



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: 4102-288/2025-10

Datum: 12.06.2025

**GMS - 612**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

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

NASLOV GRADIVA: Dokument identifikacije investicijskega projekta: Obnova glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh

GRADIVO PRIPRAVIL: SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN INVESTICIJE - PROJEKTNÁ PISARNA

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: mag. Barbara Mikuš Marzidovšek, sekretar – vodja službe  
Natalija Zver, Strokovni sodelavec VII/2-II

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor:**  
- sprejme DIIP »Obnova glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh« in pooblašča župana za podpis dokumenta in sklepa o potrditvi obravnavanega DIIP-a;  
- potrdi uvrstitev novega projekta v NRP po številki predloga 0053-2025 v sprejetem proračunu in pooblasti župana za podpis sklepa o odprtju novega NRP ter o prerazporeditvi sredstev iz PP 101200 OB070-24-0005 Investicijsko vzdrževanje objektov - VRTCI na novi projekt v NRP v znesku 328.687 EUR  
- sprejme sklep, da se lahko investicijski program (IP) potrdi na dopisni seji.



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan





MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN  
INVESTICIJE - PROJEKTNJA PISARNA

Številka: 4102-288/2025-10

Datum: 12.06.2025

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

Naslov gradiva:	DIIP: Obnova glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Dokument identifikacije investicijskega projekta: Obnova glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Natalija Zver, Strokovni sodelavec VII/2-II	SRPI-PP	16.6.2025	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	mag. Barbara MIKUŠ MARZIDOVŠEK Sekretar - vodja službe	SRPI-PP		MOJCA LEDINEK Digitalno podpisal MOJCA LEDINEK Datum: 2025.06.17 11:39:49 +02'00'
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	Marija Kaučič	Urad za finance		ALENKA TOVORNIK Digitally signed by ALENKA TOVORNIK Date: 2025.06.17 11:43:00 +02'00'
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana		
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg	Kabinet župana		
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	17.6.2025	



**Dokument identifikacije investicijskega projekta: Obnova glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh**

Obrazložitev za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor

### **1. Pravna podlaga**

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

### **2. Uvodna pojasnila**

Dokument obravnava prenovo glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, v enoti Vanček Šarh. Iz dokumenta je razviden namen in upravičenost investicijskih vlaganj, zato je smiselno, da se sprejme sklep o potrditvi izvedbe investicije.

Namen tega dokumenta je bila opredelitev namena in ciljev investicije, opredelitev variant, dejanskih potreb in stroškov povezanih z izvedbo investicije.

Dokument identifikacije investicijskega projekta– Obnova glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh je izključil varianto »brez investicije« in izbral kot upravičeno varianto »z investicijo«, ker edina zagotavlja uresničitev zastavljenih ciljev.

**Zaradi poznega sprejema proračuna ter priprave ustreznih podlag za izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega projekta, gradivo ni bilo pripravljeno v ustreznem roku za uvrstitev na dnevni red. Ker gre za nujna vlaganja, pred izvedbo katerih je potrebna še potrditev Investicijskega programa, predlagamo razširitev dnevnega reda in obravnavo gradiva.**

### **3. Namen in cilji investicije**

Vrtec Jožice Flander Maribor, enota Vančka Šarha se nahaja v dveh stavbah in sicer na lokaciji Smoletova 7, Maribor parc. št. 310 k.o. Tabor in na lokaciji Ulica Moše Pijada 30, Maribor parc. št. 308 k.o. Tabor.

Zgradba na Smoletovi je bila prizidana v letu 1978, v njej so 4 oddelki za potrebe otrok drugega starostnega obdobja in 4 oddelki, ki so opremljeni za potrebe prvega starostnega obdobja. Skupaj obiskuje vrtec in jasli 128 otrok, od tega 56 otrok prvega starostnega obdobja in 72 otrok drugega starostnega obdobja.

Pritlični del zgradbe na Ulici Moše Pijade je star več kot 100 let, prizidek pa je od leta 1972. V tej stavbi je 5 oddelkov za potrebe otrok drugega starostnega obdobja ter 2 oddelka, ki sta opremljena za potrebe otrok prvega starostnega obdobja. Skupaj obiskuje vrtec in jasli 114 otrok, od tega 28 otrok prvega starostnega obdobja in 86 otrok drugega starostnega obdobja. Predmet posega je obnova glavne kuhinje v stavbi na Ulici Moše Pijada 30. V tej enoti kuhajo za približno 220 otrok, 3 obroke dnevno, torej skupno 660 obrokov dnevno.

Trenutna tlorisna razporeditev kuhinje ni ustrezna za izvajanje delovnega procesa. Za glavno kuhinjo in spremljevalne prostore v kletnih prostorih se zaradi dotrajanosti predvidi celovita prenova. Odstrani se večina kuhinjskih elementov in opreme (nekatera je v dobrem stanju in se ohrani) in vsa sanitarna oprema. Odstrani se celotno pohištvo, vsa notranja vrata se zamenjajo, prav tako zunanja



vhodna vrata. Nekatero predelne stene se rušijo, odstrani se vsa stenska in talna keramika. Odstrani se obstoječa razsvetljava.

Pri vhodu se uredi nov vetrolov. Uredi se nov hodnik in pisarna za vodjo kuhinje, nov garderobni prostor, prostor s tušem in nove sanitarije. Ena od obstoječih shramb se obnovi in v njej uredi prostor za suho shrambo ter montažno hladilno in zamrzovalno komoro. V okviru obnove se predvidi tudi prostor za skladišče čistil in trokadero za pomoč pri čiščenju tal in ostalih površin v kuhinji. Obstoječa dietna kuhinja se zmanjša in na njenem mestu uredi nov hodnik. Glavna kuhinja ostane v obstoječih dimenzijah, prostor obnovimo.

V vseh prostorih se po celotnem obodu sten in tal izvede nova keramika, stene in stropi se v celoti obnovijo in prebarvajo. Obnovijo se tudi strojne in elektro inštalacije, ter notranja plinska inštalacija, prezračevanje kuhinje in zamenjava razsvetljave.

Cilj investicije je obnoviti vse prostore povezane s tehnologijo kuhinje, ter zaposlenim zagotoviti ustrezne delovne pogoje in posledično izboljšati bivalne pogoje otrok in vzgojiteljev.

#### 4. Ocena vrednosti investicije

Leto	Vrsta specifikacije	Vrednost v stalnih cenah v EUR, brez DDV	Vrednost v stalnih cenah v EUR, z DDV	Vrednost v tekočih cenah v EUR, brez DDV	Vrednost v tekočih cenah v EUR, z DDV
2023	Projektna dokumentacija	18.350,00	22.387,00	18.350,00	22.387,00
	<b>Skupaj:</b>	<b>18.350,00</b>	<b>22.387,00</b>	<b>18.350,00</b>	<b>22.387,00</b>
2025	Investicijska dokumentacija	2.900,00	2.900,00	2.900,00	2.900,00
	GOI dela + oprema	245.901,64	300.000,00	245.901,64	300.000,00
	Nadzor	2.786,89	3.400,00	2.786,89	3.400,00
	<b>Skupaj:</b>	<b>269.938,53</b>	<b>328.687,00</b>	<b>269.938,53</b>	<b>328.687,00</b>
2026	GOI dela + oprema	343.863,11	419.513,00	351.771,96	429.161,79
	Nadzor	3.770,49	4.600,00	3.857,21	4.705,81
	<b>Skupaj:</b>	<b>347.633,60</b>	<b>424.113,00</b>	<b>355.629,17</b>	<b>433.867,60</b>
<b>SKUPAJ</b>		<b>617.572,13</b>	<b>752.800,00</b>	<b>625.567,70</b>	<b>762.554,60</b>

Skupna vrednost investicije po stalnih cenah z DDV-jem je 752.800,00 EUR. Skupna vrednost investicije po tekočih cenah z DDV-jem je 762.554,60 EUR.



## 5. Časovni načrt investicije

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
Projektna naloga	junij 2022	julij 2022
Projektna dokumentacija	december 2022	september 2023
Pregled dokumentacije in priprava ustreznih sklopov ter uskladitev popisov za izvedbo JN	april 2025	maj 2025
Izdelava investicijske dokumentacije - DIIP	maj 2025	junij 2025
Potrditev investicijske dokumentacije - DIIP	junij 2025	junij 2025
Izdelava investicijske dokumentacije - IP	junij 2025	julij 2025
Potrditev investicijske dokumentacije - IP	Julij 2025	julij 2025
Objava javnega naročila za izvedbo	avgust 2025	avgust 2025
Zaključek postopka javnega naročila za izvedbo	oktober 2025	oktober 2025
Izvedba GOI del in montaža opreme	oktober 2025	marec 2026

## 6. Sklepna ugotovitev

Zaradi starosti in dotrajanosti kuhinje je obnova prostorov za prehrano nujna, saj sedaj ne zagotavlja ustreznih delovnih pogojev, hkrati pa bo z obnovo dosežen tudi ustrezen standard, ki ga narekuje zakonodaja in predpisi iz tega področja. Iz tega razloga mestnemu svetu predlagamo, da dokument potrdi in omogoči izvajanje nadaljnjih aktivnosti.





**MESTNA OBČINA MARIBOR**

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Tel.: 02 / 22 01 000

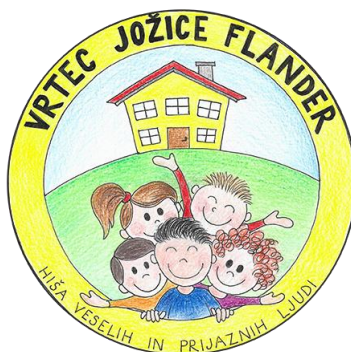
e-pošta: [mestna.obcina@maribor.si](mailto:mestna.obcina@maribor.si), <http://www.maribor.si>

***DOKUMENT IDENTIFIKACIJE  
INVESTICIJSKEGA PROJEKTA***

(Po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ

– Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)

***Obnova glavne kuhinje v Vrtec Jožice Flander,  
enota Vanček Šarh***



Maribor, junij 2025

Župan: Aleksander Saša ARSENOVIČ

Naziv investicijskega projekta:  
**Obnova glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh**

Investitor:

**MESTNA OBČINA MARIBOR**  
**Ulica heroja Staneta 1**  
**2000 Maribor**

Odgovorna oseba investitorja (ime, priimek, podpis in žig):

**Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan**

---

Skrbnik investicijskega projekta (ime, priimek, podpis in žig):

**Natalija ZVER, Služba za razvojne projekte in investicije**

---

Izdelovalec investicijske dokumentacije (ime, priimek, podpis in žig):

**FIMA PROJEKTI d.o.o.**  
**Osojnikova cesta 3**  
**2250 Ptuj**

**Matej ROGAČ, direktor**



Upravljavec (ime, priimek, podpis in žig):

