



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: 4102-203/2025-19
Datum: 28.05.2025

GMS - 609

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 26. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Investicijski program (IP) - Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih in upravnih prostorov (stavb) za leto 2025

GRADIVO PRIPRAVIL: RCI – Razvojni center Inženiringi Celje d.o.o. in MESTNA OBČINA MARIBOR, URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan

POROČEVALEC: Nives ČAVKA, strokovni sodelavec VII/2-II

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor potrdi investicijski program (IP) - Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih in upravnih prostorov (stavb) za leto 2025 in pooblasti župana MOM za podpis investicijskega programa (IP) ter sklepa o potrditvi IP, št. 4102-203/2025-20.

Mestni svet Mestne občine Maribor pooblašča župana za dopolnitve in spremembe investicijskega programa (IP) v okviru načrtovanih sredstev.



Aleksander Saša ARSENOVIČ,
župan





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

Številka: 4102-203/2025-19

Datum: 28.05.2025

**PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 26. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Investicijski program (IP) - Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih in upravnih prostorov (stavb) za leto 2025
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Investicijski program (IP) - Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih in upravnih prostorov (stavb) za leto 2025 2. Sklep o potrditvi IP, št. 4102-203/2025-20

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	RCI – Razvojni center Inženiringi Celje d.o.o. in Nives ČAVKA, strokovni sodelavec VII/2-II	UGD	06.06.2025	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Gorazd ŠKRABAR, vodja urada	UGD		
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravilavca	po pooblastilu Marija KAUČIČ	UFP	9.6.2025	
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	9.6.2025	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u>	Kabinet župana		
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	11.6.2025	



1. OBRAZLOŽITEV:

Investicijski program (v nadaljevanju: IP) je izdelan skladno z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) in se izdeluje z namenom opredelitve in potrditve ustrezne tehnično-tehnološke in ekonomske strokovne podlage za investicijsko odločitev projekta sanacije.

Pravna podlaga:

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16), s katero je predpisan način odločanja o investicijah ter vrste potrebne investicijske dokumentacije.

Skladno s potekom projekta in v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) je bila izdelana potrebna investicijska dokumentacija. Izdelan je bil Dokument identifikacije investicijskega projekta, ki je bil potrjen na Mestnem svetu Mestne občine Maribor in s strani župana.

Investicijski dokument	Št. in datum sklepa o potrditvi
Dokument identifikacije investicijskega projekta:	št. <u>0130-79/2025-30</u> , z dne <u>21.05.2025</u> , sklep
Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih in	Mestnega sveta MOM
upravnih prostorov (stavb) za leto 2025, Strokovne	št. <u>4102-203/2025-6</u> , z dne <u>28.05.2025</u> , sklep župana
službe Mestne občine Maribor, 25.04.2025	o potrditvi DIIP

Povzetek DI-IP ter razlike med DI-IP in IP navajamo v nadaljevanju.

Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP)

Aprila 2025 je bil izdelan DIIP, ki je predstavil naslednje:

- obstoječe stanje,
- namen in cilje investicije,
- variante in izbiro optimalne variante,
- opredelil je potrebne ukrepe in vrednost izvedbe projekta,
- terminski plan izvedbe,
- vire financiranja investicije.

Vrednost investicije v DI-IP (april 2025) je bila ocenjena na:

	stalne/tekoče cene*
vrednost brez DDV	1.670.178,80
vrednost z DDV	2.037.618,13

*Stalne cene so enake tekočim cenam.

Izvedba celotne investicije je v DIIP predvidena v letu 2025. Financiranje projekta je predvideno v okviru Programa vlaganj v poslovne in upravne prostore (stavbe) za leto 2025, z lastnimi proračunskimi sredstvi Mestne občine Maribor.

Razlike med DIIP in Investicijskim programom (IP)

Med DIIP in IP ni vsebinskih, tehničnih in finančnih razlik, saj je investicijska dokumentacija izdelana na podlagi enake projektne dokumentacije in v enakem obdobju.



2. UVODNA POJASNILA:

Osnova za izdelavo Investicijskega programa

Osnovo za izdelavo Investicijskega programa predstavlja predhodno izdelana projektna in investicijska ter ostala dokumentacija.

Mestna občina Maribor bo v letu 2025 izvedla obsežen program investicij in investicijsko-vzdrževalnih del v poslovne in upravne prostore, ki so v njeni lasti. Namen teh vlaganj je zagotoviti varno in funkcionalno uporabo poslovnih in upravnih prostorov oziroma objektov, ki predstavljajo pomembno vlogo za nemoteno izvajanje nalog delovnega procesa in za nemoteno delovanje občinske uprave ter drugih uporabnikov prostorov.

Razlog za investicijsko namero so predvsem:

- › dotrajanost prostorov in opreme zaradi dolgoletne uporabe,
- › interes po zagotovitvi ustreznih razmer najemnikom in uporabnikom prostorov.

Glavni cilji investicij so izboljšanje bivalnih in delovnih pogojev za najemnike in uporabnike, odprava dotrajanosti objektov, preprečevanje nadaljnjega propadanja stavb, izboljšanje energetske učinkovitosti, funkcionalna prenova prostorov ter ohranjanje in povečanje vrednosti občinskega nepremičninskega portfelja.

Program zajema širok nabor aktivnosti, od priprave investicijske in projektne dokumentacije, celovitih sanacij streh in stavbnega pohištva, prenov prostorov, modernizacije ogrevalnih, elektro in strojnih inštalacij, do manjših posegov v okviru participativnega proračuna in drugih nepredvidenih del. Z izbranimi ukrepi bo občina zagotovila učinkovitejšo rabo javnih sredstev, hkrati pa izboljšala kakovost delovnega in življenjskega okolja v lokalni skupnosti.

Rezultat investicije so ustrezno urejeni prostori, ki zagotavljajo varnostne standarde vsem uporabnikom.

Spisek strokovnih podlag za izdelavo Investicijskega programa

Strokovno podlago za izdelavo IP predstavlja predhodno izdelana projektna, investicijska ter druga dokumentacija, ki je opredelila ukrepe za izvedbo projekta:

PROJEKTNA DOKUMENTACIJA

- ❖ Popis potrebnih investicij; pripravile Strokovne službe Mestne občine Maribor.

INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA

- ❖ Dokument identifikacije investicijskega projekta »Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih in upravnih prostorov (stavb) za leto 2025«, pripravile Strokovne službe Mestne občine Maribor, 25.04.2025.

OSTALO

- ❖ Statistični in drugi javno dostopni podatki.



Investicijski program (v nadaljevanju: IP) je izdelan skladno z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) in se izdeluje z namenom opredelitve in potrditve ustrezne tehnično-tehnološke in ekonomske strokovne podlage za investicijsko odločitev projekta investicij in investicijskega vzdrževanja.

IP predstavlja Program vlaganj v poslovne in upravne prostore (stavbe) Mestne občine Maribor za leto 2025. V njem so opredeljeni ključni investicijski projekti in vzdrževalna dela, ki so načrtovani za zagotavljanje optimalnega delovanja, izboljšanje pogojev in ohranjanje vrednosti občinskih nepremičnin. Dokument pojasnjuje razloge za pristop k tem investicijam, vire financiranja ter pričakovane koristi za občane in mestno upravo. Poudarek je na celoviti prenovi, energetski učinkovitosti in družbeni odgovornosti, s čimer se zagotavlja trajnostni razvoj in racionalna raba javnih sredstev.

Naziv projekta:	Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih in upravnih prostorov (stavb) za leto 2025
Investitor:	Mestna občina Maribor
Lokacija projekta:	Mestna občina Maribor
Značaj investicije:	Investicijsko vzdrževalna dela poslovnih in upravnih prostorov
Predmet projekta:	Sanacija predvideva izvedbo v sklopih, in sicer: <ul style="list-style-type: none">- izdelava investicijske in projektne dokumentacije,- sanacija / celovita obnova streh na objektih,- zamenjava dotrajanih peči,- zamenjava stavbnega pohištva,- prenova / sanacija poslovnih in upravnih prostorov, sanacija vlage na objektih,- ureditev prezračevanja in klimatizacije v poslovnih in upravnih prostorih,- ureditev (obnova) elektroinštalacij, strojnih inštalacij in kanalizacijskega priključka,- postavitve varovane kolesarnice na dvorišču stavbe MOM, kjer so že sedaj kolesa,- dobava in montaža garderobnih omar v kletnih prostorih MTS, stavbe MOM,- dobava in montaža ograje na parkirišču Ulica h. Tomšiča 2,- gradnja mačjih boksov na lokaciji Azil za živali,- participativni proračun za leto 2025,- ostala nepredvidena investicijska dela.
Ocenjena vrednost projekta:	2.037.618,13 EUR z DDV
Izvedba in financiranje:	2025
Upravičenost projekta:	Ekonomski učinki
Financiranje	Mestna občina Maribor



Program vlaganj v poslovne in upravne prostore (stavbe) za leto 2025 po posameznih sklopih podrobneje prikazuje spodnja tabela:

Tabela 1: Program vlaganj z navedbo lokacije poslovnih in upravnih prostorov (stavb)

Zap. št.	INVESTICIJE IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE
1.	Izdelava investicijske in projektne dokumentacije
2.	Sanacija / celovita obnova streh na objektih Razvanjska cesta 24 Ulica heroja Tomšiča 6 Gorkega ulica 34 Ulica 10. oktobra 4 Kalohova ulica 20 Za gradom 31 Slovenska ulica 11 Vojašniška ulica 8 Pobreška cesta 20 Kraljeviča Marka ulica 19
3.	Zamenjava dotrajanih peči Na Trati 2 (MČ Brezje - Dogoše – Zrkovci) Bezjakova ulica 4, Limbuš (KS Pekre - 2 peči)
4.	Zamenjava stavbnega pohištva Tkalski prehod 4
5.	Prenova / sanacija poslovnih in upravnih prostorov, sanacija vlage na objektih Prenova sanitarij objekta Kraljeviča Marka ulica 19 Prenova prostorov objekta Tkalski prehod 4 Sanacija prostorov objekta Vošnjakova ulica 1 (MNZ, Policijska postaja) Prenova razdelilne kuhinje na objektu Dvorakova ulica 14
6.	Ureditev prezračevanja in klimatizacije v poslovnih in upravnih prostorih Ulica heroja Tomšiča 6 Ulica heroja Staneta 1
7.	Ureditev (obnova) elektro in strojnih inštalacij v poslovnih in upravnih prostorih ter gradnja kanalizacijskega priključka Ureditev talnega gretja na objektu Azil za živali (drugi krak) Ureditev inštalacij za ogrevanje na objektu Cesta XIV. divizije 48 A Ureditev elektro in strojnih inštalacij na objektu Kraljeviča Marka ulica 19 Gradnja kanalizacijskega priključka objekta Celestrina 1 in priključitev na javno kanalizacijo
8.	Postavitev varovane kolesarnice na dvorišču stavbe MOM, kjer so že sedaj kolesa
9.	Dobava in montaža garderobnih omar v kletnih prostorih MTS, stavbe MOM
10.	Dobava in montaža ograje na parkirišču Ulica heroja Tomšiča 2
11.	Gradnja mačjih boksov na lokaciji Azil za živali
12.	Participativni proračun za leto 2025 Prenova dvorane Doma krajanov Bresternica Posodobitev produkcijske opreme dvorane v Domu kulture Pekre Obnova dvorane na objektu Gorkega ul. 34
13.	Ostala nepredvidena investicijska dela

3. CILJ INVESTICIJE:

Namen predvidenih investicij in investicijsko-vzdrževalnih del je izboljšati stanje dotrajanih poslovnih in upravnih prostorov (stavb) ter obnoviti opremo, s čimer se zagotavljajo ustrezni pogoji za delo in bivanje najemnikov ter uporabnikov, hkrati pa se ohranja vrednost nepremičnin v lasti Mestne občine Maribor.

Cilj takšnih investicij je zagotoviti funkcionalno, varno in uporabnikom prijazno uporabo poslovnih in upravnih prostorov, obenem pa ohraniti ali izboljšati vrednost nepremičnin, ki so v lasti Mestne



občine Maribor. Z investicijami se podpirajo kakovostni delovni pogoji, izboljšuje energetska učinkovitost, podaljšuje življenjska doba objektov in zmanjšujejo stroški prihodnjega vzdrževanja.

Tovrstne naložbe so tudi odziv na potrebe uporabnikov in najemnikov ter izražajo odgovorno ravnanje z občinskim premoženjem.

