



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: <http://www.maribor.si>
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 4780-218/2023-3

Datum: 30.08.2023



GMS - 140

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 8. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

- NASLOV GRADIVA:** DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP) – NAKUP POSLOVNEGA PROSTORA NA LJUBLJANSKI ULICI 42 V MARIBORU
- GRADIVO PRIPRAVIL:** URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI
Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori
- GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan
- POROČEVALEC:** Darko LORENČIČ, strokovni sodelavec VII/2-II
Mojmir GRMEK, vodja Sektorja
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Maribor potrdi Dokument identifikacije investicijskega projekta – nakup poslovnega prostora na Ljubljanski ulici 42 v Mariboru in pooblasti župana za podpis investicijske dokumentacije skladno z veljavno Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ ter sklep o potrditvi DIIP.
»Mestni svet potrdi uvrstitev novega projekta NRP po številki predloga 0030-2023 v sprejet proračun za leto 2023 in pooblasti župana za podpis sklepa o odprtju novega projekta NRP ter o prerazporeditvi sredstev iz (obstoječega) projekta NRP OB070-17-0005 »Nakup nepremičnin« na novi projekt NRP v znesku 189.000,00 EUR.«



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI
Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in
upravnimi prostori

Številka: 4780-218/2023-3

Datum: 30.08.2023



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 8. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA – NAKUP POSLOVNEGA PROSTORA NA LJUBLJANSKI ULICI 42 V MARIBORU
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	<ul style="list-style-type: none">• Obrazložitev• DIIP

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Darko LORENČIČ, strokovni sodelavec VII/2- II	UGD	30.8.2023	
Gradivo pregledal- a vodja NOE:	Mojmir GRMEK, Vodja Sektorja za gospodarjene s poslovnimi in upravnimi prostori	UGD	30.8.23	
Gradivo pregledal- a vodja organa:	Gorazd ŠKRABAR, Vodja Urada	UGD	30.8.23	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	Mag. Mateja CEKIĆ	Urad za finance in proračun	31.8.23	
Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	Gregor REICHENBERG	Kabinet župana	4.9.2023	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana KLANČNIK	Služba za delovanje mestnega sveta	6.9.2023	
Gradivo pregledal direktor MU	Lidija KREBL	Kabinet župana		

OBRAZLOŽITEV:

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju financ (Ur. l. RS, št. 60/06 in 54/10) in na podlagi 14. člena Odloka o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2023 Mestnemu svetu predlagamo v potrditev DIIP- Nakup poslovnega prostora na Ljubljanski ulici 42.

Mestna občina Maribor je je v mesecu juniju na javni dražbi odprodala poslovnega prostora v II. nadstropju stavbe na naslovu Ljubljanska ulica 9. Do odprodaje je prišlo zaradi izkazanega slabega stanja skupnih delov stavbe Ljubljanska ulica 9 (fasada), ki je bila zgrajena l. 1970, za katero je bila izdana tudi inšpekcijska odločba pristojnega inšpektorata Republike Slovenije. Prav tako so bili osnovni elementi poslovnega prostora (okna, predelne stene, komplet elektro in strojne instalacije) še iz časa izgradnje stavbe, torej stari več kot 50 let. Ocenjena vrednost vložka tako v skupne dele stavbe, kot v obnovo poslovnega prostora je bila 220.000 EUR. Vsled tega je Mestna občina Maribor sprejela odločitev o odprodaji in uvrstila predmetni poslovni prostor v načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Maribor za leto 2023.

Poslovni prostor na Ljubljanski ulici 9 je bil ob prodaji zaseden z uporabnikom Ozara Slovenije - nacionalnim združenjem za kakovost življenja, ki je imelo v prostorih sedež, prav tako je v prostorih izvajalo programe na področju socialnega in zdravstvenega varstva v Mestni občini Maribor za zagotavljanje strokovne pomoči in podporo ljudem z dolgotrajnimi težavami v duševnem zdravju, ljudem v duševni stiski in njihovim svojcem, poleg tega pa tudi skrb za ohranjanje in izboljšanje duševnega zdravja vseh prebivalcev in prebivalcev mesta Maribor.

Mestna občina Maribor bi z nakupom nadomestnega poslovnega prostora, na naslovu Ljubljanska ulica 42 pridobila moderen prostor v novejši stavbi (leto izgradnje 2000), ki je bil v letih 2015 in 2016 tudi adaptiran. S tem bi lahko omogočila kontinuiteto delovanja na področju socialnega in zdravstvenega varstva in pomoči, kar je zelo pomembno predvsem za občane mesta Maribor, ki imajo težave v duševnem zdravju.

Na podlagi tretjega odstavka 14. člena Odloka o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2023 in drugega odstavka 31. člena Navodil o izvrševanju proračuna Mestne občine Maribor se novi projekti, ki niso bili uvrščeni v NRP sprejetega proračuna med letom uvrstijo v NRP na podlagi sklepa MS MOM, s katerim Mestni svet tudi pooblasti župana za podpis sklepa o odprtju novega projekta NRP. Predlog novega projekta, št. 0030-2023, za »Nakup poslovnega prostora na Ljubljanski ulici 42«, temelji na DIIP za ta namen.