**VRTEC JOŽICE FLANDER MARIBOR**

**Focheva ulica 51**

**2000 Maribor**

**Darja JAUŠOVEC, ravnatelj**

KAZALO

<b>1 OPREDELITEV INVESTITORJA IN DOLOČITEV STROKOVNIH SLUŽB ODGOVORNIH ZA NADZOR IN IZDELAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE DOKUMENTACIJE .....</b>	<b>8</b>
1.1 Navedba investitorja .....	8
1.2 Navedba izdelovalca investicijske in projektne dokumentacije .....	9
1.3 Navedba upravljavca .....	9
1.4 Datum izdelave DIIP.....	9
<b>2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....</b>	<b>10</b>
2.1 Predmet investicije .....	10
2.2 Predstavitev Mestne občine Maribor .....	10
2.3 Predstavitev Vrtca Jožice Flander .....	12
2.4 Pregled in analiza obstoječega stanja .....	14
2.4.1 Splošno .....	14
2.4.2 Opis trenutnega stanja .....	15
<b>3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI... 23</b>	
3.1 Razvojne možnosti.....	23
3.2 Pravne podlage ter usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami .....	23
3.2.1 Skladnost investicije z razvojni dokumenti .....	23
<b>4 OPIS RAZLIČICE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENIH V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO .....</b>	<b>26</b>
4.1 Različica »brez« investicije .....	26
4.2 Različica »z« investicijo.....	26
<b>5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN TEHNIČNO TEHNOLOŠKE REŠITVE ... 27</b>	
5.1 Vrsta investicije .....	27

<b>5.2</b>	<b>Opis predvidenega stanja .....</b>	<b>27</b>
<b>5.3</b>	<b>Tehnične značilnosti predvidenega posega.....</b>	<b>29</b>
5.3.1	Posegi v konstrukcijo objekta.....	29
5.3.2	Predelne stene .....	30
5.3.3	Obdelava površin.....	30
5.3.4	Stavbno pohištvo.....	31
5.3.5	Obdelava sanitarij.....	31
5.3.6	Razsvetljava.....	31
5.3.7	Ogrevanje in prežračevanje .....	32
<b>5.4</b>	<b>Tehnologija kuhinje .....</b>	<b>32</b>
<b>6</b>	<b>TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO .....</b>	<b>35</b>
<b>6.1</b>	<b>Strokovne podlage za pripravo DIIP.....</b>	<b>35</b>
<b>6.2</b>	<b>Določitev potrebne investicijske in projektne dokumentacije .....</b>	<b>35</b>
<b>6.3</b>	<b>Navedba, opis in grafični prikaz lokacije ter navedba veljavnih prostorskih aktov .....</b>	<b>36</b>
<b>6.4</b>	<b>Obseg in specifikacija investicijskih stroškov .....</b>	<b>37</b>
6.4.1	Podlage za oceno vrednosti investicije.....	37
6.4.2	Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah .....	37
6.4.3	Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah .....	38
<b>6.5</b>	<b>Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe.....</b>	<b>38</b>
<b>6.6</b>	<b>Predvideni viri financiranja .....</b>	<b>39</b>
<b>6.7</b>	<b>Analiza vpliva investicijskega projekta na okolje .....</b>	<b>40</b>
6.7.1	Vplivi na okolje v času obratovanja .....	41
<b>6.8</b>	<b>Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo .....</b>	<b>41</b>
6.8.1	Kadrovska struktura med izvajanjem investicije .....	41
6.8.2	Kadrovska struktura med obratovanjem v ekonomski dobi .....	42
<b>6.9</b>	<b>Ekonomska doba stroškov in koristi .....</b>	<b>42</b>
<b>6.10</b>	<b>Izhodišča finančne in ekonomske analize .....</b>	<b>42</b>
<b>6.11</b>	<b>Ostanek vrednosti investicije.....</b>	<b>43</b>
<b>6.12</b>	<b>Finančna analiza s kazalniki .....</b>	<b>43</b>
6.12.1	Projekcija prihodkov in operativnih stroškov.....	44
6.12.2	Preglednica investicije, prihodkov in stroškov – finančna analiza .....	45
6.12.3	Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi .....	46

<b>6.13</b>	<b>Ekonomska analiza s kazalniki .....</b>	<b>47</b>
6.13.1	Projekcija koristi – javno dobro.....	47
6.13.2	Preglednica investicije, prihodkov in stroškov – ekonomska analiza.....	49
6.13.3	Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri ekonomski analizi.....	50
<b>6.14</b>	<b>Analiza občutljivosti in tveganj .....</b>	<b>51</b>
6.14.1	Analiza občutljivosti s 5% in 10% spremembami ključnih spremenljivk.....	51
6.14.2	Analiza občutljivosti s 1% spremembo ključnih spremenljivk.....	52
6.14.3	Analiza tveganj .....	52
<b>7</b>	<b>UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM .....</b>	<b>54</b>
<b>7.1</b>	<b>Potrebna investicijska dokumentacija .....</b>	<b>54</b>
<b>7.2</b>	<b>Smiselnost investicije.....</b>	<b>55</b>

#### Kazalo tabel

<i>Tabela 1: Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih cenah (v EUR) .....</i>	<i>37</i>
<i>Tabela 2: Celotna investicijska vrednost projekta po tekočih cenah (v EUR) .....</i>	<i>38</i>
<i>Tabela 3: Obseg in specifikacija investicijske naložbe v stalnih in tekočih cenah.....</i>	<i>38</i>
<i>Tabela 4: Časovni načrt investicije .....</i>	<i>39</i>
<i>Tabela 5: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR .....</i>	<i>39</i>
<i>Tabela 6: Zaposleni v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh po organizacijski strukturi.....</i>	<i>42</i>
<i>Tabela 7: Projekcija prihodkov in operativnih stroškov .....</i>	<i>44</i>
<i>Tabela 8: Preglednica stroškov in prihodkov – finančna analiza .....</i>	<i>45</i>
<i>Tabela 9: Projekcija koristi – javno dobro .....</i>	<i>47</i>
<i>Tabela 10: Preglednica stroškov in prihodkov – ekonomska analiza.....</i>	<i>49</i>
<i>Tabela 11: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk za 5% in 10% .....</i>	<i>51</i>
<i>Tabela 12: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk za 1% .....</i>	<i>52</i>

#### Kazalo slik

<i>Slika 1: Slika Vrtca Jožice Flander, enota Vančka Šarha.....</i>	<i>14</i>
<i>Slika 2: Prikaz trenutnega stanja shrambe neživilskih izdelkov in opreme 1.....</i>	<i>16</i>
<i>Slika 3: Prikaz trenutnega stanja shrambe neživilskih izdelkov in opreme 2.....</i>	<i>17</i>
<i>Slika 4: Prikaz trenutnega stanja shrambe neživilskih izdelkov in opreme 3.....</i>	<i>18</i>
<i>Slika 5: Prikaz trenutnega stanja garderob .....</i>	<i>19</i>
<i>Slika 6: Prikaz trenutnega stanja sanitarij, tuša in predprostora za zaposlene.....</i>	<i>20</i>
<i>Slika 7: Prikaz trenutnega stanja dietne kuhinje .....</i>	<i>21</i>

<i>Slika 8: Prikaz trenutnega stanja glavne kuhinje .....</i>	<i>22</i>
<i>Slika 9: Tloris obstoječega stanja .....</i>	<i>33</i>
<i>Slika 10: Tloris novega stanja .....</i>	<i>34</i>
<i>Slika 11: Lokacija kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh .....</i>	<i>37</i>

# 1 OPREDELITEV INVESTITORJA IN DOLOČITEV STROKOVNIH SLUŽB ODGOVORNIH ZA NADZOR IN IZDELAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

## 1.1 Navedba investitorja

INVESTITOR	
Naziv:	MESTNA OBČINA MARIBOR
Naslov:	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba:	Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan
Telefon:	02 / 220 10 00
E-pošta:	<a href="mailto:mestna.obcina@maribor.si">mestna.obcina@maribor.si</a>
ID za DDV:	SI 12709590
Transakcijski račun:	SI56 0127 0010 0008 403, odprti pri UJP
Skrbnik investicijskega projekta:	Natalija ZVER, Služba za razvojne projekte in investicije
Telefon:	02 / 220 17 06
E-pošta:	<a href="mailto:natalija.zver@maribor.si">natalija.zver@maribor.si</a>
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Barbara MIKUŠ MARZIDOVŠEK, vodja Službe za razvojne projekte in investicije
Telefon:	02 / 220 10 00
E-pošta:	<a href="mailto:mestna.obcina@maribor.si">mestna.obcina@maribor.si</a>

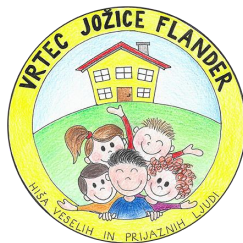


## 1.2 Navedba izdelovalca investicijske in projektne dokumentacije

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	FIMA PROJEKTI d.o.o.
Naslov:	Osojnikova cesta 3, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba:	Matej ROGAČ, direktor
Telefon:	040 211 491
E-pošta:	<a href="mailto:info@b2b-group.net">info@b2b-group.net</a>
Davčna številka:	43904459
Transakcijski račun:	SI56 6100 0000 2287 510, odprt pri Delavska hranilnica d.d.
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Matej ROGAČ
Telefon:	041 211 491
E-pošta:	<a href="mailto:info@b2b-group.net">info@b2b-group.net</a>

## 1.3 Navedba upravljavca

UPRAVLJAVEC	
Naziv:	VRTEC JOŽICE FLANDER MARIBOR
Naslov:	Focheva ulica 51, 2000 Maribor
Odgovorna oseba:	Darja JAUŠOVEC, ravnatelj
Telefon:	02 / 330 34 00
E-pošta:	<a href="mailto:vrtec-jozice-flander.mb@guest.arnes.si">vrtec-jozice-flander.mb@guest.arnes.si</a>
Davčna številka:	73536130
Transakcijski račun:	SI56 0127 0603 0638 940 odprt pri UJP



## 1.4 Datum izdelave DIIP

Datum izdelave DIIP-a: JUNIJ 2025

## 2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

### 2.1 Predmet investicije

Predmet nameravane in obravnavane investicije v pričujočem dokumentu je obnova glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh.

### 2.2 Predstavitev Mestne občine Maribor

Maribor je ena od 12 mestnih občin v Republiki Sloveniji in drugo največje mesto v državi. Po statutu je Mestna občina Maribor temeljna samoupravna lokalna skupnost, ki obsega območja mesta Maribor in naslednjih 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 – de, Ruperče, Šober, Srednje, Trčova, Vinarje, Vodole, Vrhov dol, Za Kalvarijo, Zgornji slemen – del, Zrkovci.

Območje mestne občine je razdeljeno na mestne četrti in krajevne skupnosti.

Mestne četrti so:

- Mestna četrt Koroška vrata
- Mestna četrt Center
- Mestna četrt Ivan Cankar
- Mestna četrt Studenci
- Mestna četrt Magdalena
- Mestna četrt Tabor
- Mestna četrt Nova vas
- Mestna četrt Tezno
- Mestna četrt Pobrežje
- Mestna četrt Brezje-Dogoše-Zrkovci
- Mestna četrt Radvanje

Krajevne skupnosti so:

- Krajevna skupnost Bresternica-Gaj
- Krajevna skupnost Kamnica
- Krajevna skupnost Malečnik-Ruperče
- Krajevna skupnost Razvanje
- Krajevna skupnost Limbuš
- Krajevna skupnost Pekre<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Vir podatka: [https://sl.wikipedia.org/wiki/Mestna\\_ob%C4%8Dina\\_Maribor](https://sl.wikipedia.org/wiki/Mestna_ob%C4%8Dina_Maribor)

Površina: 147,5 km<sup>2</sup>

Prebivalci: 113.747<sup>2</sup>

Gospodinjstev: 53.605<sup>3</sup>

Zaposlenih: 38.406<sup>4</sup>



Maribor leži na presečišču dveh naravnih poti: prva je reka Drava, ki deli mesto na severni in južni del. V nekdanjih časih se je po njej odvijal živahen tovorni promet (šajke, splavi), vzporedno z njo pa sta stekli tudi cesta in železnica; druga, poldnevniška smer je prehodna pot čez Dravo iz Graške kotline proti Celjski kotlini. Cesta in železnica skozi Maribor povezujeta srednjo in jugovzhodno Evropo.