Specifični cilji, ki jih želi Mestna občina Maribor doseči z izvedbo investicije, so:

- › sanacija / celovita obnova streh na objektih,
- › zamenjava dotrajanih peči,
- › zamenjava stavbnega pohištva,
- › prenova / sanacija poslovnih in upravnih prostorov, sanacija vlage na objektih,
- › ureditev prezračevanja in klimatizacije v poslovnih in upravnih prostorih,
- › ureditev (obnova) elektroinštalacij, strojnih inštalacij in kanalizacijskih priključkov,
- › postavitve varovane kolesarnice na dvorišču stavbe MOM, kjer so že sedaj kolesa,
- › dobava in montaža garderobnih omar v kletnih prostorih MTS stavbe MOM,
- › dobava in montaža ograje na parkirišču Ulica heroja Tomšiča 2,
- › gradnja mačjih boksov na lokaciji Azil za živali,
- › realizacija participativnega proračuna za leto 2025,
- › zagotavljanje rasti kvalitete življenja,
- › povečanje dodane vrednosti mesta.

Pri presojanju smiselnosti in možnosti izvedbe investicij se ugotavlja, da so cilji, ki jih Mestna občina Maribor zasleduje s temi izvedbami, nujni in usklajeni s prioritetami.

Pri pripravi predhodne analize obravnavane problematike je bilo preučenih več možnih rešitev, vključno z različnimi variantami in tudi možnostjo neizvedbe investicije. Pri tem se je upoštevalo veljavno zakonodajo, gospodarski razvoj ter finančne zmožnosti Mestne občine Maribor.

V okviru priprave investicijske dokumentacije sta bili tako obravnavani dve varianti:

- a) varianta »brez« investicije oz. izhodiščni scenarij in
- b) varianta »z« investicijo - Izvedba investicij in investicijsko-vzdrževanih del.

Pri izboru variant so bili upoštevani naslednji kriteriji:

- › nujnost investicije,
- › cilji in pričakovani rezultati investicije,
- › izvedljivost investicije z vidika zmožnosti zagotovitve potrebnih sredstev.

a) Varianta »brez« investicije

Varianta »brez« investicije pomeni ohranjanje obstoječega stanja brez kakršnihkoli vlaganj v objekte, vzdrževanja ali izboljšav. Ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov, zato služi kot osnovna primerjalna točka v prispevni analizi, katere namen je oceniti razmerje med stroški in koristmi v primeru izvedbe ali neizvedbe projekta.

V tem primeru so neposredni stroški resda enaki nič, vendar dolgoročno vodi takšna neaktivnost v postopno slabšanje stanja objektov. To pomeni, da najemniki poslovnih prostorov in uporabniki upravnih prostorov ne bi imeli ustreznih pogojev za delo, kar bi negativno vplivalo na njihovo kakovost bivanja in delovnega okolja.



Posledice neukrepanja bi se dolgoročno izrazile v še večjih potrebah po investicijah ali celo dragih sanacijah, kar jasno kaže, da je ta varianta tako finančno kot družbeno nevzdržna. Zato je varianta »brez« investicije za Mestno občino Maribor nesprejemljiva in ni bila ocenjena kot upravičena.

b) Varianta »z« investicijo

Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih ter upravnih prostorov (stavb), ki so v lasti Mestne občine Maribor, so v letu 2025 ključnega pomena za zagotavljanje kakovostnih pogojev za vse najemnike in uporabnike teh prostorov. Z vlaganji izboljšujemo delovno in bivalno okolje, hkrati pa skrbimo za ohranjanje in povečanje vrednosti občinskih nepremičnin.

Izbor optimalne variante

Edina sprejemljiva in optimalna izbira je varianta »z« investicijo, saj bo le tako mogoče doseči prioritete in zakonsko določene cilje Mestne občine Maribor. V nasprotju s tem, varianta »brez« investicije ne omogoča uresničitve zastavljenih ciljev, zato ni upravičena.

4. Ocena vrednosti investicije, viri in dinamika financiranja

Vrednost investicije po tekočih cenah z vključenim DDV znaša 2.037.618,13 EUR, brez DDV 1.670.178,80 EUR in se bo izvajala skladno s časovnim načrtom do 31.12.2025. Stalne cene so enake tekočim cenam.

Tabela 1: Ocenjena vrednost del

INVESTICIJA	vrednost investicije	delež (%)
1. Investicije in investicijsko-vzdrževalna dela		
1.1 Izdelava investicijske in projektne dokumentacije	61.475,41	3,0%
1.2 Sanacija / celovita obnova streh na objektih	831.147,54	40,8%
1.3 Zamenjava dotrajanih peči	65.573,77	3,2%
1.4 Zamenjava stavbnega pohištva	16.393,44	0,8%
1.5 Prenova / sanacija poslovnih in upravnih prostorov, sanacija vlage na objektih	147.540,98	7,2%
1.6 Ureditev prezračevanja in klimatizacije v poslovnih in upravnih prostorih	127.049,18	6,2%
1.7 Ureditev (obnova) elektroinštalacij, strojnih inštalacij in kanalizacijskega priključka	190.163,93	9,3%
1.8 Postavitev varovane kolesarnice na dvorišču stavbe MOM, kjer so že sedaj kolesa	16.393,44	0,8%
1.9 Dobava in montaža garderobnih omar v kletnih prostorih MTS, stavbe MOM	4.098,36	0,2%
1.10 Dobava in montaža ograje na parkirišču Ulica heroja Tomšiča 2	4.918,03	0,2%
1.11 Gradnja mačjih boksov na lokaciji Azil za živali	90.163,93	4,4%
1.12 Participativni proračun za leto 2025	69.672,13	3,4%
1.13 Ostala nepredvidena investicijska dela	45.588,63	2,2%
SKUPAJ investicije in investicijsko-vzdrževalna dela	1.670.178,80	82,0%
IV. 22 % DDV	367.439,33	18,0%
V. Skupaj z DDV	2.037.618,13	100,0%



Predvideni viri financiranja

Mestna občina Maribor ima v proračunu za leto 2025 načrtovana proračunska sredstva za izvedbo Programa vlaganj v poslovne in upravne prostore (stavbe) za leto 2025.

Sredstva so predvidena na proračunski postavki 162300, APP 16230002, NRP OB070-25-0032.

Tabela 2: Viri financiranja

Viri financiranja / leto*	2025	Skupaj	delež (%)
Lastna proračunska sredstva - Mestna občina Maribor	2.037.618,13	2.037.618,13	100%

*Stalne cene so enake tekočim cenam.

V skladu z Odlokom o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2025, ki je bil objavljen 28.04.2025 v Medobčinskem uradnem vestniku št. 8 in je začel veljati 29.04.2025, so sredstva za ta namen v celoti zagotovljena.

V primeru, da bo mogoče projekt prijaviti na razpis za sofinanciranje iz državnih ali drugih virov, se bodo sredstva iz občinskega proračuna ustrezno znižala v višini pridobljenih sredstev.

5. Sklepna ugotovitev:

Izvedba projektov kot je predmetni, le redko prinaša pozitivne finančne učinke. Tudi v primeru investicijskega vzdrževanja prostorov gre za specifičen investicijski projekt, ko ne gre za ekonomsko naravnano investicijo, ampak za investicijo, ki je pomembna z vidika širših družbenih učinkov.

Cilj projekta je izvedba ukrepov za obnovo poslovnih in upravnih prostorov oziroma sanacijo objektov z namenom povečanja varnosti in udobnosti prostorov za najemnike in uporabnike.

Terminski načrt izvedbe:

- predhodna dela: 2025
- GOI dela: 2025

Upravičenost investicije določajo že sami cilji investicije in je s finančnimi kazalci ne moremo meriti. Glede na to, da javne stavbe kot ustanove nimajo pogojev za ustvarjanje večjega dobička, finančni kazalniki uspešnosti investicije ne morejo vplivati na odločitev o naložbi, kot je to v primeru gospodarskih naložb. Kljub temu je z investicijo pričakovati zmanjšanje stroškov obratovanja objekta in nekatere merljive ekonomske koristi, kot npr. investicijski multiplikator, ekonomski ostanek vrednosti investicije.

Družbena koristnost naložbe je večja od njenih stroškov, zato naložbo ocenjujemo kot upravičeno in koristno.





Mestna občina Maribor

INVESTICIJE IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE POSLOVNIH IN UPRAVNIH PROSTOROV (STAVB) ZA LETO 2025

Investicijski program

(vsebinska v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Ur. list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16)

Naročnik: Mestna občina Maribor
Naslov: Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba: Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan

Izdelovalec IP: Razvojni center Inženiringi Celje d.o.o
Naslov: Teharska cesta 40, 3000 Celje
Odgovorna oseba: Matija Jurko, direktor

Datum: maj 2025

Podatki o projektu:

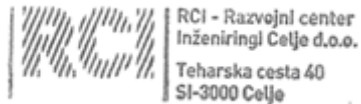
Naziv projekta: Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih in upravnih prostorov (stavb) za leto 2025

Značaj projekta: Izvedba investicij in nujnih investicijsko vzdrževalnih del v poslovnih in upravnih prostorih

Investicijska dokumentacija: Investicijski program

Naročnik in investitor: Mestna občina Maribor
Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Izdelovalec IP: RCI – Razvojni center Inženiringi Celje d.o.o.
Teharska cesta 40, 3000 Celje,
ki ga zastopa Matija Jurko, direktor

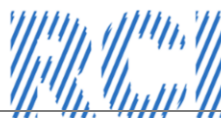


A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Matija Jurko".

Št. projekta: 1741/2025_IP

Datum izdelave: maj 2025

Izdelano v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16).



VSEBINA

1.	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA OZIROMA PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB	3
1.1.	UVODNO POJASNILO	3
1.2.	PREDSTAVITEV INVESTITORJA	4
1.3.	PREDSTAVITEV IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	4
1.4.	NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	4
1.5.	PREDHODNO IZDELANA INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	5
1.6.	OSNOVA ZA IZDELAVO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	6
2.	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	7
2.1.	UVODNO POJASNILO	7
2.2.	SPISEK STROKOVNIH PODLAG ZA IZDELAVO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	7
2.3.	KRATEK OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT TER UTEMELJITEV IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE	8
2.4.	ODGOVORNE OSEBE ZA IZDELAVO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE TER ODGOVORNI VODJA ZA IZVEDBO INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	9
2.5.	ORGANIZACIJA PROJEKTA IN DRUGE POTREBNE PRVINE ZA IZVEDBO IN SPREMLJANJE UČINKOV INVESTICIJE	9
2.6.	PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE IN PREDVIDENA FINANČNA KONSTRUKCIJA Z IZRAČUNANIM DELEŽEM FINANCIRANJA INVESTICIJE	10
3.	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU	11
3.1.	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU – UPRAVIČENCU	11
3.2.	IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	12
4.	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI	13
4.1.	PREDSTAVITEV OBMOČJA PROJEKTA – MESTNA OBČINA MARIBOR	13
4.2.	ANALIZA SEDANJEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	15
4.3.	USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIMI STRATEŠKIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI	16
4.4.	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI PROJEKTA	19
5.	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	20
6.	TEHNIČNO TEHNOLOŠKI OPIS PROJEKTA	21
6.1.	VRSTA INVESTICIJE	21
6.2.	INVESTICIJSKA VLAGANJA	21
7.	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ« INVESTICIJE	23
8.	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA	24
8.1.	VRSTA INVESTICIJE	24
8.2.	OSNOVE IN IZHODIŠČA ZA OCENO VREDNOSTI INVESTICIJE	24
8.3.	OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE – STALNE CENE / TEKOČE CENE	24
8.4.	UPRAVIČENOST STROŠKOV	25
9.	ANALIZA LOKACIJE	26
9.1.	OPIS LOKACIJE	26
9.2.	PROSTORSKI DOKUMENTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU	26
10.	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	27
11.	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI	28
11.1.	ORGANIZACIJA VODENJA PROJEKTA	28
11.2.	ANALIZA IZVEDLJIVOSTI	28

12. NAČRT FINANCIRANJA PROJEKTA – DINAMIKA IN VIRI FINANCIRANJA.....	29
13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA – FINANČNA ANALIZA	30
13.1. FINANČNA ANALIZA	30
13.2. EKONOMSKA ANALIZA	31
14. ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	32
15. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV.....	33

KAZALO TABEL

Tabela 2-1: Struktura stroškov in vrednost investicije	10
Tabela 2-2: Viri financiranja (tekoče cene).....	10
Tabela 4-1: Statistični podatki za MO Maribor.....	13
Tabela 8-1: Ocenjena vrednost del	24
Tabela 12-1: Viri financiranja	29
Tabela 14-1: Ocena tveganj.....	32

KAZALO SLIK

Slika 4-1: Lega Mestne občine Maribor v Sloveniji.....	14
Slika 4-2: Zemljevid Mestne občine Maribor.....	14

SEZNAM KRATIC

DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
GOI	Gradbeno-obrtniška in instalacijska dela
GZ	Gradbeni zakon
JN	Javno naročilo
IP	Investicijski program
MO	Mestna občina
MOM	Mestna občina Maribor
NRP	Načrt razvojnih programov
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
UEM	Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ
ZJF	Zakon o javnih financah
ZJN	Zakon o javnem naročanju

1. UVODNO POJASNILI S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA OZIROMA PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB

1.1. Uvodno pojasnilo

Investicijski program (v nadaljevanju: IP) je izdelan skladno z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) in se izdeluje z namenom opredelitve in potrditve ustrezne tehnično-tehnološke in ekonomske strokovne podlage za investicijsko odločitev projekta investicij in investicijskega vzdrževanja.