Sredstva za predlagani novi projekt »Nakup poslovnega prostora na Ljubljanski ulici 42«, št. predloga 0030-2023, bodo zagotovljena s prerazporeditvijo iz obstoječega projekta NRP OB070-17-0005 »Nakup nepremičnin« na novi projekt NRP (št. predloga za novi projekt 0030-2023) v znesku 189.000 EUR. Na podlagi drugega odstavka 14. člena Odloka o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2023 in prvega odstavka 31. člena Navodil o izvrševanju proračuna Mestne občine Maribor MS MOM odloča in potrjuje spremembo vrednosti projekta nad 10%.



MESTNA OBČINA MARIBOR

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

za nakup poslovnega prostora na Ljubljanski ulici 42 v Mariboru



št. dokumenta: 4780-218/2023-2

Avgust 2023

VSEBINA

		stran
1.	UVOD	3
1.1.	Osnovne informacije o investicijskem projektu	
2.	OPREDELITEV INVESTITORJA, STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA IZDELAVO INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE TER UPRAVLJAVCA	4
2.1.	Navedba investitorja, izdelovalca investicijske dokumentacije in upravljavca	4
3.	ANALIZA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	5
3.1.	Analiza in ugotovitev obstoječega stanja	5
3.2.	Razlogi za investicijsko namero	7
4.	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	8
4.1.	Opredelitev razvojnih možnosti	8
4.2.	Opredelitev ciljev investicije	8
4.3.	Preveritev z razvojnimi strategijami in politikami	10
5.	OPIS VARIANT »Z« INVESTICIJO V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE	11
5.1.	Varianta »z« investicijo	11
5.2.	Varianta »brez« investicije	11
6.	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENA INVESTICIJSKIH SROŠKOV PO STASLNIH CENAH IN NAVEDBO OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI	12
6.1.	Opis vrste investicije	12
6.2.	Vrednost investicije - nakupa	13
6.3.	Vrednost investicije - nakupa po stalnih cenah	14
7.	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO Z OPISOM LOKACIJE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV SČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE, VARSTVO OKOLJA, KADROVSKOORGANIZACIJSKO SHEMA, PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA	15
7.1.	Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo	15
7.2.	Opis lokacije nakupa	15
7.3.	Ocena investicijskih stroškov	16
7.4.	Kadrovska organizacijska shema	16
7.5.	Terminski načrt	17
7.6.	Viri financiranja	17
8.	ANALIZA TVEGANJA	18
9.	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE	18

1. UVOD

Namen Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (v nadaljnjem besedilu: DIIP) za nakup poslovnega prostora za izvajanje socialnega in zdravstvenega programa v Mestni občini Maribor je opredelitev namena in ciljev investicije, opredelitev variante investicije, opredelitev dejanskih potreb po investiciji in stroškov le te, opredelitev virov financiranja povezanih z izvajanjem investicijskega projekta ter priprava terminskega načrta investicije.

1.1. Osnovne informacije o investicijskem projektu

1. Naslov lokacije	Ljubljanska ulica 42, 2000 Maribor
2. Vrsta investicijskega ukrepa	Nakup poslovnega prostora
3. Vrednost investicije na dan julij 2023	Stroški investicije: 189.000 EUR
4. Terminski plan	Pričetek julij 2023, dokončanje december 2023

2. OPREDELITEV INVESTITORJA, STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA IZDELAVO INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE TER UPRAVLJAVCA