Naravna lega je mestu zarisovala razvoj. Staro mestno jedro je stisnjeno med zložne dravske terase in med gorice na severu. Njegov tloris kaže pravokotno mrežo zaporedja zgradb in prometnih komunikacij v smeri sever-jug in zahod-vzhod. V 19. stoletju se je mesto začelo širiti proti Meljskemu hribu, v našem stoletju pa se je zlasti zaokrožilo pod Pohorje in v dveh potegnjenih krakih ob Stražunskem gozda proti jugovzhodu. Žal je bil ta razvoj preburen, tako da ga ni spremljala ustrezna urbanizacija. Zato so še danes skoraj vse pglavitne urbane komponente mesta na levem bregu Drave, v starem mestnem jedru ali ob njem.<sup>5</sup>

Maribor je po velikosti drugo slovensko mesto. Je gospodarsko in kulturno središče severovzhodne Slovenije. Njegov položaj v presečišču prometnih poti iz srednje v jugovzhodno Evropo ter iz zahodne srednje Evrope v Panonsko nižino mu je odmerjal dokajšnjo vlogo že v preteklosti, odmerja mu jo

---

<sup>2</sup> Vir podatka:

<https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/05C5006S.px/table/tableViewLayout2/>

<sup>3</sup> Vir podatka:

<https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/05F4005S.px/table/tableViewLayout2/>

<sup>4</sup> Vir podatka:

<https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/H235S.px/table/tableViewLayout2/>

<sup>5</sup> Vir podatka: <http://www.maribor.si/povezava.aspx?pid=3794>

danes in mu jo bo bržčas še bolj v prihodnosti. Ker leži le osemnajst kilometrov od državne meje z Avstrijo, predstavlja prag v našo državo, pa tudi na Balkan.<sup>6</sup>

Mestna občina Maribor sodi med podpovprečno razvite slovenske občine, saj znaša koeficient razvitosti po izračunih Ministrstva za finance za leto 2024<sup>7</sup> v vrednosti 0,99. Po Pravilniku o razvrstitvi razvojnih regij po stopnji razvitosti za programsko obdobje 2021–2027<sup>8</sup>, spada Mestna občina Maribor v Podravske regije, ki ima indeks razvojne ogroženosti 133,4. Povprečna bruto plača<sup>9</sup> je v Mestni občini Maribor maja 2024 znašala 2.221,45 € (SLO 2.342,28 €), povprečna neto plača<sup>10</sup> pa 1.415,89 € (SLO 1.486,88 €). Stopnja registrirane brezposelnosti<sup>11</sup> je maja 2024 znašala 6,9 % (SLO 4,4 %).

### **2.3 Predstavitev Vrtca Jožice Flander**

Mestni svet Mestne občine Maribor je na svoji 27. seji, dne 20. 4. 2009, sprejel Odlok o ustanovitvi javnega vzgojno - izobraževalnega zavoda Vrtca Jožice Flander Maribor in na 34. seji, dne 21.12.2009, Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi javnega vzgojno - izobraževalnega zavoda Vrtca Jožice Flander Maribor. Ustanoviteljica vrtca je Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor. Sedež javnega vzgojno-izobraževalnega zavoda Vrtca Jožice Flander Maribor je na Fochevi ulici 51, 2000 Maribor.

Vzgojno-izobraževalno delo v posameznem oddelku izvajata vzgojiteljica in vzg./pomočnica vzgojiteljice. Za zdravo in uravnoteženo prehrano otrok skrbi organizatorica prehrane ter prijazno in strokovno usposobljeno kuharsko osebje. Za urejenost vrtca in dobro počutje otrok skrbijo še hišnika, perici in čistilke.

Vrtec Jožice Flander Maribor označujejo prijazni, nasmejani, delovni ljudje, ki se trudijo, da zagotavljajo celovito skrb za otroke, jim omogočajo kakovostno bivanje ter ustvarjalno, igrivo in delovno okolje. Poslanstvo vrtca je ustvarjati skupnost, kjer se bomo vsi počutili varne, dobrodošle, sprejete, zaželenne in pomembne.

V vrtcu:

- Spremljajo otrokov razvoj in skrbijo za otrokovo dobro počutje v času bivanja v vrtcu, zato namenljajo posebno skrb:
  - uvajanju otrok v vrtec,

---

<sup>6</sup> Vir podatka: <http://www.maribor.si/povezava.aspx?pid=3791>

<sup>7</sup> Vir podatka:

[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MF/Proracun-direktorat/DP-SSFLS/Izracuni/Koeficienti/razvitosti/Uredba\\_2425\\_koef\\_razvitosti\\_in\\_odst\\_sof\\_iz\\_DP.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MF/Proracun-direktorat/DP-SSFLS/Izracuni/Koeficienti/razvitosti/Uredba_2425_koef_razvitosti_in_odst_sof_iz_DP.pdf)

<sup>8</sup> Vir podatka: <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-2545>

<sup>9</sup> Vir podatka: <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/si/Data/-/0701010S.px/table/tableViewLayout2/>

<sup>10</sup> Vir podatka: <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/si/Data/-/0701010S.px/table/tableViewLayout2/>

<sup>11</sup> Vir podatka: <https://www.ess.gov.si/partnerji/trg-dela/trg-dela-v-stevilkah/stopnja-registrirane-brezposelnosti/>

- dobremu počutju in zadovoljstvu vsakega otroka v skupini,
  - prepoznavanju, upoštevanju in omogočanju individualnih potreb otrok ter zasebnosti in intimnosti otrok,
  - načrtovanju in analizi dejavnosti, ki podpirajo individualno učenje in razvoj otrok,
  - nudenju ustreznih materialnih in prostorskih pogojev za izvajanje programa vrtca,
  - omogočanju organizacije dela v skladu z zakonskimi normativi in standardi.
- Ustvarjajo kvalitetne medsebojne odnose med otroki in odraslimi (starši in zaposleni), tako da se trudijo:
    - razvijati - razvijati občutek za sodelovanje in medsebojno razumevanje v skupini otrok,
    - pri otrocih sposobnosti za dogovarjanje in upoštevanje različnosti,
    - oblikovati in razvijati partnerski odnos s starši,
    - razvijati osebnostni in profesionalni razvoj strokovnih delavcev vrtca.

## **ORGANIZIRANOST VRTCA**

Vrtec izvaja dejavnost vzgoje in izobraževanja v štirih organizacijskih enotah z 31 oddelki otrok. S 13 oddelki prvega (od 1-3 let) in z 18 oddelki drugega (od 3 let do vstopa v šolo) starostnega obdobja.

- ENOTA FOCHEVA, Focheva ulica 51, 2000 Maribor

### **OE Žvrgolišče**

Je upravna zgradba. V njej je 9 oddelkov prvega in drugega starostnega obdobja. V stavbi je velika večnamenska dvorana in bogato opremljena knjižnica. Vrtec ima veliko igrišče opremljeno z igrali. V tej enoti je centralna kuhinja.

### **OE Sapramiška**

V enoto vključujemo otroke od dveh do šestih let. V enoti so štirje oddelki. Vrtec ima veliko igrišče opremljeno z igrali. V tej enoti je manjša knjižnica ter razdelilna kuhinja.

### **OE Veveriček**

Enota Veveriček je majhna enota, v kateri je en oddelek 1. starostnega obdobja in spada k OE Sapramiška. Otroci so deležni obogatitvenih in dodatnih dejavnosti, ki se izvajajo v enoti Sapramiška. V njej gostujeta še 2 razvojna oddelka predšolskih otrok OŠ Gustava Šiliha. Razvojna oddelka sodelujeta s skupino Muce in skupino Veverice v enoti Sapramiška.

- ENOTA VANČKA ŠARHA, Smoletova ulica 7, 2000 Maribor

Na enoti sta dve stavbi in sicer na Smoletovi ulici 7 ter na ulici Moša Pijade 30. V enoti je 15 oddelkov otrok prvega in drugega starostnega obdobja. Vrtec ima veliko igrišče opremljeno z igrali. Igralnice v stavbi na Smoletovi imajo terase, kjer se lahko izvajajo posamezne vzgojno- izobraževalne dejavnosti. V stavbi je velika in bogata knjižnica ter večnamenski prostor. V stavbi na Moša Pijade je samostojna kuhinja, glasbena igralnica in čutna soba.

- ENOTA RAZVANJE, Razvanjska cesta 64, 2000 Maribor

V enoto so vključeni otroci od dveh do šestih let. V enoti sta dva oddelka. Vrtec se nahaja v lepem naravnem okolju. Ima veliko igrišče opremljeno z igrali in samostojno kuhinjo.

*Slika 1: Slika Vrtca Jožice Flander, enota Vančka Šarha*



## **2.4 Pregled in analiza obstoječega stanja**

### **2.4.1 Splošno**

Investitor Mestna občina Maribor želi v vrtcu Jožice Flander, enota Vančka Šarha obnoviti obstoječo glavno kuhinjo.

Vrtec Jožice Flander Maribor, enota Vančka Šarha se nahaja v dveh stavbah in sicer na lokaciji Smoletova 7, Maribor parc. št. 310 k.o. Tabor in na lokaciji Ulica Moše Pijada 30, Maribor parc. št. 308 k.o. Tabor.

Zgradba na Smoletovi je bila prizidana v letu 1978, v njej so 4 oddelki za potrebe otrok drugega starostnega obdobja in 4 oddelki, ki so opremljeni za potrebe prvega starostnega obdobja. Skupaj obiskuje vrtec in jasli 128 otrok, od tega 56 otrok prvega starostnega obdobja in 72 otrok drugega starostnega obdobja.

Pritlični del zgradbe na Ulici Moše Pijade je star več kot 100 let, prizidek pa je od leta 1972.

V tej stavbi je 5 oddelkov za potrebe otrok drugega starostnega obdobja ter 2 oddelka, ki sta opremljena za potrebe otrok prvega starostnega obdobja. Skupaj obiskuje vrtec in jasli 114 otrok, od tega 28 otrok prvega starostnega obdobja in 86 otrok drugega starostnega obdobja.

Glavna kuhinja v stavbi na Ulici Moše Pijada 30:

- plinska, električna in vodovodna inštalacije so dotrajane,

- luči je potrebno ustrezno pozicionirati glede na delovna mesta, da se zagotovi ustrezno svetilnost, saj je trenutna osvetljenost delovnih mest neustrezna
- vodovodne pipe so dotrajane
- stenska keramika je obtolčena, popokana in odstopa,
- talna keramika je popokana, obtolčena in odstopa, neustrezno je tudi fugiranje,
- odtočni kanali z rešetkami so dotrajani,
- kanalizacija je dotrajana,
- obstoječi garderobni prostori za kuharski kader so trenutno locirani v skladiščnih prostorih,
- kuhinjski elementi v kuhinji so dotrajani in ne dovolj prostorni,
- razporeditev delovnih, odlagalnih in shranjevalnih površin je neustrezna,
- pomankanje odlagalnih polic,
- kuhinja ne vsebuje posebnega prostora za shranjevanje čistil,
- obstoječ pomivalni stroj je dotrajan,
- premalo prostora za dobro razporeditev v skladu s HACCP sistemom čistih in nečistih poti,
- kuhinjska napa je dotrajana,
- dvigalo za dostavo hrane v nadstropja je dotrajano.