IP predstavlja Program vlaganj v poslovne in upravne prostore (stavbe) Mestne občine Maribor za leto 2025. V njem so opredeljeni ključni investicijski projekti in vzdrževalna dela, ki so načrtovani za zagotavljanje optimalnega delovanja, izboljšanje pogojev in ohranjanje vrednosti občinskih nepremičnin. Dokument pojasnjuje razloge za pristop k tem investicijam, vire financiranja ter pričakovane koristi za občane in mestno upravo. Poudarek je na celoviti prenovi, energetski učinkovitosti in družbeni odgovornosti, s čimer se zagotavlja trajnostni razvoj in racionalna raba javnih sredstev.

Naziv projekta:	Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih in upravnih prostorov (stavb) za leto 2025
Investitor:	Mestna občina Maribor
Lokacija projekta:	Mestna občina Maribor
Značaj investicije:	Investicijsko vzdrževalna dela poslovnih in upravnih prostorov
Predmet projekta:	Sanacija predvideva izvedbo v sklopih, in sicer: <ul style="list-style-type: none">- izdelava investicijske in projektne dokumentacije,- sanacija / celovita obnova streh na objektih,- zamenjava dotrajanih peči,- zamenjava stavbnega pohištva,- prenova / sanacija poslovnih in upravnih prostorov, sanacija vlage na objektih,- ureditev prezračevanja in klimatizacije v poslovnih in upravnih prostorih,- ureditev (obnova) elektroinštalacij, strojnih inštalacij in kanalizacijskega priključka,- postavitev varovane kolesarnice na dvorišču stavbe MOM, kjer so že sedaj kolesa,- dobava in montaža garderobnih omar v kletnih prostorih MTS, stavbe MOM,- dobava in montaža ograje na parkirišču Ulica heroja Tomšiča 2,- gradnja mačjih boksov na lokaciji Azil za živali,- participativni proračun za leto 2025,- ostala nepredvidena investicijska dela.
Ocenjena vrednost projekta:	2.037.618,13 EUR z DDV
Izvedba in financiranje:	2025
Upravičenost projekta:	Ekonomski učinki
Financiranje	Mestna občina Maribor

1.2. Predstavitev investitorja

Investitor Programa vlaganj za leto 2025 je Mestna občina Maribor, ki bo izvajala vse postopke v zvezi z investicijami in investicijskim vzdrževanjem poslovnih in upravnih prostorov (stavb) in bo zanje v celoti odgovorna. Podatki o investitorju in odgovornih osebah so sledeči:

Investitor:	Mestna občina Maribor
Naslov:	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba:	Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan
Telefon:	+386 (0)2 22 01 000
e-mail:	mestna.obcina@maribor.si
Identifikacijska številka za DDV:	SI12709590
Matična številka:	5883369000
Transakcijski račun:	IBAN SI56 0127 0010 0008 403

1.3. Predstavitev izdelovalca investicijske dokumentacije

Izdelovalec IP:	RCI - Razvojni center Inženiringi Celje d.o.o.
Naslov:	Teharska cesta 40, 3000 Celje
Telefon:	+386 (0) 3 425 21 21
e-mail:	rci@rci.si
Odgovorna oseba:	Matija JURKO, univ. dipl. inž. VKI, direktor

1.4. Namen in cilji investicijskega projekta

Namen predvidenih investicij in investicijsko-vzdrževalnih del je izboljšati stanje dotrajanih poslovnih in upravnih prostorov (stavb) ter obnoviti opremo, s čimer se zagotavljajo ustrezni pogoji za delo in bivanje najemnikov ter uporabnikov, hkrati pa se ohranja vrednost nepremičnin v lasti Mestne občine Maribor.

Cilj takšnih investicij je zagotoviti funkcionalno, varno in uporabnikom prijazno uporabo poslovnih in upravnih prostorov, obenem pa ohraniti ali izboljšati vrednost nepremičnin, ki so v lasti Mestne občine Maribor. Z investicijami se podpirajo kakovostni delovni pogoji, izboljšuje energetska učinkovitost, podaljšuje življenjska doba objektov in zmanjšujejo stroški prihodnjega vzdrževanja.

Tovrstne naložbe so tudi odziv na potrebe uporabnikov in najemnikov ter izražajo odgovorno ravnanje z občinskim premoženjem.

Specifični cilji, ki jih želi Mestna občina Maribor doseči z izvedbo investicije, so:

- ▶ sanacija / celovita obnova streh na objektih,
- ▶ zamenjava dotrajanih peči,
- ▶ zamenjava stavbnega pohištva,
- ▶ prenova / sanacija poslovnih in upravnih prostorov, sanacija vlage na objektih,
- ▶ ureditev prezračevanja in klimatizacije v poslovnih in upravnih prostorih,
- ▶ ureditev (obnova) elektroinštalacij, strojnih inštalacij in kanalizacijskih priključkov,

- ▶ postavitve varovane kolesarnice na dvorišču stavbe MOM, kjer so že sedaj kolesa,
- ▶ dobava in montaža garderobnih omar v kletnih prostorih MTS stavbe MOM,
- ▶ dobava in montaža ograje na parkirišču Ulica heroja Tomšiča 2,
- ▶ gradnja mačjih boksov na lokaciji Azil za živali,
- ▶ realizacija participativnega proračuna za leto 2025,
- ▶ zagotavljanje rasti kvalitete življenja,
- ▶ povečanje dodane vrednosti mesta.

Pri presojanju smiselnosti in možnosti izvedbe investicij se ugotavlja, da so cilji, ki jih Mestna občina Maribor zasleduje s temi izvedbami, nujni in usklajeni s prioritetai.

1.5. Predhodno izdelana investicijska dokumentacija

Skladno s potekom projekta in v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) je bila izdelana potrebna investicijska dokumentacija. Izdelan je bil Dokument identifikacije investicijskega projekta, ki je bil potrjen na Mestnem svetu Mestne občine Maribor in s strani župana.

Investicijski dokument

Št. in datum sklepa o potrditvi

Dokument identifikacije investicijskega projekta: Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih in upravnih prostorov (stavb) za leto 2025, Strokovne službe Mestne občine Maribor, 25.04.2025

št. 0130-79/2025-30, z dne 21.05.2025, sklep Mestnega sveta MOM
št. 4102-203/2025-6, z dne 28.05.2025, sklep župana o potrditvi DIIP

Povzetek DI-IP ter razlike med DI-IP in IP navajamo v nadaljevanju.

1.5.1. Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP)

Aprila 2025 je bil izdelan DIIP, ki je predstavil naslednje:

- ▶ obstoječe stanje,
- ▶ namen in cilje investicije,
- ▶ variante in izbiro optimalne variante,
- ▶ opredelil je potrebne ukrepe in vrednost izvedbe projekta,
- ▶ terminski plan izvedbe,
- ▶ vire financiranja investicije.

Vrednost investicije v DI-IP (april 2025) je bila ocenjena na:

	stalne/tekoče cene*
vrednost brez DDV	1.670.178,80
vrednost z DDV	2.037.618,13

*Stalne cene so enake tekočim cenam.

Izvedba celotne investicije je v DIIP predvidena v letu 2025. Financiranje projekta je predvideno v okviru Programa vlaganj v poslovne in upravne prostore (stavbe) za leto 2025, z lastnimi proračunskimi sredstvi Mestne občine Maribor.

1.5.2. Razlike med DIIP in Investicijskim programom (IP)

Med DIIP in IP ni vsebinskih, tehničnih in finančnih razlik, saj je investicijska dokumentacija izdelana na podlagi enake projektne dokumentacije in v enakem obdobju.

1.6. Osnova za izdelavo Investicijskega programa

Osnovo za izdelavo Investicijskega programa predstavlja predhodno izdelana projektna in investicijska ter ostala dokumentacija. Dokumentacija, ki smo jo uporabili pri izdelavi IP, je podrobneje predstavljena v poglavju 2.2 »Spisek strokovnih podlag za izdelavo Investicijskega programa«.

2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1. UVODNO POJASNILO

Mestna občina Maribor bo v letu 2025 izvedla obsežen program investicij in investicijsko-vzdrževalnih del v poslovne in upravne prostore, ki so v njeni lasti. Namen teh vlaganj je zagotoviti varno in funkcionalno uporabo poslovnih in upravnih prostorov oziroma objektov, ki predstavljajo pomembno vlogo za nemoteno izvajanje nalog delovnega procesa in za nemoteno delovanje občinske uprave ter drugih uporabnikov prostorov.

Razlog za investicijsko namero so predvsem:

- dotrajanost prostorov in opreme zaradi dolgoletne uporabe,
- interes po zagotovitvi ustreznih razmer najemnikom in uporabnikom prostorov.

Glavni cilji investicij so izboljšanje bivalnih in delovnih pogojev za najemnike in uporabnike, odprava dotrajanosti objektov, preprečevanje nadaljnega propadanja stavb, izboljšanje energetske učinkovitosti, funkcionalna prenova prostorov ter ohranjanje in povečanje vrednosti občinskega nepremičninskega portfelja.

Program zajema širok nabor aktivnosti, od priprave investicijske in projektne dokumentacije, celovitih sanacij streh in stavbnega pohištva, prenov prostorov, modernizacije ogrevalnih, elektro in strojnih inštalacij, do manjših posegov v okviru participativnega proračuna in drugih nepredvidenih del. Z izbranimi ukrepi bo občina zagotovila učinkovitejšo rabo javnih sredstev, hkrati pa izboljšala kakovost delovnega in življenjskega okolja v lokalni skupnosti.

Rezultat investicije so ustrezno urejeni prostori, ki zagotavljajo varnostne standarde vsem uporabnikom.

2.2. Spisek strokovnih podlag za izdelavo Investicijskega programa

Strokovno podlago za izdelavo IP predstavlja predhodno izdelana projektna, investicijska ter druga dokumentacija, ki je opredelila ukrepe za izvedbo projekta:

Projektna dokumentacija

- Popis potrebnih investicij; priprave Strokovne službe Mestne občine Maribor.

Investicijska dokumentacija

- Dokument identifikacije investicijskega projekta »Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih in upravnih prostorov (stavb) za leto 2025«, pripravile Strokovne službe Mestne občine Maribor, 25.04.2025.

Ostalo

- Statistični in drugi javno dostopni podatki.

2.3. Kratak opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

Pri pripravi predhodne analize obravnavane problematike je bilo preučenih več možnih rešitev, vključno z različnimi variantami in tudi možnostjo neizvedbe investicije. Pri tem se je upoštevalo veljavno zakonodajo, gospodarski razvoj ter finančne zmožnosti Mestne občine Maribor.

V okviru priprave investicijske dokumentacije sta bili tako obravnavani dve varianti:

- ▶ Varianta »brez investicije« oz. izhodiščni scenarij in
- ▶ Varianta »z investicijo« - Izvedba investicij in investicijsko-vzdrževanih del.

Pri izboru variant so bili upoštevani naslednji kriteriji:

- ▶ nujnost investicije,
- ▶ cilji in pričakovani rezultati investicije,
- ▶ izvedljivost investicije z vidika zmožnosti zagotovitve potrebnih sredstev.

2.3.1. Varianta »brez investicije«

Varianta »brez« investicije pomeni ohranjanje obstoječega stanja brez kakršnihkoli vlaganj v objekte, vzdrževanja ali izboljšav. Ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov, zato služi kot osnovna primerjalna točka v prispevni analizi, katere namen je oceniti razmerje med stroški in koristmi v primeru izvedbe ali neizvedbe projekta.