2.1. Navedba investitorja, izdelovalca investicijske dokumentacije in upravljavca

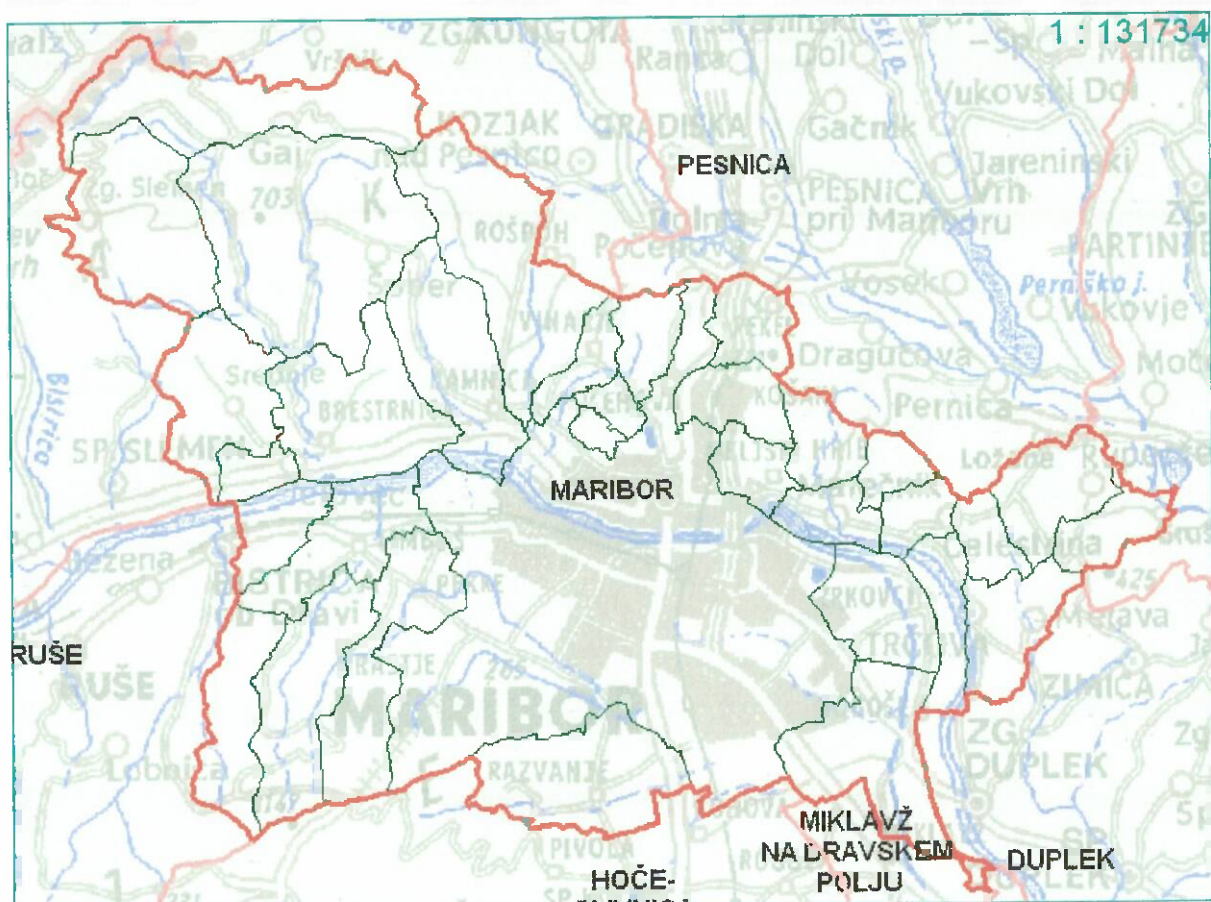
INVESTITOR:	MESTNA OBČINA MARIBOR Ulica heroja Staneta 1 2000 MARIBOR Matična številka: 5883369000 Ident. št. za DDV: SI 12709590
Odgovorna oseba investitorja:	Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan
Žig in podpis:	
IZDELOVALEVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE:	MESTNA OBČINA MARIBOR Urad za gospodarske dejavnosti Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori Ulica heroja Staneta 1 2000 MARIBOR
Odgovorna oseba za izdelavo DIIP-a:	Darko LORENČIČ, dipl. inž. grad., strokovni sodelavec
Žig in podpis:	
UPRAVLJALEC:	MESTNA OBČINA MARIBOR Urad za gospodarske dejavnosti Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori Ulica heroja Staneta 1 2000 MARIBOR
Odgovorna oseba upravljalca:	Gorazd ŠRABAR, univ. dipl. prav., vodja Urada za gospodarske dejavnosti
Žig in podpis:	

3. ANALIZA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO

3.1. Analiza in ugotovitev obstoječega stanja

Mesto Maribor je regionalni, univerzitetni, gospodarski, zdravstveni in turistični center severovzhodne Slovenije. Maribor leži ob reki Dravi in je središče občine ter upravno, gospodarsko in kulturno središče širše, podravske regije. Mestna občina Maribor je občina z drugim največjim številom prebivalcev v Sloveniji.

SLIKA 1: Zemljevid Mestne občine Maribor



Mestna občina Maribor je bila do nedavnega lastnica poslovnega prostora, ki se nahaja v II. nadstropju poslovno stanovanjske stavbe na naslovu Ljubljanska ulica 9 v Mariboru, v skupni izmeri 285,6 m². Stavba z ID znakom 659-412 predstavlja enajst etažni objekt (K+P+9) v katerem se nahajajo poslovni prostori, kot tudi stanovanja. Severni krak večstanovanjske stavbe je namenjen poslovnim dejavnostim, južni krak pa je pretežno stanovanjski s pritličnimi poslovnimi prostori.