Obstoječi stroji, ki so še vedno ustrezni in se jih obdrži so štedilnik, hladilnik, zamrzovalna skrinja, pomivalni stroj, pečica, kotel.

Stavbno pohištvo je v kuhinji bilo zamenjano leta 2012, nameščeni so tudi komarniki. Za zamenjavo je tako potrebno predvideti le notranja vrata.

Zaradi starosti in dotrajanosti kuhinje je potrebno pristopiti k obnovitvenim delom – sanaciji skladno z zakonodajo in k dobavi nove tehnološke opreme.

Potrebno je menjati določeno tehnološko opremo glavne kuhinje, menjati inštalacije ter končne obloge tal in sten ter morda preurediti obstoječ tloris znotraj gabaritov obstoječih kuhinj. Za prenovo je potrebno predvideti tudi novo kuhinjsko dvigalo s katerim bo omogočena dostava hrane v vsa nadstropja.

#### 2.4.2 Opis trenutnega stanja

Predmet posega je obnova glavne kuhinje v stavbi na Ulici Moše Pijada 30. V tej enoti kuhajo za približno 220 otrok, 3 obroke dnevno, torej skupno 660 obrokov dnevno.

V glavni kuhinji v kleti se trenutno nahaja hodnik, glavni kuhinjski prostor, dietna kuhinja, shrambni prostori, garderoba, predprostor, WC in tuš.

Trenutna tlorisna razporeditev kuhinje ni ustrezna za izvajanje delovnega procesa. V vseh prostorih so plinske, električne in vodovodne inštalacije dotrajane. Osvetljenost prostorov ni ustrezna. Strenska in talna keramika je ponekod popokana in obtolčena. Odtočni kanali in kanalizacija je dotrajana. Notranje stavbno pohištvo, vrata so dotrajana in potrebna zamenjave.

- 01 Hodnik

V hodnik je možno dostopati iz zunanega prostora. Trenutno se na hodniku nahaja delovni prostor z mizo.

Na tleh je položena keramika, ki je dotrajana.

Strop in stene so pobarvane z notranjo barvo, ki je dotrajana.

- 02 in 03 Shramba

V shrambi nahajajo regali za skladiščenje neživilskih izdelkov in kuhinjske opreme. Shramba je od hodnika ločena z notranjimi lesenimi vrati z nadsvetlobo, med seboj pa sta ločeni z notranjimi lesenimi vrati. Pod stropom potekajo instalacije.

Na tleh je izvedena keramika, ki je dotrajana.

Strop in stene so pobarvane z notranjo barvo, ki je dotrajana.

Prostora sta opremljena z regali, kateri so v slabšem stanju.

*Slika 2: Prikaz trenutnega stanja shrambe neživilskih izdelkov in opreme 1*



- 04 Shramba

V shrambi se nahajajo omare in regali za skladiščenje neživilskih izdelkov in opreme. Shramba je od hodnika ločena z leseni notranjimi vrati z nadsvetlobo. Pod stropom potekajo instalacije.

Na tleh je beton, finalna obloga ni izvedena.

Stene so pobarvane z notranjo barvo, ki je dotrajana. V shrambi je prišlo do zamakanja, katero je bilo sanirano, vendar brez popravila ometa, kitanja in barvanja.

Strop je pobarvan z notranjo barvo, ki je dotrajana.

Prostor je opremljen z omarami in regali, ki so v slabšem stanju.

*Slika 3: Prikaz trenutnega stanja shrambe neživilskih izdelkov in opreme 2*



- 05 Shramba

V shrambi nahajajo regali za skladiščenje neživilskih izdelkov in opreme. V shrambo je možno dostopati iz garderoba skozi notranja lesena vrata. Pod stropom potekajo inštalacije, na tleh pa se nahaja jašek. Okno na fasadni steni je bilo zamenjano in je v dobrem stanju.

Na tleh je beton, finalna obloga ni izvedena.

Strop in stene so pobarvane z notranjo barvo, ki je dotrajana.

Prostor je opremljen z regali, ki so v slabšem stanju.

*Slika 4: Prikaz trenutnega stanja shrambe neživilskih izdelkov in opreme 3*



- 06 Garderoba

V garderobi se nahajajo omare za zaposlene. V garderobo je možno dostopati iz hodnika skozi notranja lesena vrata z nadsvetlobo, iz garderobe pa je možno prehajati v prostor dietne kuhinje. Pod stropom potekajo instalacije.

Na tleh je položena PVC obloga, ki pa je dotrajana.

Strop in stene so pobarvane z notranjo barvo, ki je dotrajana.

Prostor je opremljen z omarami, ki so v slabšem stanju.

Slika 5: Prikaz trenutnega stanja garderob



- 07 WC, 08 Tuš, 09 Predprostor

V prostorih se nahajajo sanitarije in tuš za zaposlene. V predprostor je možno dostopati iz hodnika skozi notranja lesena vrata z nadsvetlobo, prostori pa so med seboj ločeni z notranjimi lesenimi vrati z nadsvetlobo.

Na tleh je položena keramika, ki je dotrajana.

Na stenah je položena keramika, ki je dotrajana. Nad keramiko so stene barvane z notranjo barvo, ki je dotrajana.

Strop je pobarvan z notranjo barvo, ki je dotrajana.

Prostor je opremljen s standardno sanitarno opremo, ki pa je v slabšem stanju.

*Slika 6: Prikaz trenutnega stanja sanitarij, tuša in predprostora za zaposlene*



- 10 Dietna kuhinja

Prostor dietne kuhinje je namenjen pripravi hrane. V njem se nahajajo kuhinjski elementi, kuhinjska oprema, umivalnik in dve zamrzovalni skrinji. V prostor je možno dostopati iz garderobnega prostora in iz glavne kuhinje. Na tleh se nahaja jašek. Okna na fasadni steni so bila zamenjana in so v dobrem stanju.

Na tleh je položena keramika, ki je dotrajana. Jašek je zaščiten z nerjavečo rebrasto pločevino.

Na stenah je položena keramika, ki je dotrajana. Nad keramiko so stene barvane z notranjo barvo, ki je dotrajana.

Strop je pobarvan z notranjo barvo, ki je dotrajana.

Slika 7: Prikaz trenutnega stanja dietne kuhinje



- 11 Glavna kuhinja

Prostor glavne kuhinje je namenjen pripravi hrane. V njem se nahajajo kuhinjski elementi in oprema za pripravo hrane, ter dvigalo za hrano. V prostor je možno dostopati iz hodnika ali iz dietne kuhinje. Okna na fasadni steni so bila zamenjana in so v dobrem stanju.

Na tleh je položena keramika, ki je dotrajana.

Na stenah je položena keramika, ki je dotrajana. Nad keramiko so stene pobarvane z notranjo barvo, ki je dotrajana.

Strop je pobarvan z notranjo barvo, ki je dotrajana.

Prostor je klimatiziran s stensko klimatsko napravo.

Obstoječ odvod nape in zračnik sta dotrajana in potrebna obnove.

V tleh je izveden talni sifon.

Slika 8: Prikaz trenutnega stanja glavne kuhinje



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

#### **3.1 Razvojne možnosti**

Zaradi dotrajanosti kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh je potrebno pristopiti k obnovitvenim delom.

Obnova bo zajemala:

- ureditev novega vetrolova,
- ureditev novega prostora za začasno skladiščenje bioloških odpadkov,
- ureditev novega hodnika in pisarne za vodjo kuhinje,
- ureditev novega garderobnega prostora, novega prostora s tušem in novih sanitarij,
- ureditev novega prostora za pripravo zelenjave, skladišče čistil in trokadero za pomoč pri čiščenju tal in ostalih površin v kuhinji,
- ureditev novega prostora za pomivanje in skladiščenje posode,
- obnova dietne in glavne kuhinje.

#### **3.2 Pravne podlage ter usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami**

Pravna podlaga za izdelavo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. 60/06, 54/10, 27/16).

##### **3.2.1 Skladnost investicije z razvojni dokumenti**

**Regionalni razvojni program Podravja 2021-2027**, ki so ga izdelale MRA Maribor, ZRS Bistra Ptuj, JARA Ormož in RA Slovenske Gorice, junij 2022

Investicija je skladna z Razvojno prioriteto 4.2: Izboljševanje dostopa do storitev v izobraževanju, usposabljanju in VŽU

Ukrepi v okviru te prioritete bodo usmerjeni tudi v:

- Investicij v nadgradnjo, obnovo ter kjer je potrebno v novogradnjo vzgojno-izobraževalne infrastrukture (vključno z IKT infrastrukturo) ter v opremljanje in ureditev mreže središč za izobraževanje, usposabljanje in vseživljenjsko usposabljanje.
- Zagotavljanje trajnostnega pristopa, ki ob energetski obsega tudi protipotresno prenavo. Načrtujejo se tudi ukrepi na področju vzpostavitve zunanjih večfunkcionalnih rekreativnih površin. Glede na digitalizacijo in pametne strategije, je oboje smiselno upoštevati ne samo

pri oblikovanju vsebin šolskih programov temveč tudi pri zagotavljanju infrastrukture ter opreme.

Veljavni akti občine, ki vplivajo na izvedbo investicije:

- **Odlok o ustanovitvi javnega vzgojno-izobraževalnega zavoda Vrtec Jožice Flander Maribor - neuradno prečiščeno besedilo (5)**, Medobčinski uradni vestnik Štajerske in Koroške regije, št. 12/2009, 34/2019, 27/2017, 21/2021, 11/2022, 9/2023.

Pravne podlage za izdelavo tega investicijskega dokumenta so:

- **Zakon o vrtcih** (Uradni list RS, št. 100/05 – uradno prečiščeno besedilo, 25/08, 98/09 – ZIUZGK, 36/10, 62/10 – ZUPJS, 94/10 – ZIU, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 55/17 in 18/21). Ta zakon ureja predšolsko vzgojo, ki jo izvajajo javni in zasebni vrtci in varstvo predšolskih otrok, ki ga izvajajo varuhi predšolskih otrok na domu.
- **Zakon o zavodih** (Uradni list RS, št. 12/91, 8/96, 36/00 – ZPDZC in 127/06 – ZJZP).
- **Zakon o organizaciji in financiranju vzgoje in izobraževanja** (Uradni list RS, št. 16/07 – uradno prečiščeno besedilo, 36/08, 58/09, 64/09 – popr., 65/09 – popr., 20/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 47/15, 46/16, 49/16 – popr., 25/17 – ZVaj, 123/21, 172/21, 207/21, 105/22 – ZZNŠPP, 141/22, 158/22 – ZDoh-2AA, 71/23 in 22/25 – ZZZRO-1). Ta zakon ureja pogoje za opravljanje ter določa način upravljanja in financiranja vzgoje in izobraževanja na področjih: predšolske vzgoje, osnovnošolskega izobraževanja, vzgoje in izobraževanja otrok, mladoletnikov in mlajših polnoletnih oseb s posebnimi potrebami, osnovnega glasbenega izobraževanja, nižjega in srednjega poklicnega izobraževanja, srednjega strokovnega in tehniškega izobraževanja, srednjega splošnega izobraževanja, višjega strokovnega izobraževanja, vzgoje in izobraževanja v domovih za učence in v dijaških domovih ter izobraževanja odraslih.
- **Gradbeni zakon** (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A), ureja pogoje za graditev vseh objektov, določa bistvene zahteve in njihovo izpolnjevanje glede lastnosti objektov, predpisuje način in pogoje za opravljanje dejavnosti, ki so v zvezi z graditvijo objektov, ureja organizacijo in delovno področje dveh poklicnih zbornic, ureja inšpekcijsko nadzorstvo, določa sankcije za prekrške, ki so v zvezi z graditvijo objektov ter ureja druga vprašanja, povezana z graditvijo objektov ter določa, da graditev objekta po tem zakonu obsega projektiranje, gradnjo in vzdrževanje objekta.
- **Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah** (Uradni list RS, št. 70/22, 161/22, 129/23 in 103/24) določa tehnične zahteve, ki morajo biti izpolnjene za učinkovito rabo energije v stavbah na področju toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja ali njihove kombinacije, priprave tople vode in razsvetljave v stavbah, zagotavljanja lastnih obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi ter metodologijo za izračun energijskih lastnosti stavbe v skladu z Direktivo 31/2010/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 19. maja 2010 o energetske učinkovitosti stavb (UL L št. 153 z dne 18. 6. 2010, str. 13). Pravilnik se uporablja pri gradnji novih stavb in rekonstrukciji stavbe oziroma njenega posameznega dela, kjer se posega v najmanj 25 odstotkov površine toplotnega ovoja, če je to tehnično izvedljivo.
- **Zakon o urejanju prostora** (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) ureja prostorsko načrtovanje kot del urejanja prostora, tako da določa vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna

razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem. Cilj prostorskega načrtovanja je omogočiti skladen prostorski razvoj z obravnavo in usklajevanjem različnih potreb in interesov razvoja z javnimi koristmi na področjih varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, varstva naravnih virov, obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