V tem primeru so neposredni stroški resda enaki nič, vendar dolgoročno vodi takšna neaktivnost v postopno slabšanje stanja objektov. To pomeni, da najemniki poslovnih prostorov in uporabniki upravnih prostorov ne bi imeli ustreznih pogojev za delo, kar bi negativno vplivalo na njihovo kakovost bivanja in delovnega okolja.

Posledice neukrepanja bi se dolgoročno izrazile v še večjih potrebah po investicijah ali celo dragih sanacijah, kar jasno kaže, da je ta varianta tako finančno kot družbeno nevzdržna. Zato je varianta »brez« investicije za Mestno občino Maribor nesprejemljiva in ni bila ocenjena kot upravičena.

2.3.2. Varianta »z investicijo«

Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih ter upravnih prostorov (stavb), ki so v lasti Mestne občine Maribor, so v letu 2025 ključnega pomena za zagotavljanje kakovostnih pogojev za vse najemnike in uporabnike teh prostorov. Z vlaganji izboljšujemo delovno in bivalno okolje, hkrati pa skrbimo za ohranjanje in povečanje vrednosti občinskih nepremičnin.

2.3.3. Izbor optimalne variante

Edina sprejemljiva in optimalna izbira je varianta »z« investicijo, saj bo le tako mogoče doseči prioritete in zakonsko določene cilje Mestne občine Maribor. V nasprotju s tem, varianta »brez« investicije ne omogoča uresničitve zastavljenih ciljev, zato ni upravičena.

2.4. Odgovorne osebe za izdelavo Investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta

Izdelovalec investicijske dokumentacije:	RCI - Razvojni center Inženiringi Celje d.o.o.
Naslov:	Teharska cesta 40, 3000 Celje
Telefon:	+386 (0) 3 425 21 21
E-mail:	rci@rci.si
Odgovorna oseba:	Matija JURKO, univ.dipl.inž. VKI, direktor

Odgovorni vodja za izvedbo projekta:	Gorazd ŠKRABAR, univ. dipl. prav., vodja Urada za gospodarske dejavnosti, MOM
Naslov:	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Telefon:	+386 (0)2 22 01 380
E-mail:	gorazd.skrabar@maribor.si

2.5. Organizacija projekta in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije

Mestna občina Maribor nastopa kot investitor in v celoti prevzema odgovornost za izvedbo projekta. Mestna občina Maribor izvaja pripravo in vodenje investicijskih poslov (priprava razpisa, oddaja del izvajalcem, finančni obračun), izvedla bo javno naročilo za izvedbo gradbeno-obrtniških in instalacijskih del ter javno naročilo za izvajanje strokovnega nadzora nad gradnjo in izvajanje nalog koordinatorja VZD na delovišču z izdelavo varnostnega načrta (kjer je potrebno).

2.6. Prikaz ocenjene vrednosti investicije in predvidena finančna konstrukcija z izračunanim deležem financiranja investicije

Strokovno podlago za izdelavo IP predstavlja predhodno izdelana dokumentacija, ki je opredelila ukrepe za izvedbo projekta. Za izbrane tehnično-tehnološke ukrepe so planirani stroški izvedbe GOI del, ocenjeni na podlagi podobnih projektov, ki jih je Mestna občina Maribor v preteklosti že izvajala in so prikazani v tabeli 2-1.

Vsa dela se bodo izvedla v letu 2025; v letu 2025 je tudi v celoti predvideno financiranje ter finančni zaključek investicije. Vrednost investicijskih vlaganj v tabeli 2-1 je enaka v stalnih in tekočih cenah.

Tabela 2-1: Struktura stroškov in vrednost investicije

INVESTICIJA	VREDNOST INVESTICIJE	VREDNOST INVESTICIJE (v EUR z DDV)
1. Investicije in investicijsko-vzdrževalna dela		
1.1 Izdelava investicijske in projektne dokumentacije	61.475,41	75.000,00
1.2 Sanacija / celovita obnova streh na objektih	831.147,54	1.014.000,00
1.3 Zamenjava dotrajanih peči	65.573,77	80.000,00
1.4 Zamenjava stavbnega pohištva	16.393,44	20.000,00
1.5 Prenova / sanacija poslovnih in upravnih prostorov, sanacija vlage na objektih	147.540,98	180.000,00
1.6 Ureditev prezračevanja in klimatizacije v poslovnih in upravnih prostorih	127.049,18	155.000,00
1.7 Ureditev (obnova) elektroinštalacij, strojnih inštalacij in kanalizacijskega priključka	190.163,93	232.000,00
1.8 Postavitev varovane kolesarnice na dvorišču stavbe MOM, kjer so že sedaj kolesa	16.393,44	20.000,00
1.9 Dobava in montaža garderobnih omar v kletnih prostorih MTS, stavbe MOM	4.098,36	5.000,00
1.10 Dobava in montaža ograje na parkirišču Ulica heroja Tomšiča 2	4.918,03	6.000,00
1.11 Gradnja mačjih boksov na lokaciji Azil za živali	90.163,93	110.000,00
1.12 Participativni proračun za leto 2025	69.672,13	85.000,00
1.13 Ostala nepredvidena investicijska dela	45.588,63	55.618,13
SKUPAJ investicije in investicijsko-vzdrževalna dela (brez DDV)	1.670.178,80	
IV. 22 % DDV	367.439,33	
V. SKUPAJ (z DDV)	2.037.618,13	2.037.618,13

Za načrtovano investicijo so predvideni naslednji viri financiranja:

Tabela 2-2: Viri financiranja

Viri financiranja / leto*	2025	Skupaj	delež (%)
Lastna proračunska sredstva - Mestna občina Maribor	2.037.618,13	2.037.618,13	100%

*Stalne cene so enake tekočim cenam.

Projekt je uvrščen v Načrt razvojnih programov občinskega proračuna Mestne občine Maribor, proračunska postavka 162300, APP 16230002, NRP OB070-25-0032.

3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU

3.1. Osnovni podatki o investitorju – upravičencu

Investitor projekta je Mestna občina Maribor, ki 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.

Mestna občina Maribor bo izvajala vse postopke v zvezi z investicijo in bo zanje v celoti odgovorna.

Investitor:	Mestna občina Maribor
Naslov:	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba:	Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan
Telefon:	+386 (0)2 22 01 000
e-mail:	mestna.obcina@maribor.si
Identifikacijska številka za DDV:	SI12709590
Matična številka:	5883369000
Transakcijski račun:	IBAN SI56 0127 0010 0008 403

Podpis odgovorne osebe:

Žig:

Pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne in druge dokumentacije vodi investitor Mestna občina Maribor v okviru obstoječih kadrovskih zmogljivosti. Projektna skupina, ki jo vodi Gorazd ŠKRABAR, vodja Urada za gospodarske dejavnosti, skrbi za nemoten potek in izvajanje programa vlaganj v zvezi z investicijami in investicijskim vzdrževanjem poslovnih in upravnih prostorov (stavb) za leto 2025 (v nadaljevanju: Program vlaganj v poslovne in upravne prostore (stavbe) za leto 2025). Opredeljena projektna skupina bo v skupnem sodelovanju prispevala k čim bolj učinkovitemu izvedenju Programa in doseganju zastavljenih ciljev.

Upravljavec:	Mestna občina Maribor
	Urad za gospodarske dejavnosti
Naslov:	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Vodja projektne skupine:	Gorazd ŠKRABAR, univ. dipl. prav.
Telefon:	+386 (0)2 22 01 380
e-mail:	gorazd.skrabar@maribor.si

Podpis odgovorne osebe:

Žig:

Pristojni urad za spremljanje občinskih financ:

Naslov:

Vodja urada:

Telefon:

e-mail:

Mestna občina Maribor

Urad za finance in proračun

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Po pooblastilu Marija KAUČIČ

+386 (0)2 22 01 260

marija.kaucic@maribor.si

Podpis odgovorne osebe:

Žig:

3.2. Izdelovalec investicijske dokumentacije

Izdelovalec IP:

Naslov:

Telefon:

e-mail:

Odgovorna oseba:

RCI - Razvojni center Inženiringi Celje d.o.o.

Teharska cesta 40, 3000 Celje

+386 (0) 3 425 21 21

rci@rci.si

Matija Jurko, univ. dipl. inž. VKI., direktor

Podpis odgovorne osebe:

Žig:



4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI

4.1. Predstavitev območja projekta – Mestna občina Maribor

Območje investicije leži v Mestni občini Maribor, ki je največja občina v podravske statistični regiji; po številu prebivalcev pa drugo največje mesto v Sloveniji. Območje občine meri 148 km² in se po površini uvršča na 40. mesto med slovenskimi občinami (SURS, Izbrani podatki po občinah, Slovenija, letno).

Mesto Maribor, ki leži ob reki Dravi, je središče občine ter upravno, gospodarsko in kulturno središče širše podravske regije; hkrati pa regionalni, univerzitetni, gospodarski, zdravstveni in turistični center severovzhodne Slovenije.

Po podatkih Statističnega urada RS je imela mariborska občina v začetku leta 2025 114.301 prebivalcev (podatki na dan 1.1.2025). Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 766 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (105 prebivalci na km²). Povprečna starost občanov je bila 45,3 let.

Teritorialno se območje Mestne občine Maribor deli na 11 mestnih četrti in 6 krajevnih skupnosti v okolici mesta, ki spadajo v mestno občino. Občina obsega 33 naselij: Bresternica, Celestrina, Dogoše, Gaj nad Mariborom, Grušova, Hrastje, Hrenca, Jelovec, Kamnica, Košaki, Laznica, Limbuš, Malečnik, Maribor, Meljski hrib, Metava, Nebova, Pekel, Pekre, Počehova, Razvanje, Ribniško selo, Rošpoh-del, Ruperče, Srednje, Šober, Trčova, Vinarje, Vodole, Vrhov dol, Za Kalvarijo, Zgornji Slemen-del in Zrkovci.

Tabela 4-1: Statistični podatki za MO Maribor

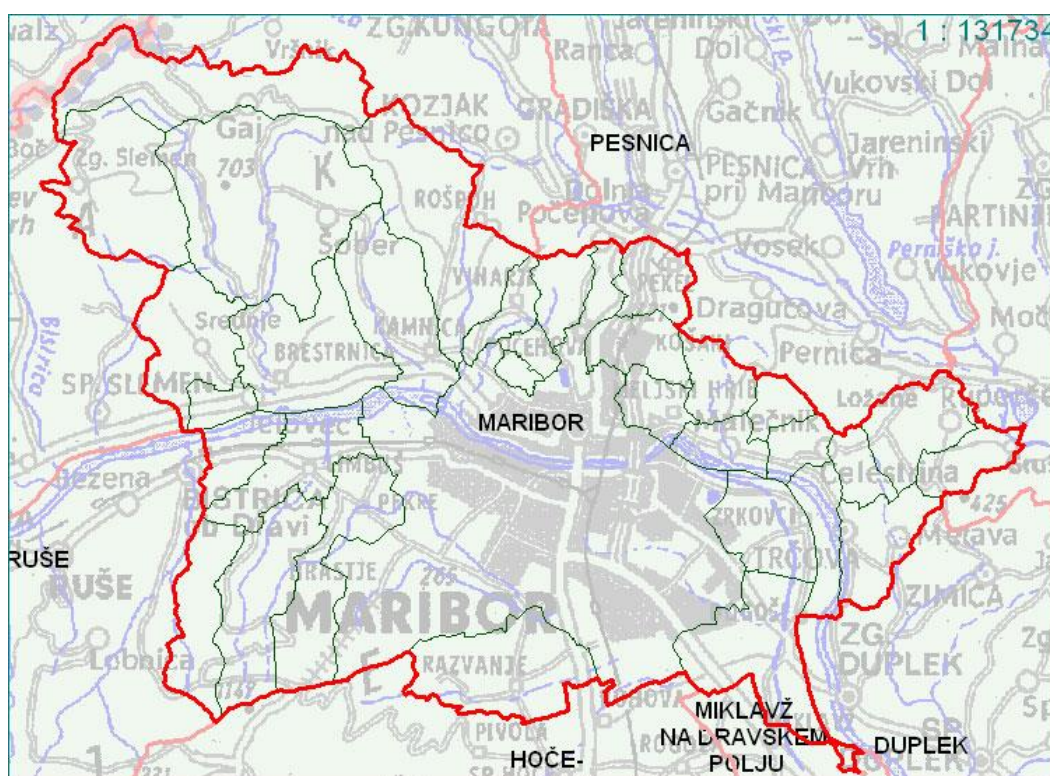
Površina:	148 km ²
Število naselij	33
Število prebivalcev:	114.301 (SURS, podatki na dan 1. 1. 2025)
Gostota naseljenosti	776
Naravni prirast (2023)	-525
Skupni prirast (2023)	773
Število delovno aktivnega prebivalstva (2024)	45.858
Stopnja delovne aktivnosti (%) (2023)	61,5

(vir: SI Stat; podatki za leto 2023, 2024)

Slika 4-1: Lega Mestne občine Maribor v Sloveniji



Slika 4-2: Zemljevid Mestne občine Maribor



4.2. Analiza sedanjega stanja z opisom razlogov za investicijsko namero

Mestna občina Maribor ima v lasti:

- ▶ poslovne prostore in stavbe, ki so oddani v najem oz. prazne poslovne prostore, ki so namenjeni za oddajo,
- ▶ upravne prostore in stavbe, ki so oddani v uporabo z obračunanimi obratovalnimi stroški.