Stavba je bila zgrajena leta 1973 in od izgradnje ni bila deležna večjih generalnih obnov, izvedene so bile zgolj nujne obnove. Tako streha kot fasada so še v originalni izvedbi, torej so elementi stari 50 let in jim je tako potekel rok uporabnosti. To se že kaže na odpadanju elementov iz fasade. Gradbeni inšpektor Inšpektorata za okolje in prostor je zaradi nevarne stavbe je zato že dne 3.8.2022 izdal odločbo s katero je določil, da morajo etažni lastniki stavbe št. 412, do 30.4.2023 izvesti strokovni pregled fasade ter ustrezno sanirati oziroma zamenjati skupne dele stavbe (popraviti poškodbe stičenja oz. stikov plošč, nadomeščanja počenih ali okrušenih plošč in zunanjih polic, preprečitev zamakanja, kontrola pritrdilnih elementov), na

način, da bodo skupni deli stavbe opravljali svojo funkcijo glede na svoj namen. Ob pregledu strokovnjakov je bilo ugotovljeno, da fasade ni možno zadovoljivo sanirati, zato je bila sprejeta večinska odločitev etažnih lastnikov, da se gre v celotno zamenjavo fasadnega sistema

Prav tako je poslovni prostor v prvotnem stanju kot ob izgradnji i. 1973 in je potreben kompletne prenove. Vse inštalacije so dotrajane – nekatera stikala v elektro omarici ne delajo. Okna so dotrajana, ne tesnijo, delno zamakajo. Vsi podi so v prvotni obliki – itison, v nekaterih pisarnah je preko itisona položen laminat, radiatorji so dotrajani, nekateri točijo, sanitarije so prvotne. Predelne stene med pisarnami so lesena, prvotna.

Skupna ocenjena vrednost popravil skupnih delov stavbe (fasadnih elementov na poslovnem delu stavbe) in obnove poslovnega prostora tako znaša ocenjeno 220.000 EUR, zato je bila ob hkratnem izkazanem interesu za nakup sprejeta odločitev, da se poslovni prostor zaradi nesorazmernih stroškov obnove odproda in se hkrati poišče primerljiv poslovni prostor v bližnji okolici, v katerega ni potrebno vlagati. Tako je bil poslovni prostor na Ljubljanski ulici 9 na dražbi dne 8.6.2023 prodan.

V prostorih deluje že od leta 1999 društvo Ozara Slovenija, Nacionalno združenje za kakovost življenja, ki je nevladna, humanitarna organizacija, ki deluje v javnem interesu na področju socialnega in zdravstvenega varstva. Z različnimi programi zagotavlja strokovno pomoč in podporo ljudem z dolgotrajnimi težavami v duševnem zdravju, ljudem v duševni stiski in njihovim svojcem, poleg tega pa namenjajo skrb še ohranjanju in izboljšanju duševnega zdravja vseh prebivalcev in prebivalk v R Slovenije. Ozara ima svoj sedež v predmetnem poslovnem prostoru, svojo dejavnost pa izvaja v 27. krajih širom Slovenije. Društvo se je tekom delovanja soočalo z številnimi okvarami povezanimi z dotrajano opremo (elektroinstalacije, podi, fasadni elementi...), ki so jih sproti začasno tekoče sanirali in na ta način omogočali nadaljnjo delovanje.

SLIKA 2: Stavba in pozicija poslovnega prostora na Ljubljanski ulici 9



SLIKA 3: Slike poslovnega prostora na Ljubljanski ulici 9



3.2. Razlogi za investicijsko namero

Razlogi za investicijo za nakup poslovnega prostora so zlasti naslednji:

- Neustreznost obstoječih prostorov na Ljubljanski ulici 9 in s tem povezanimi nesorazmernimi stroški za obnovo poslovnega prostora kot skupnih delov stavbe (fasade),
- Prodaja poslovnega prostora na Ljubljanski ulici 9,
- Potreba po nadomestnem poslovnem prostoru, v katerega ni potrebno vložiti sredstev za obnovo,
- Pridobitev modernih prostorov – pisarn, v katerih bi se lahko nadaljeval program socialnega in zdravstvenega varstva,
- Zagotovitev višje kakovosti delovanja in večjega zadovoljstva uporabnikov in zaposlenih,
- Zagotavljanja funkcionalnega in modernejšega fonda poslovnih prostorov.

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

Mestna občina Maribor je na podlagi 11. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, pristopila k izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za nakup nadomestnega poslovnega prostora.

4.1. Opredelitev razvojnih možnosti

Namen investicije je zagotavljanje ustreznih in primernih poslovnih prostorov za izvajanje nalog lokalnega pomena in izvajanje nalog občine.

Specifični cilji

- Menjava lastninske pravica na nepremičnini,
- Nakup poslovnega prostora na območju Tabora v Mestni občini Maribor.

Splošni cilji:

- Rešiti prostorsko problematiko za izvajanje socialnega in zdravstvenega programa,
- Vzpostavitev ustreznih in dostopnih prostorov za izvajanje nalog lokalnega pomena in ostalo,
- Urejeno delovno okolje zaposlenih.

Rezultat investicije:

- Novi poslovni prostor Mestne občine Maribor,
- Zamenjana lastninska pravica na nepremičnini.