- **Zakon o javnem naročanju** (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). Ta zakon določa obvezna ravnanja naročnikov in ponudnikov pri javnem naročanju blaga, storitev in gradenj.

## **4 OPIS RAZLIČICE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENIH V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO**

V Dokumentu identifikacije investicijskega projekta so prikazane različice »brez« investicije in »z« investicijo.

### **4.1 Različica »brez« investicije**

Različica »brez investicije« predstavlja opis situacije brez investicije. MO Maribor ne pristopi k obnovi glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh. Različica brez investicije bi pomenila vzdrževanje obstoječega stanja omenjenih prostorov vrtca, ki je nesprejemljivo. Obstoječi prostori so dotrajani, z leti bodo nastajali vedno večji stroški vzdrževanja.

### **4.2 Različica »z« investicijo**

Investicija bo zajemala obnovo glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh. Kapaciteta prenovljene kuhinje bo 280 - 330 obrokov dnevno. Kuhinja je tipa »lastna kuhinja«. V jutranjem času bo kuhinja omogočala pripravo hladnih in toplih napitkov ter zajtrkov. Preko dopoldneva bo kuhinja omogočala pripravo tople prehrane skupaj z malicami.

S obnovo so predvideni naslednji posegi:

- odstrani se večina kuhinjskih elementov in opreme (nekatera je v dobrem stanju in se ohrani) in vsa sanitarna oprema. Odstrani se celotno pohištvo, vsa notranja vrata se zamenjajo, prav tako zunanja vhodna vrata. Nekatero predelne stene se rušijo, odstrani se vsa stenska in talna keramika. Odstrani se obstoječa razsvetljava;
- in druge nujne posege, ki so potrebni pri ureditvi vseh prostorov za prehrano, ki so predmet projektne dokumentacije - PZI.

S stroškovnega in higienskega vidika bolj smiselna izvedba različice »z« investicijo.

## 5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN TEHNIČNO TEHNOLOŠKE REŠITVE

### 5.1 Vrsta investicije

Predmet investicije je obnova glavne kuhinje in spremljevalnih prostorov v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček, Ulica Moše Pijada 30 v Mariboru.

Investicija bo predstavljala vlaganje v področje varstva in vzgoje otrok.

### 5.2 Opis predvidenega stanja

Za glavno kuhinjo in spremljevalne prostore v kletnih prostorih se zaradi dotrajanosti predvidi celovita prenova. Odstrani se večina kuhinjskih elementov in opreme (nekatera je v dobrem stanju in se ohrani) in vsa sanitarna oprema. Odstrani se celotno pohištvo, vsa notranja vrata se zamenjajo, prav tako zunanja vhodna vrata. Nekatero predelne stene se rušijo, odstrani se vsa stenska in talna keramika. Odstrani se obstoječa razsvetljava.

V novi kuhinji predvidimo, da se bo število obrokov gibalo okrog 660 na dan.

Pri vhodu se uredi nov vetrolov, kjer se uredi nov predpražnik in prostor za odlaganje surovin jutranje dostave. V vetrolovu se proti obstoječi shrambi 02 poveča obstoječa odprtina skozi steno in izvede nova preklada.

Skozi vetrolov stopimo v osrednji hodnik, na koncu katerega se uredi nov prostor za začasno skladiščenje bioloških odpadkov.

Na mestu obstoječe shrambe 02 se uredi nov hodnik in pisarna za vodjo kuhinje, na mestu obstoječe shrambe 03 pa se uredi nov garderobni prostor, nov prostor s tušem in nove sanitarije. Obstoječa vratna odprtina med shrambama se zazida, na mestu novega hodnika pa se uredita dva nova preboja skozi steno za nova vrata in novi prekladi. Med novim hodnikom in pisarno se izvede nova predelna stena z vgrajenimi vrati. Med garderobo in sanitarijami, ter tušem se izvede nova predelna stena z vgrajenimi vrati, v sanitarijah pa se izvede še nizka inštalacijska stena za podometni splakovalnik.

Obstoječo shrambo 04 ohranimo v obstoječih dimenzijah, obnovimo in v njej uredimo prostor za suho shrambo, ter montažno hladilno in zamrzovalno komoro. V steni med obstoječo shrambo in hodnikom obstoječo odprtino povečamo, del obstoječe odprtine pa se zazida.

Na mestu obstoječe shrambe 05 se predvidi nov prostor za pripravo zelenjave, na koncu prostora pa še prostor za skladišče čistil in trokadero za pomoč pri čiščenju tal in ostalih površin v kuhinji.

Obstoječ preboj za vrata razširimo in na njem uredimo nova drsna vrata. Proti novemu hodniku 11 izvedemo nov preboj, ter na njem uredimo nova drsna vrata.

Obstoječa dietna kuhinja se zmanjša in na njenem mestu uredi nov hodnik. Med dietno kuhinjo in hodnikom se uredi predelna stena, med novim hodnikom in glavno kuhinjo pa nov preboj skozi steno. Med glavno in dietno kuhinjo se vrata odstrani, odprtina pa razširi.

Glavna kuhinja ostane v obstoječih dimenzijah, prostor obnovimo, obstoječa vrata proti hodniku odstranimo, odprtino razširimo in vgradimo nova drsna vrata.

Kuhinja je razdeljena na nečisti del:

- dostava in vhod v skladišča
- sprejem blaga
- vhod za zaposlene
- groba priprava mesa in zelenjave
- sanitarije in garderoba za zaposlene
- pomivanje jedilne in kuhinjske posode
- kratkotrajno skladiščenje organskih odpadkov,

in na čisti del:

- shranjevanje in dodelava hrane,
- hladilniki/komore za surovine,
- fina priprava,
- termična obdelava in priprava hrane,
- pozicioniranje ter transport do učilnic preko transportnega dvigala

V prostorih kuhinje, pomivalnice, priprave zelenjave, shrambe, tuša, sanitarij in hodnikov se po celotnem obodu sten izvede nova stenska keramika (60 x 60 cm), vzorec in barva po izboru projektanta. Nad keramiko se izvede popravilo ometov, kitanje in barvanje z notranjo disperzijsko barvo. V prostoru vetrolova, pisarne se izvede popravilo ometov, kitanje in barvanje z notranjo disperzijsko barvo.

Po vseh prostorih se na tleh izvede nova talna keramika (60 x 60 cm), vzorec in barva po izboru projektanta.

Na stropu se izvede popravilo ometov, kitanje in barvanje z notranjo disperzijsko barvo.

Sestava, izvedba in tehnične karakteristike posamezne opreme in naprav so razvidne v načrtu tehnologije kuhinje.

Uredijo se novi talni sifoni, rekonstruira se obstoječ odvod nape in zračnik.

Na stropu se v posameznih prostorih izvede nova razsvetljava, ki nudi ustrezno osvetljenost.

### 5.3 Tehnične značilnosti predvidenega posega

#### 5.3.1 Posegi v konstrukcijo objekta

Na objektu so predvideni naslednji posegi:

- statična ojačitev posameznega ali več posameznih konstrukcijskih elementov,
- dolbenje utorov in niš v nosilno konstrukcijo
- izvedba odprtih in večjih konstrukcijskih prebojev ter povečanje obstoječih odprtih v objektu, ki ne presegajo tretjine površine posameznega konstrukcijskega elementa in niso širši od 2m,
- vgradnjo dvigala v notranjosti objekta, s katerim se posega v nosilno konstrukcijo
- s katero se ne bodo ogrožale ali poslabšale gradbenotehnične lastnosti objekta.

Skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22), gre pri posegih v konstrukcijo objekta za **manjšo rekonstrukcijo**.

Predvideni posegi v konstrukcijo v glavni kuhinji:

- na licu mesta se izmeri odprtina za vhodna vrata in po potrebi se razširi odprtina skozi steno
- med obstoječim hodnikom 01 in shrambo 02 se obstoječa vratna odprtina poveča in izvede nova preklada, dim. odprtine 143/250 cm
- med obstoječim hodnikom 01 in shrambo 02 se izvede nov preboj za vrata in nova preklada, dim preboja 95/218 cm
- med obstoječo shrambo 02 in shrambo 03 se obstoječa odprtina za vrata zazida, izvede se pa nov preboj za nova vrata in nova preklada, dim. preboja 90/215 cm
- med obstoječim hodnikom 01 in shrambo 04 se obstoječa odprtina za vrata razširi, izvede se nova preklada, del obstoječe odprtine pa se zazida, končna dim. preboja 105/218 cm
- med obstoječo glavno kuhinjo 11 in hodnikom 01 se obstoječa odprtina za vrata razširi, izvede se nova preklada, končna dim. odprtine 95/210 cm
- med obstoječo kuhinjo 11 in dietno kuhinjo 10 se obstoječa odprtina za vrata razširi, izvede se nova preklada, končna dim. odprtine 90/210 cm
- med obstoječo kuhinjo 11 in dietno kuhinjo 10 se izvede nov preboj skozi steno in nova preklada, dim. preboja 95/210 cm
- med obstoječim hodnikom 1 in predprostorom 09, ter garderobo 06, se obstoječi odprtini razširita in izvede se nova preklada, ter vmesni steber, končna dim. odprtini 105/218 cm in 100/218 cm
- med obstoječo shrambo 05 in garderobo 06 se obstoječa odprtina za vrata razširi in izvede nova preklada, končna dim. odprtine 95/210 cm
- med obstoječo shrambo 05 in dietno kuhinjo 10 se v obstoječi steni izvede nov preboj in nova preklada, preboj dim. 95/210 cm
- v obstoječ jašek tovarnega dvigala se izvede nov preboj za vrata in nova preklada, dim. preboja 80/110 cm
- predelne stene okoli prostorov 06 garderoba, 07 WC, 08 Tuš in 09 predprostor se rušijo
- za potrebe razvoda strojnih in električnih inštalacij se izvedejo utori in niše

Nenosilni zidovi debeline 10 cm, 12 cm ali 15 cm se lahko odstranjujejo brez dodatnih konstrukcijskih ukrepov.