Upravljevec poslovnih in upravnih prostorov (stavb) je Urad za gospodarske dejavnosti Mestne občine Maribor.

Obstoječi objekti so večinoma starejši, zato zaradi dotrajanosti pogosto zahtevajo popravila, obnove in sanacije. Mestna občina Maribor vsako leto načrtuje potrebne investicije na podlagi predlogov strokovnih sodelavcev z Urada za gospodarske dejavnosti, ki izhajajo iz dejanskih potreb najemnikov poslovnih prostorov in uporabnikov upravnih prostorov. Pri tem se upoštevajo tudi higienski standardi, varnostne zahteve in določene prioritete.

Zaradi vpliva časa in redne uporabe se stanje objektov, naprav in opreme slabša, zato je nujno potrebno kontinuirano vlaganje v investicijsko vzdrževanje in izboljšave.

Z uspešno izvedbo investicij in investicijsko vzdrževalnih del objektov bo dodana vrednost nepremičnin, kar posledično omogoča:

- ▶ izboljšanje delovnih pogojev za najemnike in uporabnike,
- ▶ zagotavljanje rasti kvalitete življenja,
- ▶ povečanje dodane vrednosti mesta in
- ▶ trajnostni razvoj za Mestno občino Maribor.

4.3. Usklajenost investicijskega projekta z državnimi strateškimi razvojnimi dokumenti in drugimi razvojnimi dokumenti

Predmetni projekt sledi ciljem in usmeritvam številnih razvojnih programov, strategij in politik.

- Strategija razvoja Slovenije 2030.
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (Ur. list RS, št. 72/23).
- Resolucija o Nacionalnem programu varstva okolja za obdobje 2020-2030 (ReNPVO20-30).
- Regionalni razvojni program Podravja 2021-2027.
- Načrt razvojnih programov Mestne občine Maribor.

Usklajenost z dokumenti predstavljamo v nadaljevanju.

4.3.1. Strategija razvoja Slovenije 2030

Vlada je 07.12.2017 sprejela Strategijo razvoja Slovenije do leta 2030 (v nadaljevanju SRS). Osrednji cilj SRS je zagotoviti kakovostno življenje za vse. Uresničiti ga je mogoče z uravnoveženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe.

Slovenija postopoma napreduje na področju kakovosti življenja in gospodarskega razvoja, zmanjšujejo se tudi nekateri pritiski na okolje. Kljub temu na številnih področjih gospodarskega, družbenega in okoljskega razvoja precej zaostaja za najrazvitejšimi državami, pri čemer so zaostanki posameznih regij različni. Nadaljnje razvojne možnosti tako omejujejo nizka produktivnost, neprilagojenost demografskim spremembam, nadaljnje čezmerno obremenjevanje okolja in nizka učinkovitost države pri spodbujanju razvoja. Izjemno pomembna za izrabo razvojnih potencialov je tudi vpetost Slovenije v mednarodno poslovno in družbeno-politično okolje.

SRS vsebuje pet strateških usmeritev za doseg osrednjega cilja, ki so zaokrožena v 12 razvojnih ciljih. Za vsak razvojni cilj so določena ključna področja, na katerih bo treba delovati, da bi dosegli kakovostno življenje za vse. Cilji pomenijo podlago za oblikovanje prednostnih nalog in ukrepov Vlade RS, nosilcev regionalnega razvoja, lokalnih skupnosti in drugih deležnikov.

Strateške usmeritve Slovenije za doseganje visoke kakovosti življenja do leta 2030 so:

- vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba,
- učenje za življenje in vseživljenjsko učenje,
- visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse,
- ohranjeno zdravo naravno okolje,
- visoka raven sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja.

4.3.2. Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (Ur. list RS, št. 72/23)

Resolucijo o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 je Državni zbor na seji sprejel 28. junija 2023. Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 je temeljni strateški prostorski akt Republike Slovenije, ki na podlagi Zakona o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) in v povezavi s Strategijo razvoja Slovenije 2030 ter drugimi državnimi razvojnimi akti in razvojnimi cilji EU, določa dolgoročne strateške cilje države in usmeritve razvoja dejavnosti v prostoru. Strategija vsebuje vizijo prostorskega razvoja države, dolgoročne cilje in koncept prostorskega razvoja s prednostnimi nalogami ter usmeritve za doseganje ciljev. Temeljne usmeritve so pripravljene za dolgoročno obdobje do leta 2050, za izvajanje ciljev strategije v srednjeročnem obdobju pa bo pripravljen načrt, v katerem se opredelijo prednostne naloge in odgovorni organi za posamezna območja in dejavnosti.

Cilji in prednostne naloge strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050 so:

1. *CILJ – Vzpostaviti ustrezne razmere za prehod v podnebno nevtralno družbo*
 - ❖ P1 – Z zagotavljanjem opremljenosti in dostopnosti storitev podpreti razvoj različnih vrst območij
 - ❖ P2 – Povečati varčnost in učinkovitost rabe prostora ter naravnih virov
 - ❖ P3 – Prenoviti razvrednotena urbana in krajinska območja
2. *CILJ – Doseči mednarodno konkurenčnost slovenskih mest*
 - ❖ P4 – Okrepiti razvojno vlogo mest, vstopnih točk in funkcionalno povezati mesta znotraj širših mestnih območij
 - ❖ P5 – Izboljšati privlačnost mest za specifične dejavnosti
3. *CILJ – Zagotoviti kakovost življenja na urbanih in podeželskih območjih*
 - ❖ P6 – Povečati privlačnost in kakovost bivanja v slovenskih mestih
 - ❖ P7 – Spodbuditi celovito prenovo vseh naselij v državi
 - ❖ P8 – Izboljšati odpornosti naselij na podnebne spremembe
4. *CILJ – Okrepiti prostorsko identiteto*
 - ❖ P9 – Uvrstiti merilo prostorske identitete v vse javne politike in na vse ravni upravljanja prostora
 - ❖ P10 – Vzpostaviti in začeti izvajati integralne instrumente za krepitev prostorske identitete.
 - ❖ P11 – Ozavestiti deležnike in povečati njihovo vključenost v krepitev prostorske identitete.
5. *CILJ – Izboljšati odpornost in prilagodljivost prostora na spremembe*
 - ❖ P12: Izboljšati odpornost prostora
 - ❖ P13: Okrepiti zmožnosti zaznavanja izzivov in njihovih učinkov na prostor
 - ❖ P14: Okrepiti strokovno usposobljenost in ozavestiti deležnike o pomenu prostora ter vlogi urejanja prostora

4.3.3. Resolucija o Nacionalnem programu varstva okolja za obdobje 2020-2030 (ReNPVO20-30).

Resolucija o Nacionalnem programu varstva okolja za obdobje 2020-2030 (ReNPVO20-30) je strateški dokument, ki določa cilje in ukrepe za varstvo okolja v Sloveniji. Cilji vključujejo izboljšanje kakovosti zraka, vode in tal, zmanjšanje emisij toplogrednih plinov, spodbujanje krožnega gospodarstva, ohranjanje biotske raznovrstnosti ter prilagajanje na podnebne spremembe. Resolucija poudarja potrebno po vključevanju trajnostnih praks v vse vidike družbenega in gospodarskega življenja ter spodbuja k sodelovanju med različnimi deležniki za doseg teh ciljev.

4.3.4. Regionalni razvojni program Podravja 2021-2027

Regionalni razvojni program (RRP) Podravske regije je temeljni strateški razvojni dokument na regionalni ravni, ki opredeljuje razvojne usmeritve na gospodarskem, socialno-družbenem, okoljskem in prostorskem področju regije. Na osnovi ocene stanja opredeljuje razvojne prednosti regije, razvojno vizijo in strateške cilje, razvojne prioritete ter finančni okvir za izvedbo programa.

RRP opredeljuje 5 razvojnih ciljev in več ukrepov za njihovo izpolnitev. Povezanost predmetnega projekta s cilji RRP lahko najdemo v več ukrepih.

1. PAMETNEJŠA, KONKURENČNA IN TRAJNEJŠA REGIJA

- Razvojna prioriteta 1.1: Krepitev razvojno-raziskovalnih, inovacijskih zmogljivosti in spodbujanje digitalne preobrazbe
- Razvojna prioriteta 1.2: Krepitev rasti in konkurenčnosti MSP
- Razvojna prioriteta 1.3: Trajnostni razvoj in promocija vzdržnega turizma s poudarkom na spodbujanju in varovanju naravne in kulturne dediščine)
- Razvojna prioriteta 1.4: Razvoj kulturnih in kreativnih industrij
- Razvojna prioriteta 1.5: Razvoj kmetij, spodbujanje lokalne samooskrbe in ohranjanje vitalnega podeželja ter gospodarjenje z gozdovi

2. NIZKOOGLJIČNA IN BOLJ ZELENA REGIJA

- Razvojna prioriteta 2.1: Trajnostna raba energije
- Razvojna prioriteta 2.2: Spodbujanje prilagajanja podnebnim spremembam ter krepitev odpornosti na nesreče
- Razvojna prioriteta 2.3: Spodbujanje trajnostnega gospodarjenja z vodnimi viri
- Razvojna prioriteta 2.4: Spodbujanje prehoda na krožno gospodarstvo
- Razvojna prioriteta 2.5: Izboljšanje in ohranjanje biotske raznovrstnosti in naravnih vrednot, zelene infrastrukture v urbanem okolju in zmanjšanje onesnaženja
- Razvojna prioriteta 2.6: Trajnostna mobilnost

3. BOLJ POVEZANA REGIJA

- Razvojna prioriteta 3.1: Širokopasovne povezave
- Razvojna prioriteta 3.2: Prometna infrastruktura

4. BOLJ PRIVLAČNA IN SOCIALNA REGIJA

- Razvojna prioriteta 4.1: Izboljšanje učinkovitosti trga dela
- Razvojna prioriteta 4.2: Izboljševanje dostopa do storitev v izobraževanju, usposabljanju in VŽU
- Razvojna prioriteta 4.3: Povečevanje socialno-ekonomske integracije
- Razvojna prioriteta 4.4: Zagotavljanje enakosti dostopa do zdravstvene oskrbe in ustreznih pogojev bivanja

5. REGIJA, KI JE BLIŽE DRŽAVLJANOM

- Razvojna prioriteta 5.1 Urbani razvoj
- Razvojna prioriteta 5.2 Razvoj podeželja, ki ga vodi skupnost – LEADER/CLLD
- Razvojna prioriteta 5.3 Razvoj obmejnih problemskih območij in območij z visoko brezposelnostjo
- Razvojna prioriteta 5.4: Regionalno prostorsko načrtovanje ter regijsko prometno načrtovanje
- Razvojna prioriteta 5.5: Podpora razvoju nevladnih organizacij

4.3.5. Načrt razvojnih programov Mestne občine Maribor

Projekt je uvrščen v Načrt razvojnih programov občinskega proračuna Mestne občine Maribor, proračunska postavka 162300, APP 16230002, NRP OB070-25-0032.

4.3.6. Skladnost z zakonodajo

Investicija je skladna s pravnimi podlagami:

-
- ▶ Gradbeni zakon (GZ-1) (Ur. list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A),
 - ▶ Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur. list RS, št. 199/21, s spremembami in dopolnitvami),
 - ▶ Zakon o varstvu okolja (ZVO-2) (Ur. list RS, št. 44/22, s spremembami in dopolnitvami),
 - ▶ Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Ur. list RS, št. 30/23),
 - ▶ Pravilnik o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Ur. list RS, št. 101/05, 61/17-GZ in 199/21-GZ-1),
 - ▶ Resolucija o Nacionalnem programu varstva okolja za obdobje 2020-2030 (Ur. list RS, št. 31/20 in 44/22 – ZVO-2)
 - ▶ Zakon o javnem naročanju ZJN-3 (Ur. list RS, št. 91/15, s spremembami in dopolnitvami).
-

Projekt je načrtovan skladno z veljavno slovensko zakonodajo na področju gradnje, urejanja prostora, varovanja narave in okolja, načrtovanja investicij, zagotavljanja finančnih sredstev in javnega naročanja.