4.2. Opredelitev ciljev investicije

Cilj investicije je nakup poslovnega prostora z ID znakom posameznega dela 659-4508-18, v izmeri 136,90 m² na naslovu Ljubljanska ulica 42 v Mariboru za potrebe nadaljevanja izvajanja socialnega in zdravstvenega programa v Mestni občini Maribor za zagotavljanje strokovne pomoči in podporo ljudem z dolgotrajnimi težavami v duševnem zdravju, ljudem v duševni stiski in njihovim svojcem, poleg tega pa tudi skrb za ohranjanje in izboljšanje duševnega zdravja vseh prebivalcev in prebivalcev mesta Maribor.

Pisarne bodo namenjene zaposlenim, ki operativno skrbijo za zdravstvene in socialne programe za občane mesta Maribor. Po pridobitvi nepremičnine bo mestna občina Maribor izpeljala ustrezne postopke oddaje, predpisane v Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, s tem pa se bo omogočilo društvu Ozara Slovenija, Nacionalno združenje za kakovost življenja, da kandidira na razpisu in da se v primeru uspešne oddaje preseli na novo lokacijo.

Poslovni prostor na Ljubljanski ulici 42 se nahaja cca. 900 m od obstoječega na Ljubljanski ulici 9, zato je idealna lokacija za nadomestne prostore (Slika 4). Za stavbo na Ljubljanski ulici 42 se nahajajo tudi pripadajoča parkirna mesta.

Mestna občina Maribor je že lastnica posameznih delov v stavbi, v katerih se nahajajo ORL ambulante zdravstvenega doma Adolfa Drolca Maribor.

Temeljni cilj investicije je pridobitev modernega, obnovljenega poslovnega prostora za izvajanje dejavnosti storitev socialnega in zdravstvenega programa v Mestni občini Maribor, v danem primeru to pomeni prostor površine 136,9 m² v I. nadstropju stavbe. Prostor obsega sprejem, operativo, sejno sobo, server sobo, čajno kuhinjo in sanitarije.

S tem bo bodočemu uporabniku omogočeno:

- Zaradi dotrajanosti neustreznih prostorov na Ljubljanski 9 ustrezna zagotovitev novejših ustreznih prostorov,
- Pridobitev prostorov, ki bodo ustrezali sodobnim standardom za poslovne prostore, ter tako zagotovitev ustreznih pogojev za izvajanje storitev, v skladu s sodobnimi usmeritvami in standardi,
- Ohranjanje dejavnosti socialnega in zdravstvenega programa na isti lokaciji.

SLIKA 4: Razdalja med staro in novo lokacijo



Z investicijo bi Mestna občina Maribor dosegla zagotovitev ustreznih nadomestnih prostorov za izvajanje storitev socialnega in zdravstvenega programa v Mestni občini Maribor, saj je obstoječi poslovni prostor na Ljubljanski ulici 9 zaradi slabega stanja in tozadevno velikega in s tem nesorazmerno velikega stroška odprodan.

4.3. Preveritev z razvojnimi strategijami in politikami

V Sloveniji med razvojnimi dokumenti najvišjo raven predstavlja **Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS)**. Vizija nove strategije (2014–2020) je: »Slovenija je konkurenčna družba znanja in inoviranja, ki ob spoštovanju okoljskih omejitev zagotavlja blagostanje svojih prebivalcev in postaja model moderne eko regije«. SRS opredeljuje konceptualni odgovor države na povsem spremenjen institucionalni in razvojni okvir, v katerem se je znašla Slovenija s pristopom k Evropski Uniji. V ospredju SRS je celovita blaginja prebivalstva, zato se dokument ne osredotoča le na gospodarska vprašanja, temveč vključuje socialna, okoljska, politična in pravna ter kulturna razmerja.

Podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju države in postavlja usmeritve za razvoj v evropskem prostoru. Določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo. SRS skladno s cilji prostorskega razvoja Slovenije opredeljuje zasnovo bodočega prostorskega razvoja in prioritete ter usmeritve za njegovo doseganje. Prioritete v zasnovi so: enakovredna vključenost Slovenije v evropski prostor, policentrični urbani sistem in regionalni prostorski razvoj, vitalna in urejena mesta, usklajen razvoj širših mestnih območij, povezan in usklajen razvoj prometnega in poselitvenega omrežja ter izgradnja gospodarske javne infrastrukture, vitalnost in privlačnost podeželja, krepitev prepoznavnosti kakovostnih naravnih in kulturnih značilnosti krajine ter prostorski razvoj v območjih s posebnimi potenciali in problemi (Bartol, 2004). SPRS opredeljuje, da se za skladen in uravnotežen gospodarski ter družbeni razvoj Slovenije in za razvoj vsakega njenega posameznega območja razvija urbani sistem, ki temelji na povezanem omrežju urbanih naselij.

Zagotovitev primernih prostorov sledi prvi prioriteti SPRS (znanju), natančneje pa spada v investicijsko področje **Vključevanje ranljivih skupin v različne oblike vzgoje, izobraževanja in trg dela (socialna vključenost)**.