Pred izvedbo preboja v nosilnem zidu je potrebno podpreti stropno konstrukcijo na obeh straneh zidu. Po odstranitvi zidu do stropne konstrukcije je potrebno ugotoviti tip stropne konstrukcije (armiranobetonska plošča, montažni strop, leseni strop...) Glede na tip stropne konstrukcije se določi tip preklade, njene dimenzije. Preklada se izvede z ustreznim naleganjem na nosilni zid in zagotovitvijo naleganja stropne konstrukcije na preklado brez posedanja.

Pred izvedbo preboja v stropni konstrukciji za novo tovarno dvigalo je potrebno ugotoviti tip stropne konstrukcije in glede na ugotovitve podati konstrukcijske ukrepe.

### 5.3.2 Predelne stene

Nove predelne stene so izvedene iz porobetonskih zidakov.

Predelne stene posameznih kabin so izvedene iz visokotlačno stisnjene laminata po standardu EN 438 TP CGF, pritrjene na tlak, stene in strop s standardnimi kovinskimi profili in okovjem.

### 5.3.3 Obdelava površin

Obdelava finalnih tlakov in stenskih oblog je prikazana v načrtih, načeloma pa je v veljavi naslednje:

- tlaki so izvedeni kot keramične ploščice
- stenske obloge v sanitarijah brez tuša so izvedene kot keramične ploščice od kote gotovega tlaka do višine 140 cm ali do višine podboja vrat v sanitarijah s tušem
- stenske obloge v kuhinjskih prostorih so izvedene kot keramične ploščice od kote gotovega tlaka do višine 220 cm
- vse ostale stene so 2x barvane z notranjo disperzijsko barvo

Na stenah in stropih se izvede popravilo ometov in kitanje, ter barvanje.

Obdelava tal v mokrih prostorih je keramika (R11), na stikih sten in tal je povsod predvidena dodatna hidroizolacija, prav tako je pod keramičnimi ploščicami predviden sloj hidroizolacije.

Talna keramika se izvede z nizkstensko obrobo iz enakega materiala.

Stik stenske in talne keramike je kitan s trajno elastičnim kitom.

Keramika mora zadoščati predpisom in standardom za takšne prostore, ter omogočati mokro pranje in dezinfekcijo.

Vsi stenski opleski so iz kvalitetne disperzijske barve, do višine vratnih podbojev je izvedena pralna barva.

#### 5.3.4 Stavbno pohištvo

Notranja vrata v novih montažnih stenah ali obstoječih stenah so lesena furnirana polna v lesenem ali kovinskem okvirju.

Notranja vrata, v predelnih stenah iz visokotlačno stisnjene laminata, so iz enakega materiala kot stena v kovinskem okvirju in s tipskim okovjem.

Vrata v prostore s straniščem ali tušem morajo omogočati zaklepanje iz notranje strani.

Uporabljeni material za vrata v kuhinjskih prostorih mora biti ustrezne kvalitete in omogočati vsakodnevno redno čiščenje s tekočo vodo in primernimi čistili in občasno dezinfekcijo.

Okna v prostorih kuhinje in pripadajočih prostorih, katera imajo možnost odpiranja morajo imeti nameščene mreže, ki preprečujejo dostop mrčesu in ostalim škodljivcem, ter jih je mogoče snesti in čistiti.

Izvedba stavbnega pohištva mora biti zrakotesna.

#### 5.3.5 Obdelava sanitarij

V vseh sanitarnih prostorih in kopalnicah je predvidena standardna sanitarna oprema za takšne prostore. Sanitarna oprema je srednje kvalitetnega razreda.

WC školjke so konzolne, opremljene s podometnim splakovalnikom, držalom za toaletni papir, WC krtačo in obešalnikom za obleke.

Umivalniki različnih velikosti se opremijo s stoječo enoročno armaturo, s sifonom, ogledalom, držalom za brisače in milnikom za tekoče milo.

#### 5.3.6 Razsvetljava

Razsvetljava se izvede v skladu s smernicami SDR (Slovenskega društva za razsvetljavo), z upoštevanjem sodobnih evropskih norm, in v skladu z arhitekturnimi zasnovami prostorov in okolja.

Upravljanje razsvetljave bo izvedeno lokalno po posameznih prostorih.

Svetloba ne sme povzročati bleščanja in bo v naj večji meri razpršena.

### 5.3.7 Ogrevanje in prezračevanje

Novi radiatorji bodo priključeni na obstoječ sistem ogrevanja.

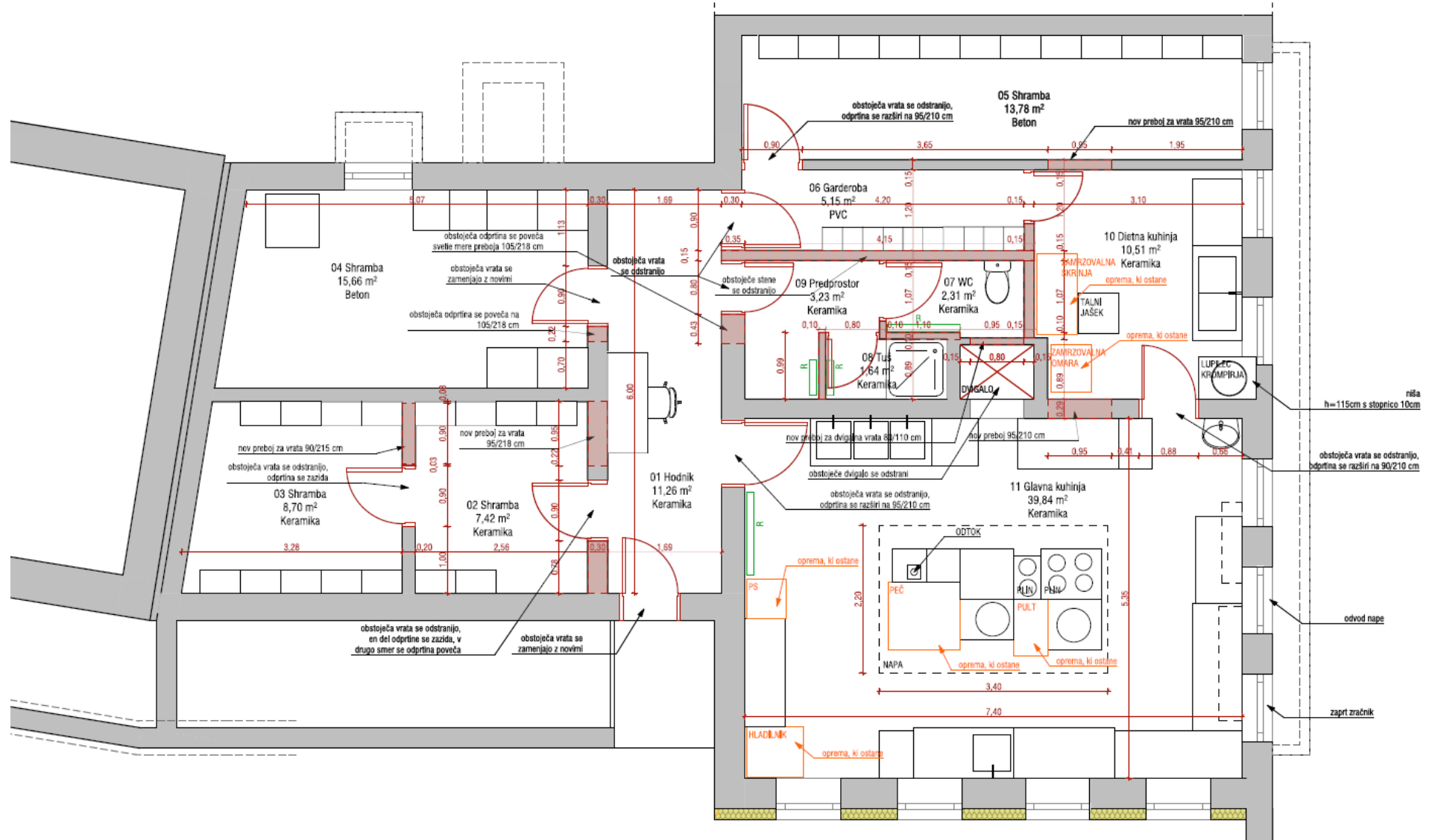
V kuhinjskih prostorih se izvede prisilno prezračevanje z odsesavanjem izrabljenega zraka in pare, ter vpihovanjem svežega zraka.