4.4. Opredelitev razvojnih možnosti projekta

Razvojne možnosti projekta, ki vključuje izvedbo investicij in investicijsko-vzdrževalnih del v poslovne in upravne objekte Mestne občine Maribor, so široke in večdimenzionalne.

Projekt ima pomemben vpliv na dolgoročno vzdržnost občinskega premoženja, saj z obnovami in posodobitvami objektov občina preprečuje njihovo nadaljnje propadanje in posledično višje stroške v prihodnosti. Z izboljšanjem konstrukcijskih elementov, inštalacij, streh, prezračevanja in osnovne infrastrukture se podaljšuje življenjska doba stavb in zmanjšujejo stroški obratovanja.

Hkrati investicije omogočajo prilagodljivost objektov sodobnim potrebam, saj s prenovo prostorov investor ustvarja bolj funkcionalna, varna in prijazna delovna okolja. Tako se krepijo pogoji za boljše izvajanje storitev in povečuje njihova učinkovitost.

Na ravni lokalne skupnosti ponuja projekt razvojne možnosti za vključevanje prebivalcev v odločanje in uporabo prostorov (npr. z investicijami v okviru participativnega proračuna). Poleg tega spodbuja gospodarsko aktivnost, saj k izvajanju del pristopajo lokalni izvajalci in strokovnjaki.

V širšem smislu investicije prispevajo k dvigu kakovosti urbanega okolja, izboljšujejo arhitekturno podobo mesta in s tem povečujejo privlačnost Maribora za nove poslovne in družbene dejavnosti. Obenem utrjujejo vlogo občine kot odgovornega upravljavca javnega premoženja, kar je pomemben temelj za pridobivanje dodatnih sredstev iz državnih ali evropskih virov v prihodnosti.

5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Glede na naravo dokumenta, ki obravnava investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih in upravnih prostorov, se analiza tržnih možnosti ne izdeluje. Projekt se namreč ne izvaja z namenom ustvarjanja neposrednih prihodkov na trgu, temveč za zagotavljanje kakovostnega delovanja uporabnikov.

V tem kontekstu je analizo tržnih možnosti smiselno utemeljiti kot presojo o racionalnosti upravljanja z javnim premoženjem. Poudariti je treba, da projekt ne cilja na tržno donosnost, temveč na družbene, funkcionalne in dolgoročne koristi, kot so:

- ▶ ohranjanje vrednosti nepremičnin v javni lasti,
- ▶ preprečevanje degradacije objektov,
- ▶ izboljšanje pogojev za delo zaposlenih in storitve za občane,
- ▶ zmanjševanje stroškov, ki bi nastali zaradi večjih sanacij v prihodnosti,
- ▶ večja energetska učinkovitost (kjer je to relevantno) in
- ▶ prispevek k trajnostnemu upravljanju občinskega premoženja.

Projekt torej ni tržno naravnano, a je z vidika smotrne porabe javnih sredstev, dolgoročne vzdržnosti in zagotavljanja javnega interesa upravičeno in potreben, zato izvedba ni pogojena z analizo trga v klasičnem ekonomskem smislu, temveč s presojo učinkov na kakovost delovanja občinske uprave in javnih storitev.

6. TEHNIČNO TEHNOLOŠKI OPIS PROJEKTA

6.1. Vrsta investicije

Obravnavani programski projekt predvideva vlaganja v poslovne in upravne prostore (stavbe), in sicer v smislu investicijskega vzdrževanja, obnove, manjše rekonstrukcije in adaptacije ter nakup opreme oz. blaga. Poleg tega vključuje tudi pripravo študij, projektne dokumentacije ter izvajanje strokovnega nadzora nad gradnjo in inženiringa. Predvidena so tudi interventna vlaganja.

Investicija predstavlja izvedbo investicijsko vzdrževalnih del, za katera ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja.

6.2. Investicijska vlaganja

6.2.1. Potrebne aktivnosti

V investicijska vlaganja je vključeno naslednje:

- ▶ izdelava potrebne investicijske in projektne dokumentacije,
- ▶ vzdrževanje objektov, manjše rekonstrukcije poslovnih in upravnih prostorov, ki so v lasti Mestne občine Maribor,
- ▶ strokovni nadzor nad izvajanjem del in strokovno svetovanje,
- ▶ izvajanje nalog koordinatorja VZD na delovišču in izdelava varnostnega načrta,
- ▶ nakup opreme,
- ▶ nakup blaga,
- ▶ ostala nepredvidena investicijska dela.

6.2.2. Pregled investicijskih vlaganj

Ker gre za več podobnih investicij oziroma druge smiselno povezane posamične ukrepe manjših vrednosti oziroma aktivnosti, ki so po vsebini, zasnovi in obsegu zaključena celota, so le-te združene v Program vlaganj v poslovne in upravne prostore (stavbe) za leto 2025 (načrt investicijskega vzdrževanja), za katerega veljajo isti postopki in merila kot za posamičen investicijski projekt.

V okviru investicij in investicijskega vzdrževanja na področju vzdrževanja poslovnih in upravnih prostorov (stavb), ki so v lasti Mestne občine Maribor, se bo tako investiralo v naslednje podprojekte:

- ▶ sanacija / celovita obnova streh na objektih,
- ▶ zamenjava dotrajanih peči,
- ▶ zamenjava stavbnega pohištva,
- ▶ prenova / sanacija poslovnih in upravnih prostorov, sanacija vlage na objektih,
- ▶ ureditev prezračevanja in klimatizacije v poslovnih in upravnih prostorih,
- ▶ ureditev (obnova) elektroinštalacij, strojnih inštalacij in kanal. priključkov,
- ▶ postavitev varovane kolesarnice na dvorišču stavbe MOM, kjer so že sedaj kolesa
- ▶ dobava in montaža garderobnih omar v kletnih prostorih MTS stavbe MOM,
- ▶ dobava in montaža ograje na parkirišču Ulica h. Tomšiča 2,
- ▶ gradnja mačjih boksov na lokaciji Azil za živali,
- ▶ participativni proračun za leto 2025,
- ▶ ostala nepredvidena investicijska dela.

Program vlaganj v poslovne in upravne prostore (stavbe) za leto 2025 po posameznih sklopih podrobneje prikazuje spodnja tabela:

Zap. št.	INVESTICIJE IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE
1.	Izdelava investicijske in projektne dokumentacije
2.	Sanacija / celovita obnova streh na objektih Razvanjska cesta 24 Ulica heroja Tomšiča 6 Gorkega ulica 34 Ulica 10. oktobra 4 Kalohova ulica 20 Za gradom 31 Slovenska ulica 11 Vojašniška ulica 8 Pobreška cesta 20 Kraljeviča Marka ulica 19
3.	Zamenjava dotrajanih peči Na Trati 2 (MČ Brezje - Dogoše – Zrkovci) Bezjakova ulica 4, Limbuš (KS Pekre - 2 peči)
4.	Zamenjava stavbnega pohištva Tkalski prehod 4
5.	Prenova / sanacija poslovnih in upravnih prostorov, sanacija vlage na objektih Prenova sanitarij objekta Kraljeviča Marka ulica 19 Prenova prostorov objekta Tkalski prehod 4 Sanacija prostorov objekta Vošnjakova ulica 1 (MNZ, Policijska postaja) Prenova razdelilne kuhinje na objektu Dvorakova ulica 14
6.	Ureditev prezračevanja in klimatizacije v poslovnih in upravnih prostorih Ulica heroja Tomšiča 6 Ulica heroja Staneta 1
7.	Ureditev (obnova) elektro in strojnih inštalacij v poslovnih in upravnih prostorih ter gradnja kanalizacijskega priključka Ureditev talnega gretja na objektu Azil za živali (drugi krak) Ureditev inštalacij za ogrevanje na objektu Cesta XIV. divizije 48 A Ureditev elektro in strojnih instalacij na objektu Kraljeviča Marka ulica 19 Gradnja kanalizacijskega priključka objekta Celestrina 1 in priključitev na javno kanalizacijo
8.	Postavitev varovane kolesarnice na dvorišču stavbe MOM, kjer so že sedaj kolesa
9.	Dobava in montaža garderobnih omar v kletnih prostorih MTS, stavbe MOM
10.	Dobava in montaža ograje na parkirišču Ulica heroja Tomšiča 2
11.	Gradnja mačjih boksov na lokaciji Azil za živali
12.	Participativni proračun za leto 2025 Prenova dvorane Doma krajanov Bresternica Posodobitev produkcijske opreme dvorane v Domu kulture Pekre Obnova dvorane na objektu Gorkega ul. 34
13.	Ostala nepredvidena investicijska dela

7. ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ« INVESTICIJE

Pripravo in nadzor nad izvajanjem investicij vodi investitor, Mestna občina Maribor v okviru obstoječih kadrovskega zmogljivosti.

Projektna skupina, ki jo vodi Gorazd ŠKRABAR, vodja Urada za gospodarske dejavnosti, skrbi za nemoten potek in izvajanje programa vlaganj v zvezi z investicijami in investicijskim vzdrževanjem poslovnih in upravnih prostorov (stavb) za leto 2025. Opredeljena projektna skupina bo v skupnem sodelovanju prispevala k čim bolj učinkovitemu izvajanju Programa vlaganj v poslovne in upravne prostore (stavbe) za leto 2025 in doseganju zastavljenih ciljev.

Odgovorna oseba za pripravo in izvedbo projekta je župan občine.

Izvedba investicije zajema:

- ▶ izvedbo pripravljanih aktivnosti za izvedbo programa (potrebna dokumentacija in dovoljenja),
- ▶ izvedbo predvidenih tehničnih ureditev,
- ▶ spremljanje investicij v času izvedbe.

V izvajanja teh nalog bo investitor vključeval zunanje izvajalce, kjer je to potrebno, in sicer:

- ▶ izbranega nosilca izdelave potrebne dokumentacije,
- ▶ izbranega nosilca nadzora,
- ▶ izbranega nosilca nalog koordinatorja za varnost in zdravje pri delu,
- ▶ izbrane nosilce izvedbe načrtovanih del (gradnja).

Določene naloge bodo glede na naravo posameznega projekta izvedene v okviru delovnih nalog zaposlenih v okviru projektne skupine in ne nujno s strani zunanjega izvajalca.

V času izvedbe del se bo (glede na naravo projekta v okviru programa) tekoče izvajala koordinacija med izvajalcem del, gradbenim nadzorom, projektantom in spremljevalcem izvedbe operacije, ki bo imenovan s strani investitorja. Ta koordinacija se bo izvajala v gradbenem dnevniku in na operativnih sestankih – koordinacija tehnične izvedbe. O sestankih se pripravi zapis. Odstopanja od plana tehnične izvedbe se ugotavlja na podlagi poročila izvajalca. Projektna skupina ugotavlja razloge za odstopanja ter možne rešitve z uskladitvijo izvedbe.

V poročilu o odstopanjih mora biti naveden vpliv le-teh na tehnično izvedbo (kvaliteta), na roke izvedbe in na vrednost operacije. Predlagane ukrepe projektne skupine potrди odgovorna oseba. Na zaključku tehnične izvedbe operacije se pristopi h prevzemu operacije. S prevzemom operacije bo opravljen pregled kvalitete opravljenih del. Prevzem se opravi zapisniško, v zapisnik pa se vnesejo tudi vse ugotovljene pomanjkljivosti in roke za njihovo odpravo.

Skrbnik pogodbe bo zagotavljal:

- ▶ spremljanje stroškov operacije,
- ▶ spremljanje uresničevanja namena,
- ▶ spremljanje doseganja načrtovanih učinkov in poročanje o doseženih učinkih,
- ▶ možnost izvajanja zunanjega nadzora nad izvajanjem in uporabo operacije.

Investicija nima vpliva na ustvarjanje delovnih mest z vidika investitorja.

8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA

8.1. Vrsta investicije

Vrsta investicije: investicije in investicijsko-vzdrževalna dela

8.2. Osnove in izhodišča za oceno vrednosti investicije

Vrednost investicije je pripravljena na osnovi:

- ocenjene vrednosti izvedbe GOI del,
- ocenjenih stroškov strokovnega nadzora nad gradnjo*,
- ocenjenih stroškov izdelave projektne in investicijske dokumentacije,
- ocenjenih drugih stroškov zunanjih izvajalcev (izdelava varnostnega načrta, poročila, pravno, finančno idr. svetovanje, strokovna mnenja in poročila idr.)*,
- 22 % davka na dodano vrednost, obračunanega na vrednost gradnje in storitev. DDV se ne poračunava in je sestavni del investicijske vrednosti.