Investicija je skladna tudi z **Trajnostno urbano strategijo Mestne občine Maribor** (Oktober 2015) in sicer v okviru razvojnih ciljev:

- doseganje trajnostne gospodarske in družbene rasti
- doseganje visokih bivalnih, poslovnih in okoljskih standardov.

Projekt je skladen z razvojnimi usmeritvami dolgoročnega razvojnega programa Mestne občine Maribor. Predmetni nakup je skladen z Odlokom o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2023.

5. OPIS VARIANT »Z« INVESTICIJO V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE

5.1. Varianta brez investicije

Varianta brez investicije pomeni nespremenjeno sedanje stanje, ki pa ni skladno s potrebami ožjega in širšega okolja in ni v skladu z razvojnimi dokumenti in usmeritvami. V primeru variante »brez« investicije ne bi prišlo do realizacije investicijskega projekta, kar bi pomenilo »narediti nič« oz. ohranjati obstoječe stanje. Scenarij brez investicije pomeni izguba poslovnega prostora in tako nezmožnost opravljanja dejavnosti socialnega in zdravstvenega programa v Mestni občini Maribor. Glede na postavljene cilje ne moremo govoriti o tej varianti kot o izboru, temveč bo do tega prišlo v primeru, če zaradi zunanjih vplivov ne bo možno realizirati projekta.

Varianta brez investicije z razvojnega, socialnega in zdravstvenega vidika ni sprejemljiva.

5.2. Varianta z investicijo

Varianta z investicijo obravnava pridobitev oz. nakup poslovnega prostora. Mestna občina Maribor izvede nakup poslovnega prostora in ga lahko takoj, ker vanj ni potrebno vlagati, odda v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1).

Z investicijo bomo izboljšali ustreznost prostorov za izvajanje dejavnosti zdravstvene in socialnega programa in zagotovili boljšo dostopnost storitev za občane in povečali kakovost bivanja ter s tem vplivali na razvoj vseh sektorjev v občini. Z omenjeno investicijo se bo pridobilo novejša prostora kot so bili obstoječi, v katere ni potrebno vlagati še vsaj deset let.

Izbira variante z investicijo, glede na opredelitev obeh variant je edina smiselna varianta z investicijo.

6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH IN NAVEDBO OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI

6.1. Opis vrste investicije

Predvidena investicija predstavlja nakup poslovnega prostora z ID znakom posameznega dela 659-4508-18, v izmeri 136,9 m² na naslovu Ljubljanska ulica 42 v Mariboru.

Poslovni prostor se nahaja v prvem nadstropju objekta, ki je bil izgrajen leta 2000. Prostor obsega sprejem, operativo, sejno sobo, server sobo, čajno kuhinjo in sanitarije. Stene so finalno obdelane, pleskane. Na tleh je tekstilna talna obloga. Okna so v alu okvirjih. Vhodna vrata so protivlomna, notranja steklena. Ogrevanje je daljinsko toplovodno (Energetika Maribor) na radiatorje. Stropi so spuščeni z vgrajenim prezračevalnim sistemom in svetili. Poslovni prostor je bil leta 2015/2016 deležen adaptacije: zamenjava podov, novi spuščeni stropi (zvočno vpojni), vse inštalacije, mrežno OTP ožičenje, sanitarije, kuhinja + oprema.

SLIKA 5: Slike poslovnega prostora na Ljubljanski ulici 42





6.2. Vrednost investicije – nakupa

Dne 12.12. 2022 je po naročilu lastnika poslovnega prostora sodna cenilka za gradbeništvo-nepremičnine Barbara KLUGLER, izdelala Poročilo o vrednosti pravic na nepremičninah, št. poročila 248/2022.

Namen cenitve je določitev *tržne vrednosti* za namen menjave oz. nakupa. Ocena vrednosti je opravljena v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Ur.l. RS 11/18 in 79/18) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS 31/18) ter s strokovnimi pravili ocenjevanja in smiselnim upoštevanjem Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti nepremičnin (MSOV, veljajo od 31. januarja 2022, v nadaljevanju MSOV).

Tržna vrednost je v skladu z opredelitvijo pojmov (MSOV) podana kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Pri oceni vrednosti sem preverila primernost uporabe vseh načinov vrednotenja nepremičninskih pravic v skladu z MSOV in se odločila uporabiti tiste, ki so najbolj ustrezni. Kot najprimernejši način je cenilec izbral dve metodi in sicer Način tržnih primerjav in Na donosu zasnovan način.