## **5.4 Tehnologija kuhinje**

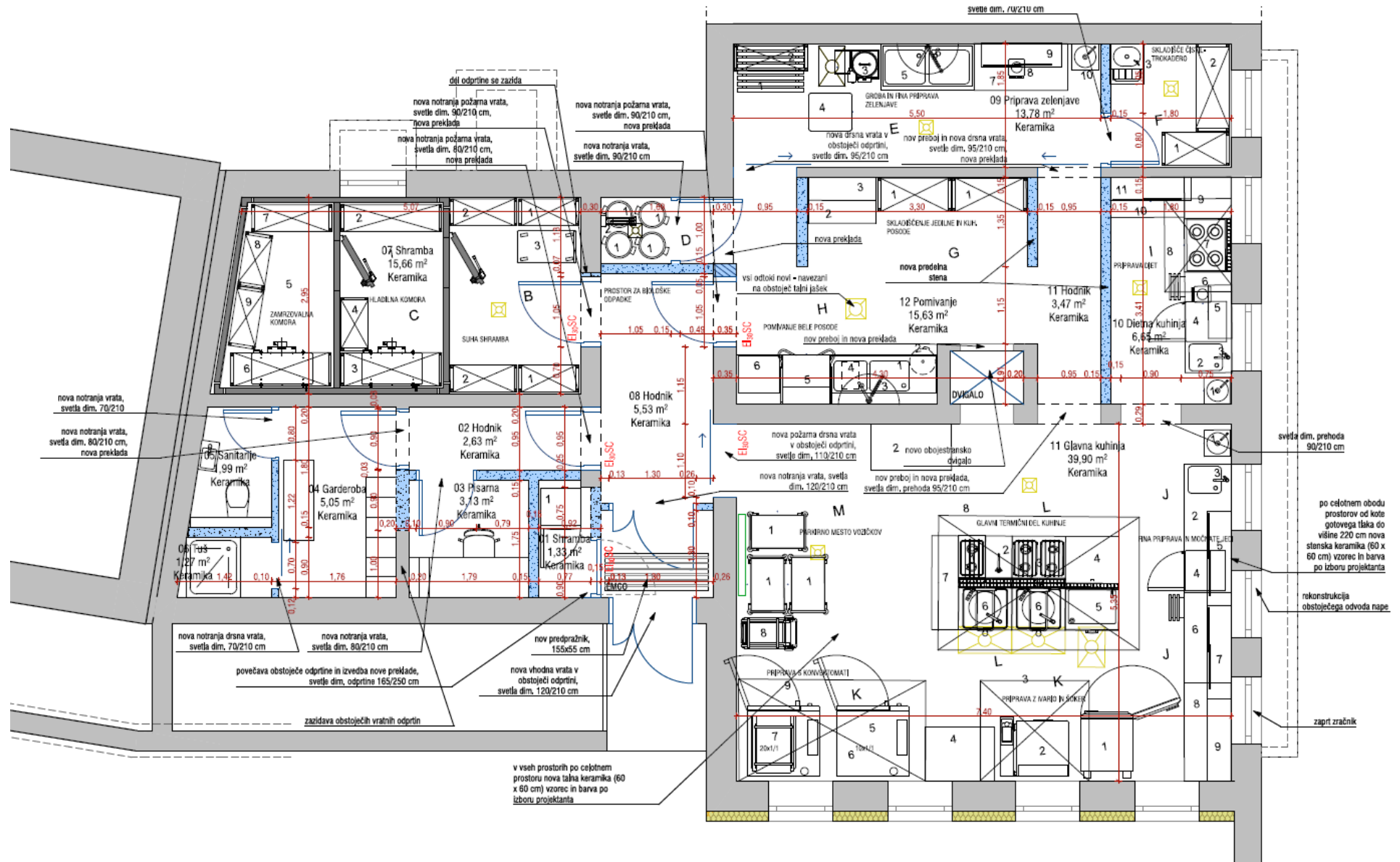
Pri omenjenem projektu gre za rekonstrukcijo ter na novo postavljeno tehnološko-kuhinjsko opremo. Kuhinja je locirana v pritličju, katero povezuje tovorno dvigalo. Vse surovine se dostavijo preko stranskega vhoda, kateri je namenjen samo za kuhinjsko osebje. Jutranja dostava bo imela tako v vetrolovu postavljeno hladilno omaro ter manjši regal, za odlaganje surovin. Pred shrambo bo postavljena preklopna tehcnica za vodenje evidence. V prostoru shrambe so na levi in desni postavljeni inox regali, za skladiščenje dnevnih in tedenskih zalog. Sledita pa še montažna hladilna in zamrzovalna komora. Pred oddelkom grobe priprave zelenjave imamo tudi manjši prostor za začasno skladiščenje bioloških odpadkov. Na severni strani imamo torej oddelek grobe in fine priprave zelenjave, kjer je predvideno tudi manjši prostor za skladiščenje dnevne količine surovin. Na koncu tega oddelka imamo še skladišče čistil in trokadero za pomoč pri čiščenju tel in ostalih površin v kuhinji. Če se obrnemo proti južni strani kuhinje imamo še nekaj ravno tako pomembnih oddelkov in sicer; poleg dvigala imamo pomivalnico jedilne posode, predviden je potisni havbni stroj ter pripadajoče mize. Na drugi strani oddelka pa imamo predvidene inox regale ter manjši odprti pult za skladiščenje posode. Poskrbljeno je tudi za otroke s posebnimi potrebami oz. omejitvami pri prehrani ter imamo tako oddelek dietne prehrane. Za skladiščenje surovin imamo na voljo podpultno hladilno omaro in za pripravo-obdelavo hrane je na voljo steklokeramična plošča. Potem pa pridemo do prostora, kjer se vrši glavna obdelava in priprava obrokov. Ob steni imamo tako na voljo veliko pultov in miz za pripravo močnatih in hladnih obrokov ter prav tako stenskih omaric in polic za skladiščenje ostalih pripomočkov in začimb. Glavni termični blok je torej zasnovan na sredini kot otok, kateri ima na levi in desni strani razporejeno tehnološko opremo. Tako imamo na voljo dva kotla, eno prekucno ponev ter šest odprtih gorilnikov. V primeru povečanja kapacitet smo predvideli še en slepi pult, kateri se lahko pozneje menja z različno tehnološko opremo. Za pripravo s konvektomati imamo tudi svoj oddelek, kjer sta na voljo dve konvekcijski pečici in sicer velikosti 10x GN1/1 ter multifunkcijska posoda in hitri ohlajevalnik.

Pred termičnim blokom je predviden prostor za skladiščenje nekaj transportnih vozičkov, ostali se bodo hranili na drugi lokaciji. Pred transportnim dvigalom imamo na voljo še manjšo odlagalno površino oz. mizo.

Slika 9: Tloris obstoječega stanja



Slika 10: Tloris novega stanja



## 6 TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

### 6.1 Strokovne podlage za pripravo DIIP

Za obseg potrebne vsebine DIIP-a smo upoštevali 11. člen Uredbe o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Za strokovne podlage smo uporabili Projektno nalogo »Obnova glavne in razdelilne kuhinje ter sanitarij Vrtca Jožice Flander, enote Vančka Šarha« in Projektno dokumentacijo za izvedbo – PZI za projekt »Vrtec Jožice Flander«, št. projekta: 9-022122, junij 2023, ki jo pripravilo podjetje STUDIO BAZA, d.o.o., Glavni trg 17B, 2000 Maribor.

### 6.2 Določitev potrebne investicijske in projektne dokumentacije

Za potrebe izvedbe obravnavane investicije je potrebna sledeča investicijska dokumentacija:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta - DIIP,
- Investicijski program - IP.

Na podlagi drugega odstavka 2. člena pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23) bodo glede na vrsto gradnje ter namen, vrsto, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta, v fazi izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje predvidena naslednja projektna dokumentacija:

#### 1. IDEJNA ZASNOVA IN TEHNOLOGIJA KUHINJE

- delni posnetek obstoječega stanja vrtca, ki je predmet prenove
- kuhinjska tehnologija:
  - posnetek obstoječega stanja opreme in instalacij,
  - opredelitev tehnologije kuhinje,
  - funkcionalni opis delovanja kuhinje (grafično, tekstualno),
  - usklajevanje z uporabnikom in HACCP skupino,
- idejna zasnova, (na osnovi potrjene kuhinjske tehnologije )
  - arhitektonska zasnova,
  - sodelovanje ob potrditvi idejne zasnove s strani financerja in investitorja.

#### 2. PROJEKTNA DOKUMENTACIJA (PZI)

##### 0/1 VODILNI NAČRT – načrt arhitekture

##### 1 NAČRT S PODROČJA ARHITEKTURE

- arhitekturni načrti (tloris vrtca, prerezi, tehnično poročilo)

- načrti gradbenih in obrtniških detajlov ter potrebnih delavniških načrtov,
- sheme stavbnega pohištva
- načrt opreme kuhinje/sanitarij

## 2 NAČRT S PODROČJA ELEKTROTEHNIKE

- jaki tok,
- splošna, varnostna in zasilna razsvetljava,
- mala moč, vtičnice, napajanje naprav,
- izenačitev potencialov, ozemljitve,
- šibki tok,
- električne instalacije za strojne instalacije,
- energetske razvodi,
- regulacijski sistem,
- mikrolokacija instalacijskih elektro priključkov.

## 3 NAČRT STROJNIH INSTALACIJ IN STROJNE OPREME

- vodovod in kanalizacija,
- ogrevanje,
- splošno in prisilno prezračevanje, klimatizacija, pohlajevanje,
- požarno varstvo (detektorji, alarmne naprave, sredstva za gašenje),
- mikrolokacije instalacijskih strojnih priključkov,
- sanitarna oprema.

## 4 NAČRTI OPREME

- splošna oprema,
- tehnološka–strojna oprema,
- izvedbeni projekt (dispozicijski načrti po prostorih, popis opreme po posameznih prostorih, koordinacijski načrt z instalacijami – vris mikrolokacij instalacijskih potrebnih priključkov).

## 5 ŠTUDIJE

- študija požarne varnosti,
- načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

POPIS GOI DEL IN OPREME s količinami brez cen in PROJEKTANTSKI PREDRAČUN GOI DEL IN OPREME s cenami za vsako posamezno postavko.

### **6.3 Navedba, opis in grafični prikaz lokacije ter navedba veljavnih prostorskih aktov**

Prostori kuhinje, ki so predmet obnove se nahajajo v Vrtnu Jožice Flander, enota Vanček Šarh, Ulica Moše Pijada 30 v Mariboru. Stavba v kateri se nahaja kuhinja leži na parcelni številki 308 k.o. 659 Tabor, št. stavbe: 263.

Slika 11: Lokacija kuhinje v Vrtnu Jožice Flander, enota Vanček Šarh



## 6.4 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov

### 6.4.1 Podlage za oceno vrednosti investicije

Ocenjena vrednost obravnavane investicije je zasnovana na podlagi:

- Projektne naloge za izdelavo projektne dokumentacije »Obnova glavne in razdelilne kuhinje ter sanitarij Vrtna Jožice Flander, enote Vančka Šarha«, julij 2022,
- Projektne dokumentacije za izvedbo – PZI za projekt »Vrtec Jožice Flander«, št. projekta: 9-022122, junij 2023, ki jo pripravilo podjetje STUDIO BAZA, d.o.o., Glavni trg 17B, 2000 Maribor,
- ocene stroškov iz izkušenj do že sedaj izvedenih podobnih investicij investitorja.

### 6.4.2 Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah

Tabela 1: Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih cenah (v EUR)

Zap. št.	VRSTA DELA	VREDNOST brez DDV	VREDNOST z DDV
1.	Projektna dokumentacija	18.350,00	22.387,00
2.	Investicijska dokumentacija	2.900,00	2.900,00
3.	GOI dela + oprema	589.764,75	719.513,00

4.	Nadzor	6.557,38	8.000,00
<b>SKUPAJ VREDNOST brez DDV</b>		<b>617.572,13</b>	
<b>DDV – 22%</b>			<b>135.227,87</b>
<b>SKUPAJ VREDNOST z DDV</b>			<b>752.800,00</b>

Skupna vrednost investicije po stalnih cenah z DDV-jem je **752.800,00 EUR**.

#### 6.4.3 Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah

Tabela 2: Celotna investicijska vrednost projekta po tekočih cenah (v EUR)

Zap. št.	VRSTA DELA	VREDNOST brez DDV	VREDNOST z DDV
1.	Projektna dokumentacija	18.350,00	22.387,00
2.	Investicijska dokumentacija	2.900,00	2.900,00
3.	GOI dela + oprema	597.673,60	729.161,79
4.	Nadzor	6.644,10	8.105,81
<b>SKUPAJ VREDNOST brez DDV</b>		<b>625.567,70</b>	
<b>DDV – 22%</b>			<b>136.986,90</b>
<b>SKUPAJ VREDNOST z DDV</b>			<b>762.554,60</b>

Skupna vrednost investicije po tekočih cenah z DDV-jem je **762.554,60 EUR**.

#### 6.5 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Obseg in specifikacija investicijskih stroškov načrtovane investicije podaja naslednja tabela 3.

Tabela 3: Obseg in specifikacija investicijske naložbe v stalnih in tekočih cenah

Leto	Vrsta specifikacije	Vrednost v stalnih cenah v EUR, brez DDV	Vrednost v stalnih cenah v EUR, z DDV	Vrednost v tekočih cenah v EUR, brez DDV	Vrednost v tekočih cenah v EUR, z DDV
2023	Projektna dokumentacija	18.350,00	22.387,00	18.350,00	22.387,00
	<b>Skupaj:</b>	<b>18.350,00</b>	<b>22.387,00</b>	<b>18.350,00</b>	<b>22.387,00</b>
2025	Investicijska dokumentacija	2.900,00	2.900,00	2.900,00	2.900,00
	GOI dela + oprema	245.901,64	300.000,00	245.901,64	300.000,00
	Nadzor	2.786,89	3.400,00	2.786,89	3.400,00
	<b>Skupaj:</b>	<b>269.938,53</b>	<b>328.687,00</b>	<b>269.938,53</b>	<b>328.687,00</b>

2026	GOI dela + oprema	343.863,11	419.513,00	351.771,96	429.161,79
	Nadzor	3.770,49	4.600,00	3.857,21	4.705,81
	<b>Skupaj:</b>	<b>347.633,60</b>	<b>424.113,00</b>	<b>355.629,17</b>	<b>433.867,60</b>
<b>Skupaj</b>		<b>617.572,13</b>	<b>752.800,00</b>	<b>625.567,70</b>	<b>762.554,60</b>

OPOMBA: Stroški nastali v letu 2023 so evidentirani na ločenem projektu v NRP.