*stroški so vključeni v oceni posamezne postavke

Stroški izdelave so ocenjeni na podlagi izkustvene ocene investitorja na podobnih projektih.

8.3. Ocena vrednosti investicije – stalne cene / tekoče cene

Skladno 5. točko 11. člena 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16), preračun vrednosti investicije iz stalnih v tekoče cene ni potreben, saj bodo dela v okviru investicije izvedena v roku enega leta; in sicer v celoti v letu 2025. Skupna vrednost investicije »Programa vlaganj v poslovne in upravne prostore (stavbe) za leto 2025« z vključenim DDV znaša:

vrednost brez DDV	1.670.178,80
vrednost z DDV	2.037.618,13

Investicija se izvaja skladno s časovnim načrtom do 31. 12. 2025.

Tabela 8-1: Ocenjena vrednost del

INVESTICIJA	vrednost investicije	delež (%)
1. Investicije in investicijsko-vzdrževalna dela		
1.1 Izdelava investicijske in projektne dokumentacije	61.475,41	3,0%
1.2 Sanacija / celovita obnova streh na objektih	831.147,54	40,8%
1.3 Zamenjava dotrajanih peči	65.573,77	3,2%
1.4 Zamenjava stavbnega pohištva	16.393,44	0,8%
1.5 Prenova / sanacija poslovnih in upravnih prostorov, sanacija vlage na objektih	147.540,98	7,2%
1.6 Ureditev prezračevanja in klimatizacije v poslovnih in upravnih prostorih	127.049,18	6,2%
1.7 Ureditev (obnova) elektroinštalacij, strojnih inštalacij in kanalizacijskega priključka	190.163,93	9,3%
1.8 Postavitev varovane kolesarnice na dvorišču stavbe MOM, kjer so že sedaj kolesa	16.393,44	0,8%
1.9 Dobava in montaža garderobnih omar v kletnih prostorih MTS, stavbe MOM	4.098,36	0,2%
1.10 Dobava in montaža ograje na parkirišču Ulica heroja Tomšiča 2	4.918,03	0,2%
1.11 Gradnja mačjih boksov na lokaciji Azil za živali	90.163,93	4,4%
1.12 Participativni proračun za leto 2025	69.672,13	3,4%
1.13 Ostala nepredvidena investicijska dela	45.588,63	2,2%
SKUPAJ investicije in investicijsko-vzdrževalna dela	1.670.178,80	82,0%
IV. 22 % DDV	367.439,33	18,0%
V. Skupaj z DDV	2.037.618,13	100,0%

8.4. Upravičenost stroškov

Stroški in izdatki so upravičeni, če:

- ▶ so z operacijo neposredno povezani in so potrebni za njeno izvajanje ter so v skladu s cilji operacije,
- ▶ so dejansko nastali: za dela, ki so bila opravljena; za blago, ki je bilo dobavljeno; oziroma za storitve, ki so bile izvedene,
- ▶ so pripoznani v skladu s skrbnostjo dobrega gospodarja,
- ▶ nastanejo in so plačani v obdobju upravičenosti,
- ▶ temeljijo na verodostojnih knjigovodskih in drugih listinah in
- ▶ so v skladu z veljavnimi pravili Unije in nacionalnimi predpisi.

Stroški, ki niso opredeljeni kot upravičeni, so neupravičeni stroški operacije.

Z vidika izvedbe investicijsko-vzdrževalnih del so vsa predvidena dela predmetnega ukrepa upravičena; zato tudi vsi stroški predmetnega projekta, vključno z DDV, ki se ne poračuna, predstavljajo upravičen strošek za financiranje v okviru programa. Neupravičenih stroškov projekt ne predvideva.

9. ANALIZA LOKACIJE

9.1. Opis lokacije

V okviru predmetnega projekta se dela izvajajo na različnih lokacijah v Mariboru. V nadaljevanju navajamo lokacije objektov glede na posamezen predviden ukrep:

Sanacija / celovita obnova streh na objektih:

Razvanjska cesta 24
Ulica heroja Tomšiča 6
Gorkega ulica 34
Ulica 10. oktobra 4
Kalohova ulica 20
Za gradom 31
Slovenska ulica 11
Vojašniška ulica 8
Pobreška cesta 20
Kraljeviča Marka ulica 19

Zamenjava dotrajanih peči:

Na Trati 2 (MČ Brezje - Dogoše – Zrkovci)
Bezjakova ulica 4, Limbuš (KS Pekre - 2 peči)

Zamenjava stavbnega pohištva

Tkalski prehod 4

Prenova / sanacija poslovnih in upravnih prostorov, sanacija vlage na objektih

Prenova sanitarij objekta Kraljeviča Marka ulica 19
Prenova prostorov objekta Tkalski prehod 4
Sanacija prostorov objekta Vošnjakova ulica 1 (MNZ, Policijska postaja)
Prenova razdelilne kuhinje na objektu Dvorakova ulica 14

Ureditev prezračevanja in klimatizacije v poslovnih in upravnih prostorih

Ulica heroja Tomšiča 6
Ulica heroja Staneta 1

Ureditev (obnova) elektro in strojnih inštalacij v poslovnih in upravnih prostorih ter gradnja kanalizacijskega priključka

Ureditev talnega gretja na objektu Azil za živali (drugi krak)
Ureditev inštalacij za ogrevanje na objektu Cesta XIV. divizije 48 A
Ureditev elektro in strojnih inštalacij na objektu Kraljeviča Marka ulica 19
Gradnja kanalizacijskega priključka objekta Celestrina 1 in priključitev na javno kanalizacijo
Postavitev varovane kolesarnice na dvorišču stavbe MOM, kjer so že sedaj kolesa

Dobava in montaža garderobnih omar v kletnih prostorih MTS, stavbe MOM

Dobava in montaža ograje na parkirišču Ulica heroja Tomšiča 2

Gradnja mačjih boksov na lokaciji Azil za živali

Participativni proračun za leto 2025

Prenova dvorane Doma krajanov Bresternica
Posodobitev produkcijske opreme dvorane v Domu kulture Pekre
Obnova dvorane na objektu Gorkega ul. 34

9.2. Prostorski dokumenti, ki veljajo na območju

Projekt je skladen s prostorskim aktom Mestne občine Maribor, z gradbenimi in drugimi predpisi in v skladu s predpisanimi pridobljenimi mnenji in soglasji.

10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Investicija ne bo negativno vplivala na okolje in z ekološkega vidika ni sporna. Investitor in tudi izvajalec del morata v času načrtovanja in gradnje v največji meri upoštevati določila vseh predpisov o varstvu okolja in poskrbeti, da v času gradnje ne pride do kakršnegakoli onesnaževanja.

Mestna občina Maribor bo pri načrtovanju in izvedbi investicijskega projekta po najboljših možnostih upoštevala vse ukrepe v zvezi z učinkovito izrabo naravnih virov, okoljske učinkovitosti, trajnostne dostopnosti, predvsem se bo zavzemala za zmanjševanje negativnih vplivov na okolje. Sama izvedba del v največji možni meri ne bo povzročala motenj v zvezi s trajno dostopnostjo, zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem investicijskega projekta. Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- ▶ učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- ▶ okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- ▶ trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza),
- ▶ zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen za posege, kjer je to potrebno).

V fazi načrtovanja in izvedbe je potrebno upoštevati določila Gradbenega zakona (Ur. list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A) in Zakona o varstvu okolja (ZVO-2, Ur. list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 23/24 in 21/25 – ZOPVOOV).

Dodatni stroški za odpravo negativnih vplivov na okolje niso pričakovani.

11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI

11.1. Organizacija vodenja projekta

Pripravo in izvedbo ter nadzor nad izvajanjem investicije vodi investitor in nosilec projekta Mestna občina Maribor v okviru obstoječih kadrovskih zmogljivosti. Vloge in odgovornosti odgovorne osebe za izvedbo projekta se navezujejo na vse tri faze projekta, in sicer na fazo priprave investicije, fazo izvajanja investicije ter zaključno fazo.

Postopki, ki jih je investitor že izvedel oz. jih bo izvajal ter predvidene aktivnosti:

- ▶ priprava projektne dokumentacije,
- ▶ priprava investicijske dokumentacije,
- ▶ priprava javnega naročila za izvedbo investicije (izbira izvajalca gradnje, strokovni nadzor nad gradnjo, koordinator VZD na delovišču in izdelava varnostnega načrta),
- ▶ strokovno sodelovanje z izbranim izvajalcem gradnje, strokovnim nadzorom nad gradnjo in koordinatorjem VZD na delovišču med izvajanjem del,
- ▶ tehnični in finančni zaključek investicije.

Strokovni nadzor nad GOI deli bo, kjer bo to potrebno, imenovan s strani investitorja. Nadzornik bo nadzor nad investicijo izvajal v skladu z določili Gradbenega zakona (GZ-1, Ur. list RS, št. 199/21, 105/22-ZZNSPP, 133/23 in 85/24-ZAID-A). Organizacijsko je nadzornik samostojen in operativno povezan z vodjem projekta in projektno skupino občine. Odgovoren je za napredovanje del, za izvajanje kontrole količin, kvalitete vgrajenih materialov in kakovosti izvedbe del ter za informiranje investitorja.

Izvajalec bo izbran kot najugodnejši ponudnik v skladu:

- ▶ z Navodili za oddajo javnih naročil št. 4300-1/2021-1, z dne 07. 05. 2021 in spremembo ter dopolnitvijo navodil št. 43000-1/2021-4, z dne 22. 11. 2022 ali
- ▶ z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3, Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23 in 88/23 – ZOPNN-F).

V času izvedbe del se bo tekoče izvajala koordinacija med izvajalcem, strokovnim nadzornikom, koordinatorjem VZD na delovišču, projektantom in skrbnikom pogodbe, imenovanim s strani investitorja. Ta koordinacija se bo izvajala v gradbenem dnevniku in na operativnih sestankih – koordinacija tehnične izvedbe. O sestankih se pripravi zapis. Nadzor nad izvajanjem projektnih aktivnosti (kvaliteta, roki, porabljena sredstva) izvaja skrbnik pogodbe skupaj z imenovanim strokovnim nadzorom nad gradnjo, ki po potrebi takoj obvesti odgovorne osebe investitorja o odstopanjih in o potrebnih ukrepih za izvedbo del po pogodbi.

11.2. Analiza izvedljivosti

Projekt se bo v celoti izvedel v letu 2025.

Investicijska dokumentacija je pripravljena v letu 2025; po potrditvi Investicijskega programa se bo pristopilo k izvedbi posameznih javnih naročil za izvedbo Programa vlaganj.

12. NAČRT FINANCIRANJA PROJEKTA – DINAMIKA IN VIRI FINANCIRANJA

Mestna občina Maribor ima v proračunu za leto 2025 načrtovana proračunska sredstva za izvedbo Programa vlaganj v poslovne in upravne prostore (stavbe) za leto 2025. Sredstva so predvidena na proračunski postavki 162300, APP 16230002, NRP OB070-25-0032.

Tabela 12-1: Viri financiranja

Viri financiranja / leto*	2025	Skupaj	delež (%)
Lastna proračunska sredstva - Mestna občina Maribor	2.037.618,13	2.037.618,13	100%

*Stalne cene so enake tekočim cenam.

V skladu z Odlokom o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2025, ki je bil objavljen 28.04.2025 v Medobčinskem uradnem vestniku št. 8 in je začel veljati 29.04.2025, so sredstva za ta namen v celoti zagotovljena.

V primeru, da bo mogoče projekt prijavit na razpis za sofinanciranje iz državnih ali drugih virov, se bodo sredstva iz občinskega proračuna ustrezno znižala v višini pridobljenih sredstev.

13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA – FINANČNA ANALIZA

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji se analiza stroškov in koristi izdelava v okviru Investicijskega programa. V nadaljevanju predstavljamo osnovna izhodišča za izdelavo analize stroškov in koristi ter prihodke in stroške, ki smo jih upoštevali pri izračunu finančne vrzeli.

