrazba: dipl. ekon., spec.

Vsa pripravljalna in spremljevalna dela ter aktivnosti bodo potekale na sedežu JMSS Maribor, Grajski trg 1, Maribor.

## 6.6 Viri financiranja

Investicija v izgradnjo stanovanjske s stanovanji Dvorakova ulica 5-7 se bo financirala iz več virov: lastni vir JMSS, kredit in morebitno sodelovanje na razpisih za pridobitev nepovratna sredstva. V nadaljevanju so prikazani okvirni viri in dinamika financiranja investicije.

### 6.6.1 Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije

V primeru variante 1 ne bo prišlo do gradnje stanovanjske stavbe in ne bo investicijskih stroškov. Ne bo potrebno zagotavljati virov financiranja.

### 6.6.2 Varianta 2: Izgradnja objektov v 4 etažah (P + 3)

Ocenjena vrednost investicije znaša 3.200.000,00 € po tekočih cenah. Okvirni viri in dinamika financiranja investicije je prikazana v naslednji tabeli.

Tabela 10: Viri in dinamika financiranja investicije, tekoče cene

Oz.	Viri financiranja	1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	Skupaj v €	%
1	Lastna sredstva JMSS	512.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	1.112.000,00	34,75%
2	Tuji viri - dolgoročni kredit	800.000,00	0,00	484.000,00	484.000,00	1.768.000,00	55,25%
3	Morebitna nepov. sredstva / javni razpisi	0,00	0,00	160.000,00	160.000,00	320.000,00	10,00%
	<b>Skupaj</b>	<b>1.312.000,00</b>	<b>200.000,00</b>	<b>844.000,00</b>	<b>844.000,00</b>	<b>3.200.000,00</b>	<b>100,00%</b>

Viri financiranja investicije po tekočih cenah bodo naslednji:

- Lastna sredstva JMSS Maribor v višini cca. 1.112.000,00 € oz. 34,75 %
- Tuji viri -dolgoročni kredit cca. 1.768.000,00 € oz. 55,25 % in
- Morebitna nepovratna sredstva 320.000,00 € (upravičeni stroški gradnje investicije) oz. 10,00 %.

### 6.6.3 Varianta 3: Izgradnja objektov v 7 etažah (P + 6)

Ocenjena vrednost investicije znaša 5.600.000,00 € po tekočih cenah. Okvirni viri in dinamika financiranja investicije je prikazana v naslednji tabeli.

**Tabela 11:** Viri in dinamika financiranja investicije, tekočih cene

Oz.	Viri financiranja	1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	Skupaj v €	%
1	Lastna sredstva JMSS	512.000,00	150.000,00	189.000,00	189.000,00	1.040.000,00	18,57%
2	Tuji viri - dolgoročni kredit	800.000,00	0,00	1.600.000,00	1.600.000,00	4.000.000,00	71,43%
3	Morebitna nepovratna sredstva / javni razpisi	0,00	0,00	280.000,00	280.000,00	560.000,00	10,00%
	<b>Skupaj</b>	<b>1.312.000,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>2.069.000,00</b>	<b>2.069.000,00</b>	<b>5.600.000,00</b>	<b>100,00%</b>

Viri financiranja investicije po tekočih cenah bodo naslednji:

- Lastna sredstva JMSS Maribor v višini cca. 1.040.000,00 € oz. 18,57 %
- Tuji viri -dolgoročni kredit cca. 4.000.000,00 € oz. 71,43 % in
- Planirana nepovratna sredstva 560.000,00 € (upravičeni stroški gradnje investicije) oz. 10,00 %.

## **7 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE**

Za izvedbo investicije je na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) potrebno pripraviti naslednjo investicijsko dokumentacijo:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP),
- Predinvesticijsko zasnovo (PZ) in
- Investicijski program (IP).

Številka: 022-7/2020

Datum: 26.5.2020

Občinskim svetom  
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

**OBRAZLOŽITEV: DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP) GRADNJA  
DVORAKOVA ULICA 5-7, MARIBOR**

Namen investicije je izgradnja stanovanj za mlade in mlade družine. Najemnina bo tržna. S tem bo JMSS Maribor dopolnil ponudbo stanovanj na tovrstnem segmentu.

Glavni cilji investicije so:

- Povečanje stanovanjskega fonda od 50 do 70 novih stanovanj,
- Ureditev od 80 do 115 parkirnih mest,
- Pomladitev stanovanjskega fonda,
- Povečanje stanovanjske ponudbe tej socialni skupini,
- Ureditev dela mestnih površin v delu mestne četrti Tabor.

Z izgradnjo novih stanovanj se bodo povečale možnosti pridobitve stanovanj mladim in mladim družinam. Obenem bi gradnja pomenila delo za gradbena podjetja.

Za potrebe gradnje JMSS Maribor namerava kupiti poslovni stavbi na lokaciji Dvorakova ulica 5 in Dvorakova ulica 7 v Mariboru. Stavbi bi odstranili in na parcelah zgradili nova stanovanja.

Obstoječa poslovna stavba Dvorakova ulica 5, Maribor, je v lasti Mestne občine Maribor. Stavba št. 406, se nahaja v k.o. 659 Tabor, leži na zemljišču ID znak: parcela 659 329 in ID znak: parcela 659 330. Po podatkih GURS znaša skupna velikost zemljišč 1.219 m<sup>2</sup>. Letnik gradnje stavbe 1980, skupne površine 996,2 m<sup>2</sup>, število etaž 3, višina stavbe je 8,9 m. Gre za poslovno stavbo, ki po konstrukcijski zasnovi ne ustreza za preureditev v stanovanja. Energetski razred je D. Ocenjena vrednost nepremičnine je 600.000 EUR. Pred nakupom bo tržno vrednost nepremičnine ocenil pooblaščen ocenjevalec nepremičnin.

Obstoječa poslovna stavba Dvorakova ulica 7, Maribor, ID znak: stavba 659-414, leži na zemljišču ID znak: parcela 659 328. Po podatkih GURS ima stavba 9 posameznih delov, velikost zemljišča znaša 649 m<sup>2</sup>. Letnik gradnje stavbe je 1980, skupne površine 412,4 m<sup>2</sup>, število etaž 3, višina stavbe je 5,7m. Gre za poslovno stavbo, ki po konstrukcijski zasnovi ne ustreza preureditvi v stanovanja. Energetski razred je F. Stavba je v zasebni lasti. Okvirna vrednost nepremičnine je 400.000 EUR. Pred nakupom bo tržno vrednost nepremičnine ocenil pooblaščen ocenjevalec nepremičnin.

Pripravil:

Viljem KLEMENČIČ, mag. ekon. in posl. ved  
Svetnik za stanovanjske zadeve

Irena ŠPANINGER  
direktorica



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