Tabela 1: Prikaz cenitve nepremičnine po dveh najprimernejših metodah

	Tržna vrednost (€)
Tržna vrednost (€)	
Način tržnih primerjav	193.000,00 €
Na donosu zasnovan način	184.000,00 €
TRŽNA VREDNOST (zaokroženo)	189.000,00 €

V obravnavanem primeru sem pri razmisleku o končni oceni tržne vrednosti, glede na razpoložljivost in kvaliteto podatkov ter tip nepremičnine obema načinoma pripisala enako težo.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti in upoštevanjem predpostavk in omejitev je cenilec ocenil, da je tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je bila ocenjena na dan ocenjevanja **189.000,00 €**.

6.3. Vrednost investicije – nakupa po stalnih cenah

Glede na to, da je predvidena dinamika investiranja krajša od enega leta, je skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) potrebno investicijsko vrednost prikazati samo v stalnih cenah.

V nadaljevanju so navedene celotne investicijske vrednosti za izvedbo investicijskega projekta, ki je namenjen nakupu poslovnega prostora. V končni investicijski vrednosti je potrebno upoštevati stroške izvedbe vpisa v zemljiško knjigo.

Ocenjena vrednost investicije - nakupa poslovnega prostora znaša 189.000,00 € po stalnih cenah. V naslednji tabeli je prikazana specifikacija investicijskih stroškov. Ker so sredstva za nakup planirana v letu 2023 se prikaže zgolj vrednost investicije po stalnih cenah.

Tabela 2: Prikaz investicije po stalnih cenah

Stroški	Skupaj
Nakup poslovnega prostora	189.000 €
SKUPAJ INVESTICIJA PO STALNIH CENAH	189.000 €

Ker je poslovni prostor v dobrem stanju, vanj niso potrebna in predvidena vlaganja in se lahko prične takoj uporabljati.

7. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO Z OPISOM LOKACIJE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV SČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE, VARSTVO OKOLJA, KADROVSKOORGANIZACIJSKO SHEMO, PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA

7.1. Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo

- A. Lokacija: Ljubljanska ulica 42, Maribor, ID znak posameznega dela stavbe 659-4508-18.
- B. Cenitev vrednosti: Poročilo o oceni vrednosti št. 248/2022 z dne 12.12.2022, ki ga je izdelala cenilka Barbara KLUGLER, sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine.
- C. Načrt ravnanja (pridobivanja) nepremičnega premoženja Mestne občine Maribor za leto 2023 (Odlok o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2023, MUV št. 10/23)

7.2. Opis lokacije investicije

Lokacija izvedbe investicije - nakupa je v mestni četrti Tabor na naslovu Ljubljanska ulica 42 v Mariboru. Objekt na naslovu Ljubljanska ulica 42, k.o. Tabor se nahaja ob Ljubljanski ulici. Okolica je urejena in pozidana z ostalimi poslovnimi in stanovanjskimi objekti, trgovskimi in gostinskimi objekti. Dostop do parcele je urejen po asfaltirani mestni ulici, ki ima urejene odtoke meteornih vod, prometno signalizacijo, pločnike za pešce in postajališča javnega prevoza.

Ulična razsvetljava je urejena. Parkirni prostori na ocenjevano lokacijo se nahajajo za objektom (rampa). Urbanistični predpisi ocenjevane nepremičninske posesti in okolice dovoljujejo uporabo za poslovno stanovanjsko dejavnost.

SLIKA 6: Lokacija predvidene investicije s prikazom širše okolice



SLIKA 7: Lokacija predvidene investicije - nakupa s prikazom ožje lokacije



7.3. Ocena investicijskih stroškov

Na podlagi opravljene cenitve ocenjena vrednost investicijskih stroškov za nakup znaša 189.000 €.

7.4. Kadrovsko organizacijska shema

Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidene posebne organizacije. Investitor oziroma nosilec projekta Mestna občina Maribor je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec projekta nakupa poslovnega prostora.

V obratovalni dobi se zaradi ustrežnejše prostorske ureditve poslovnega prostora na Ljubljanski ulici 42, ne predvideva povečanja ali zmanjšanja zaposlitev. Število zaposlenih ostane nespremenjeno.

7.5. Terminski načrt

Terminski načrt temelji na ocenjenem času izvedbe posameznih aktivnosti projekta in so prikazani spodaj:

1. izdelava DIIP: avgust 2023
2. obravnava DIIP-a na seji mestnega sveta: september 2023
3. izvedba nakupa - pogodba: september - november 2023
4. Plačilo kupnine in prevzem prostora: december 2023

7.6. Viri financiranja

Potrebna finančna sredstva za nakup poslovnega prostora v višini 189.000 € so v celoti planirana v proračunu Mestne občine Maribor v letu 2023, proračunska postavka PP 162300 Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov.

8. ANALIZA TVEGANJA

Izpostavljenost različnim oblikam tveganja tako poslovnim, finančnim, kakor tudi ekološkim, je stalnica v poslovanju občin, zato področju obvladovanja tveganj namenjamo posebno pozornost.

1. Poslovna tveganja Na področju poslovnih tveganj je občina izpostavljena prodajnemu tveganju, obratovalnemu tveganju, investicijskemu tveganju in drugim različnim zunanjim tveganjem. Ocenjujemo, da je izpostavljenost tem tveganjem nizka.