13.1. Finančna analiza

Vhodni podatki in predpostavke finančne analize

Za finančno analizo projekta smo upoštevali naslednje predpostavke:

- ▶ v finančnem toku projekta upošteevamo, da so za investicijo zagotovljeni viri financiranja v potrebni dinamiki,
- ▶ lastnik objektov oz. prostorov, na katerih se izvedejo dela v okviru projekta, je Mestna občina Maribor,
- ▶ v izračunih smo upoštevali referenčno obdobje projekta 30 let (celotno opazovano obdobje 2025-2054; leto izvajanja investicije 2025),
- ▶ splošna diskontna stopnja je 4 % (Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Ur. list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16),
- ▶ obračun amortizacije smo izdelali v skladu s slovenskimi računovodskimi standardi,
- ▶ z investicijo ni ustvarjenih neposrednih prihodkov,
- ▶ ostanek vrednosti predstavlja neamortizirana vrednost v zadnjem letu opazovanega obdobja,
- ▶ analiza je izdelana v stalnih cenah.

Ocena prihodkov in odhodkov projekta

Z investicijo ne bo ustvarjenih neposrednih prihodkov. Za potrebe finančne analize med prihodke uvrščamo ostanek vrednosti investicije ob koncu ekonomske dobe. Ostanek vrednosti je izračunan kot neto sedanja vrednost ob koncu zadnjega leta referenčnega obdobja, ki je bilo izbrano za vrednotenje v analizi.

Upoštevana so amortizacijske stopnje, usklajene s slovenskimi računovodskimi standardi:

- ▶ gradbeno obrtniška dela in inštalacijska dela ter ostali stroški 2,50 %

Ocenjujemo, da z izvedbo investicije ne bo prišlo do opaznejših sprememb pri stroških vzdrževanja objektov oz. prostorov. Stroški, ki bodo nastali, so povezani z rednim tekočim vzdrževanjem obnovljenih prostorov in ne bodo bistveno vplivali na obstoječe stroške upravljavca.

Izračun finančnih kazalnikov

Finančna analiza je sestavljena iz konsolidirane bilance prilivov in odlivov v obravnavanem obdobju. Finančna stopnja donosnosti je negativna, saj projekt ne ustvarja neposrednih prihodkov.

Finančni kazalniki:

- ▶ neto sedanja vrednost je razlika med diskontiranim tokom vseh koristi in diskontiranim tokom stroškov investicije in znaša -1.942.856 EUR,
- ▶ interna stopnja donosnosti je tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost projekta enaka nič. Interna stopnja donosnosti je negativna.

13.2. Ekonomska analiza

Predpostavke ekonomske analize, na podlagi katere smo izračunali družbeno ekonomske koristi s širšega družbenega vidika:

- ▶ obravnavano obdobje projekta je 30 let,
- ▶ upoštevamo enako referenčno obdobje kot za finančno analizo,
- ▶ investicijska vrednost operacije kot denarni odliv ne vključuje nepredvidenih stroškov in DDV,
- ▶ upoštevamo dodatno ekonomsko korist povečanja vrednosti okoliških stavn zaradi izvedene investicije v prvem letu,
- ▶ v vsakem letu je upoštevana korist zaradi povečanega zadovoljstva uporabnikov v višini 3,0 % vrednosti izvedene investicije (ocena),
- ▶ ekonomska diskontna stopnja je 4 %,
- ▶ analiza je izdelana v stalnih cenah,
- ▶ koristi se v opazovanem obdobju ne spreminjajo.

Investicija je ekonomsko upravičena, saj ekonomska stopnja donosnosti presega ekonomsko diskontno stopnjo:

- | | |
|---|-------------|
| ▶ ekonomska neto sedanja vrednost: | 108.519 EUR |
| ▶ ekonomska interna stopnja donosnosti: | 5,77 % |
| ▶ razmerje koristi/stroški: | 1,07 |

14. ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

Tveganja

V tabeli so ocenjeni možni faktorji tveganja izvedbe projektov. Za vse faktorje je podana pomembnost faktorja tveganja. Pri določanju pomembnosti je upoštevan vpliv faktorja tveganja na izvedljivost projekta v planiranem roku in doseganje kazalcev ter ciljev investicije. Pomembnost ovrednotenih faktorjev je ocenjevana s ponderjem od 1 = manj pomembna do 5 = zelo pomembno. Za vse faktorje tveganja je nato podana svoja ocena od 1 (nizko tveganje) do 5 (visoko tveganje).

Pomnožitev ocene tveganja in ponderja nam pokaže vrednost tveganja (rezultat), primerjava z maksimalnim številom točk pa stopnjo tveganja v deležu (kar nam omogoča primerjavo z drugimi projekti).

Tabela 14-1: Ocena tveganj

	pomembnost tveganja (ponder)	ocena tveganja (1 - nizko; 5 - visoko)	vrednost tveganja (ocena x ponder)	stopnja tveganja (vrednost tveganja / maksimum)	razlaga vrednosti	obvladovanje tveganj
zamude pri javnih naročilih	4	3	12	4,00%	potrebno izvesti javno naročilo	pridobitev zunanje strokovne pomoči z izkušnjami s področja javnega naročanja
presejanje načrtovanih stroškov	5	2	10	3,33%	investicijske vrednosti so ocenjene na podlagi strokovnih ocen	racionalno projektiranje; primeren izbor gradbenih materialov v fazi projektiranja
neustrezna kakovost izvedenih del	3	2	6	2,00%	ob ustreznem nadzoru kakovost ne bi smela biti vprašljiva	skrbno izvajanje nadzora kakovosti izvedbe del, dodatno varovanje kakovosti izvedenih del z izločitvenimi klavzulami za izvajalce
bankrot izvajalca gradnje	3	1	3	1,00%	izbrani izvajalec bo moral v sklopu oddaje svoje ponudbe dokazati tudi finančno sposobnost izvedbe projekta	možnosti za preverjanje finančnega stanja bodočega izvajalca
pomanjkanje finančnih virov	5	3	15	5,00%	izvedba investicije je vezana na zagotavljanje zadostnih virov	pridobitev sklepa o sofinanciranju MVI
doseganje ekonomskih koristi	5	1	5	1,67%	ocenjujemo, da je doseganje ekonomskih koristi potrjeno minimalnim tveganjem	skrbno načrtovanje in preveritev ekonomskih učinkov in vpliva na deležnike
VSOTA REZULTATOV			51	17,00%		
Maksimum	25	12	300			
STOPNJA TVEGANJA			17,00%			

Največje tveganje predstavljajo zamude pri javnih naročilih in zagotovitev finančnih virov.

Občutljivost

Spremembe vhodnih podatkov (investicijska vrednost) nimajo pomembnejšega (rizičnega) vpliva na finančne kazalnike investicije.

15. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Izvedba projektov kot je predmetni, le redko prinaša pozitivne finančne učinke. Tudi v primeru investicijskega vzdrževanja prostorov gre za specifičen investicijski projekt, ko ne gre za ekonomsko naravnano investicijo, ampak za investicijo, ki je pomembna z vidika širših družbenih učinkov.

Cilj projekta je izvedba ukrepov za obnovo poslovnih in upravnih prostorov oziroma sanacijo objektov z namenom povečanja varnosti in udobnosti prostorov za najemnike in uporabnike.

Terminski načrt izvedbe:

- predhodna dela: 2025
- GOI dela: 2025

Upravičenost investicije določajo že sami cilji investicije in je s finančnimi kazalci ne moremo meriti. Glede na to, da javne stavbe kot ustanove nimajo pogojev za ustvarjanje večjega dobička, finančni kazalniki uspešnosti investicije ne morejo vplivati na odločitev o naložbi, kot je to v primeru gospodarskih naložb. Kljub temu je z investicijo pričakovati zmanjšanje stroškov obratovanja objekta in nekatere merljive ekonomske koristi, kot npr. investicijski multiplikator, ekonomski ostanek vrednosti investicije.

Družbena koristnost naložbe je večja od njenih stroškov, zato naložbo ocenjujemo kot upravičeno in koristno.

SKLEP O POTRDTVITVI IP (Investicijski program)

Investitor/občina: **Mestna občina Maribor**

Naslov: **Ulica Heroja Staneta 1**

Pošta: **2000 Maribor**

Na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-1O, 76/23 in 24/25 – ZFisP-1), 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 in 24/25 – ZFisP-1), 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 2025 (MUV št. 8/25) in sklepa Mestnega sveta Mestne občine Maribor, sprejetega na _____ seji, dne _____, je odgovorna oseba investitorja - Župan, dne _____ s sklepom št. 4102-203/2025-20 sprejel:

1. Potrdi se Investicijski program (IP) za investicijo/projekt¹:

Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih in upravnih prostorov (stavb) za leto 2025, ki ga je izdelal²: RCI – Razvojni center Inženiringi Celje d.o.o., Teharska cesta 40, 3000 Celje, maj 2025

a.) Predhodno potrjena investicijska dokumentacija (ustrezno označiti):

i.) DIIP – Dokument identifikacije investicijskega projekta

Sklep št.: 4102-203/2025-6, z dne 28.05.2025

ii.) PIZ – Predinvesticijska zasnova

Sklep št.: _____, z dne _____

2. Na podlagi predhodno potrjene investicijske dokumentacije DIIP, sklep št.: **4102-203/2025-6**, z dne **28.05.2025** je že odprt NRP OB070-25-0032 v Načrt-u razvojnih programov.

3. Odobri se izvedba investicije.

Občina bo s projektom izvedla naslednjo investicijo:

Obstoječi objekti so v glavnem starejši in je zaradi dotrajanosti potrebno več popravil, obnov in sanacij, zaradi česar Mestna občina Maribor vsako leto sledi predlogom potrebnih investicij glede na zagotavljanje higienskega standarda, varnosti in prioritetam glede na predlog strokovnih sodelavcev zaposlenih na Uradu za gospodarske dejavnosti na podlagi podanih potreb s strani najemnika (poslovnega prostora) in uporabnika (upravnega prostora).

Program vlaganj v poslovne in upravne prostore (stavbe) za leto 2025 po posameznih sklopih, in sicer:

- izdelava investicijske in projektne dokumentacije,
- sanacija / celovita obnova streh na objektih,
- zamenjava dotrajanih peči,
- zamenjava stavbnega pohištva,
- prenova / sanacija poslovnih in upravnih prostorov, sanacija vlage na objektih,
- ureditev prezračevanja in klimatizacije v poslovnih in upravnih prostorih,
- ureditev (obnova) elektroinštalacij, strojnih inštalacij in kanal. priključkov,
- postavitve varovane kolesarnice na dvorišču stavbe MOM, kjer so že sedaj kolesa,
- dobava in montaža garderobnih omar v kletnih prostorih MTS stavbe MOM,
- dobava in montaža ograje na parkirišču Ulica h. Tomšiča 2,
- gradnja mačjih boksov na lokaciji Azil za živali,

¹ Navedite točen naziv investicijskega projekta.

² Ime in naslov osebe oziroma organizacije, ki je pripravila IP / spremembo IP, ter datum izdelave.

- participativni proračun za leto 2025,
- ostala nepredvidena investicijska dela.

Varianta »z« investicijo:

Investicije in investicijsko vzdrževanje na področju vzdrževanja poslovnih in upravnih prostorov (stavb), ki so v lasti Mestne občine Maribor, v letu 2025 je nujnega pomena za vse najemnike poslovnih prostorov in uporabnike upravnih prostorov, saj s tem zagotovimo kvalitetnejše pogoje opravljanja dela in boljše počutje najemnikov in uporabnikov, s tem pa tudi vzdržujemo nepremičnino, oziroma povečujemo njeno vrednost.

Poleg GOI del so del investicije po varianti »z« investicijo tudi drugi stroški, ki se nanašajo na izdelavo potrebne investicijske in projektne dokumentacije, strokovni nadzor nad gradnjo, izvajanje nalog koordinatorja VZD na gradbišču in izdelava varnostnega načrta.

Družbena koristnost naložbe je večja od njenih stroškov, zato naložbo ocenjujemo kot upravičeno in koristno.

(kratak opis investicije povzeto po izdelanem DIIP)

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

4. Vrednost investicije po tekočih cenah z vključenim DDV znaša 2.037.618,13 EUR, brez DDV 1.670.178,80 EUR in se bo izvajala skladno s časovnim načrtom do 31.12.2025. Stalne cene so enake tekočim cenam.

5. Vire za financiranje zagotavljajo (ustrezno izpolniti):

- **Lastna finančna sredstva v znesku 2.037.618,13 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.

Številka: 4102-203/2025-20

Ime in priimek odgovorne osebe:
Aleksander Saša ARSENOVIČ

Datum: _____

(žig)

Podpis: _____

¹ Navedite točen naziv investicijskega projekta.

² Ime in naslov osebe oziroma organizacije, ki je pripravila IP / spremembo IP, ter datum izdelave.