2. Finančna tveganja Pokritje investicije in zaprta finančna konstrukcija pomeni veliko tveganje za občino. Občina je sredstva za nakup planirala v proračunu za leto 2023 in tako lahko zapre finančno konstrukcijo z lasnimi sredstvi. Kreditno tveganje ni pristojno, saj si občina za to investicijo ne bo najela kredita. S tem tudi ne bo imela valutnega tveganja. Tveganje plačilne sposobnosti (likvidnostno tveganje), bomo poskušali obvladovati z načrtovanjem denarnih tokov in usklajevanjem ročnosti obveznosti in terjatev.

3. Ekološko tveganje Ekološko tveganje ni prisotno.

4. Tveganje javnega interesa Javni interes za izvedbo projekta je velik, saj gre za projekt, ki bo izboljšal možnosti delovanja in izvajanja dejavnosti zdravstvenega in socialnega programa in zagotovil nadaljevanje dostopnosti storitev za občane in povečali kakovost bivanja ter s tem vplivali na razvoj vseh sektorjev v občini.

5. Organizacijska struktura projekta Strokovni kader Mestne občine Maribor ima zadostne reference za gospodarno ravnanje in učinkovito poslovno odločanje.

9. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

Z dokumentom identifikacije investicijskega projekta ugotavljamo, da je nadaljevanje investicije in s tem nakup poslovnega prostora smiseln. Ker je vrednost investicije pod 500.000 EUR, v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ ni potrebno izdelati nadaljnje investicijske dokumentacije.

Prav tako pri nakupu ni potrebne nobene druge dokumentacije (kot npr. projektna dokumentacija).

V skladu z veljavnim Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, se bo poslovni prostor oddal po eni izmed predpisanih metod oddaje za pisarniško dejavnost za izvajanje storitev socialnega in zdravstvenega programa v Mestni občini Maribor.

SKLEP O POTRĐITVI DIIP (Dokument identifikacije investicijskega projekta)

Investitor/občina: **Mestna občina Maribor**

Naslov: **Ulica Heroja Staneta 1**

Pošta: **2000 Maribor**

Številka: 4780-218/2023-4

Datum: 30.08.2023

Na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11-UPB4, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 in 18/23), Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 54/10, 35/18), Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10, 27/16), Odloka o proračunu Mestne občine Maribor 2023 (MUV št. 10/23) in sklepa št. _____ Mestnega sveta Mestne občine Maribor, sprejetega na 8. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor, z dne _____, je odgovorna oseba investitorja - Župan, dne _____ s sklepom št. 4780-218/2023- 4 sprejel:

1. Potrđi se dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za investicijo/projekt¹: **NAKUP POSLOVNEGA PROSTORA NA LJUBLJANSKI ULICI 42 V MARIBORU**, ki ga je izdelal²: Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, Darko LORENČIČ, dipl. inž. grad., avgust 2023.

2. V Načrt-u razvojnih programov se, na osnovi tega sklepa, **NRP OB070-xx-xxxx** _____ (ustrezno označi):

- **uvrsti nova naložba**
- spremeni veljavna naložba

3. Odobri se izvedba investicije.

Občina bo s projektom izvedla naslednjo investicijo:

Nakup poslovnega prostora na Ljubljanski ulici 42, z ID znakom posameznega dela 659-4508-18, v izmeri 136,9 m²

Varianta »z« investicijo:

Cilj investicije je nakup poslovnega prostora z ID znakom posameznega dela 659-4508-18, v izmeri 136,90 m² na naslovu Ljubljanska ulica 42 v Mariboru za potrebe nadaljevanja izvajanja socialnega in zdravstvenega programa v Mestni občini Maribor za zagotavljanje strokovne pomoči in podporo ljudem z dolgotrajnimi težavami v duševnem zdravju, ljudem v duševni stiski in njihovim svojcem, poleg tega pa tudi skrb za ohranjanje in izboljšanje duševnega zdravja vseh prebivalcev in prebivalcev mesta Maribor.

Skladno z DIIP-om in načrtom porabe je finančna konstrukcija naložbe sledeča.

4. Vrednost investicije - nakupa po stalnih cenah znaša 189.000,00 EUR in se bo izvajala skladno s časovnim načrtom do decembra 2023.

5. Vire za financiranje zagotavljajo (ustrezno izpolniti):

- Lastna finančna sredstva v znesku 189.000,00 EUR
- Nepovratna sredstva na osnovi _____ / _____, v znesku _____ / _____ EUR
- Povratna (kredit) sredstva na osnovi _____ / _____, v znesku _____ / _____ EUR
- EU viri (navedba kateri) _____ / _____, v znesku _____ / _____ EUR
- Drugo v znesku _____ / _____ EUR.

Ime in priimek odgovorne osebe:

Aleksander Saša ARSENOVIČ

Datum: _____

žig:

podpis: _____