Časovni načrt osnovnih aktivnosti načrtovane investicije podaja naslednja tabela.

Tabela 4: Časovni načrt investicije

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
Projektna naloga	Junij 2022	Julij 2022
Projektna dokumentacija	December 2022	September 2023
Pregled dokumentacije in priprava ustreznih sklopov ter uskladitev popisov za izvedbo JN	April 2025	Maj 2025
Izdelava investicijske dokumentacije - DIIP	Maj 2025	Junij 2025
Potrditev investicijske dokumentacije - DIIP	Junij 2025	Junij 2025
Izdelava investicijske dokumentacije - IP	Junij 2025	Julij 2025
Potrditev investicijske dokumentacije - IP	Julij 2025	Julij 2025
Objava javnega naročila za izvedbo	Avgust 2025	Avgust 2025
Zaključek postopka javnega naročila za izvedbo	Oktober 2025	Oktober 2025
Izvedba GOI del in montaža opreme	Oktober 2025	Marec 2026

## 6.6 Predvideni viri financiranja

Tabela 5: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR

Viri financiranja po tekočih cenah v EUR						
Leto	Vrednost	2023	2024	2025	2026	Delež
LASTNA SREDSTVA - občinski proračun Mestne občine Maribor	<b>762.554,60</b>	22.387,00	0,00	306.300,00	433.867,60	100,00%
<b>SKUPAJ</b>	<b>762.554,60</b>	<b>22.387,00</b>	<b>0,00</b>	<b>306.300,00</b>	<b>433.867,60</b>	<b>100,00%</b>

Mestna občina Maribor bo za investicijo zagotovila **762.554,60 EUR** lastnih sredstev. V kolikor se v vmesnem obdobju pojavi možnost sofinanciranja izvedbe projekta z nepovratnimi sredstvi, se bo pripravila prijava na razpis za pridobitev nepovratnih sredstev.

## 6.7 Analiza vpliva investicijskega projekta na okolje

Investicija v obnovo glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh v Mariboru bo imela manjši vpliv na okolje glede hrupa v času gradnje, nato pa bodo ti vplivi minimalni. Ker bodo vplivi na okolje časovno omejeni so sprejemljivi za okolje.

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

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

**POVRŠINSKE VODE IN ODPADNA VODA:** Izvajanje prenovitvenih del bo nekoliko povečalo onesnaževanje padavinskih vod s prašnimi delci, prav tako bo pri prenovi nastala manjša količina tehnoloških vod, ki bo imela višji pH zaradi vsebnosti cementa in apna. Priporoča se, da se padavinske vode zbirajo in ponovno uporabijo. V času prenove je treba za delavce na gradbišču postaviti kemična stranišča, oziroma zagotoviti uporabo sanitarij v obstoječem objektu.

**Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov v času prenove, oziroma izvajanja del se ocenjuje, da bo vpliv odpadnih vod v času obnove, neznaten.**

**TLA IN PODTALNICA:** Prašni delci, ki se bodo sproščali v ozračje, se bodo deloma usedli na utrjene površine deloma na zelene površine. Pri prenovi se lahko uporabljajo le gradbeni stroji, ki so redno servisirani in vzdrževani (puščanje naftnih derivatov). Na gradbišču ne smejo biti postavljene postaje za pretakanje in skladiščenje goriva ter naprave za separacijo.

**Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov v času prenove, oziroma izvajanja del se ocenjuje, da bo vpliv na tla in podtalje v času obnove, neznaten.**

**NASTAJANJE ODPADKOV:** Pri obnovi dela objekta bodo nastali gradbeni odpadki, kot so ostanki lesa, opeke, peska, malte, betona. Lesene odpadke naj se uporabi za kurjenje. Inertne gradbene odpadke se ne sme uporabljati za zasipavanje. Za prenavo objektov se lahko uporabljajo le materiali, ki ne vsebujejo snovi, ki lahko ogrožajo vodo. Na načrtovani lokaciji se ne smejo uporabiti materiali iz jalovišč, žlindre in kemične in metalurške industrije, ostanki od sežiganja smeti in materiala, ki vsebujejo katran. Odpadke iz kemičnih stranišč je treba voziti preko pooblaščenega podjetja na ustrezno biološko čistilno napravo. Gradbene odpadke je potrebno oddajati zbiralcu gradbenih odpadkov.

**Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov v času prenove, oziroma izvajanja del se ocenjuje, da bo vpliv odpadkov v času obnove, neznaten.**

**EMISIJE HRUPA:** V času prenove dela objekta pričakujemo povečane emisije hrupa zaradi obratovanja gradbenih strojev in povečane intenzitete prometa s tovornimi vozili. Hrup, ki bo nastajal zaradi izvajanja obnovitvenih del z gradbeno mehanizacijo bo le časovno omejen. Za zmanjšanje širjenja hrupa z

gradbišča v sosednjo okolico priporočamo ograditev gradbišča z gradbeno ograjo. Gradbene stroje in naprave je v času, ko se le ti ne bodo uporabljali za delo potrebno izključiti.

***Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov v času prenove se ocenjuje, da bo vpliv hrupa v času obnove v mejah dopustnega.***

#### 6.7.1 Vplivi na okolje v času obratovanja

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

### **6.8 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo**

#### 6.8.1 Kadrovska struktura med izvajanjem investicije

Za učinkovitejšo izvedbo obravnavane investicije je oblikovan tim sodelavcev znotraj mestne uprave Mestne občine Maribor. Po potrebi pa glede na posamezne faze projekta sodelujejo tudi zunanji izvajalci. Nove zaposlitve v fazi izvajanja investicije v mestni upravi niso predvidene.

Operacijo bodo strokovno spremljali sodelavci mestne uprave Mestne občine Maribor v okviru svojih rednih delovnih obveznosti. Za strokovni nadzor nad izvajanjem gradbenih del bo izbran najustreznejši ponudnik.

Organi mestne uprave:

- Urad za finance in proračun,
- Urad za gospodarske dejavnosti,
- Urad za komunalo, promet in prostor,
- Urad za kulturo in mladino,
- Urad za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno, socialno varstvo in raziskovalno dejavnost,
- Sekretariat za splošne zadeve,
- Urad za šport.

Odgovorna oseba: Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan.

Skrbnik za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne in druge dokumentacije, nadzor nad izbiro izvajalca, spremljanje izvajanja izvedbenih del in vodenje investicije ter prevzem, bo Natalija ZVER, dipl.inž.grad., Služba za razvojne projekte in investicije - Projektna pisarna.

Ostali sodelavci projektne tima:

- Mag. Barbara Mikuš Marzidovšek, Vodja službe za razvojne projekte in investicije - projektna pisarna.

### 6.8.2 Kadrovska struktura med obratovanjem v ekonomski dobi

Upravljanje s prenovljenimi prostori za prehrano bo prevzel Vrtec Jožice Flander. Število zaposlenih strokovnih delavcev Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh se bo po zaključeni investiciji spremenilo tako:

Tabela 6: Zaposleni v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh po organizacijski strukturi

Delovno mesto	Število zaposlenih pred investicijo	Število zaposlenih po investiciji
Ravnatelj	1 - Na upravi vrtca	1- Na upravi vrtca
Vzgojitelj	15	15
Pomočnik vzgojitelja	18	18
Hišnik	1	1
Kuharji	3-kuharji, 2-kuharska pomočnika	3-kuharji, 2-kuharska pomočnika
Pomožno osebje (snažilke računovodja, tajnica...)	3 snažilke, 1 perica Računovodstvo in tajništvo sta na upravi vrtca	3 snažilke, 1 perica Računovodstvo in tajništvo sta na upravi vrtca

### 6.9 Ekonomska doba stroškov in koristi

Obravnavana investicija se bo začela novembra 2022 z začetkom priprave projektne dokumentacije. Zaključek gradbenih del se predvideva v naslednjem letu 2026. Ekonomska doba za tovrstne projekte po direktivah EU znaša 15 let. Zaradi tega bomo stroške investicije začeli spremljati v letu 2024, nove (dodatne) stroške obratovanja in vzdrževanja šolske kuhinje pa zaradi enostavnosti v letu 2026. Konec ekonomske dobe bomo zaključili v letu 2038.

### 6.10 Izhodišča finančne in ekonomske analize

Glavni namen finančne analize je izračun kazalnikov finančnih dosežkov projekta. Metodologija, ki je bila uporabljena je analiza diskontiranega denarnega toka in sicer:

1. Prihodki in stroški so izračunani po t. i. inkrementalni metodi, ki temelji na primerjavi prihodkov in stroškov za scenarij »s projektom« in scenarij »brez projekta«.
2. Scenarij »brez projekta« vključuje vzdrževanje obstoječega stanja ter stroške in prihodke, ki nastajajo. Investicijski strošek, obratovalni stroški in prihodki so v tem primeru 0,00 €.

3. Scenarij »s projektom« vključuje poleg stroškov in prihodkov še investicijske stroške in so predstavljeni prejšnjem poglavju.

Ob tem smo upoštevali naslednje predpostavke:

1. Za finančno analizo je bila uporabljena 4 % diskontna stopnja v skladu z Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014–2020 in 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).
2. Iz vrednosti investicije, ki je bila upoštevana v finančni analizi, so izvzeti vsi nepredvideni stroški investicije.
3. Razrez investicijske vrednosti projekta je predstavljen v poglavju 6.5 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe.
4. Nedenarne računovodske postavke, kot so amortizacija, rezerve za prihodnje stroške nadomestila, davkov in rezerve za nepredvidene dogodke so izločene iz izračuna.
5. Amortizacijske stopnje, ki so bile upoštewane so skladne s prilogo Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev.
6. Diskontiran neto prihodek projekta je izračunan za referenčno obdobje 15 let.
7. Stroški investicije so v letu 2023, ki je hkrati tudi začetno leto projekta, ki se konča z ekonomsko dobo 15 let v letu 2038. V tem obdobju je upoštevano tudi obdobje priprave in implementacije investicijskega projekta. Finančni kazalniki so izračunani za obdobje 2023 - 2038.
8. Investicija ne ustvarja prihodkov.
9. Investicija ustvarja obratovalne stroške in stroške tekočega investicijskega vzdrževanja.

### **6.11 Ostanek vrednosti investicije**

Po Delovnem dokumentu št. 4 je načeloma ostanek vrednosti investicije v bistvu seštevek sedanjih vrednosti pričakovanih neto prihodkov investicije v amortizacijski dobi. V našem primeru so letni neto prihodki enaki 0, saj se načeloma vsi stroški obratovanja in vzdrževanja glavne kuhinje pokrivajo z vsemi njegovimi prihodki. Zaradi tega dejstva torej sledi, da bo v našem primeru pri finančni analizi ostanek vrednosti po ekonomski dobi 15 let enak 0 €!

Pri ekonomski analizi pa bomo upoštevali ostanek vrednosti investicije (amortizacijska stopnja 3% za GOI in 10% za opremo na letni ravni) po uporabni ekonomski dobi v ocenjenem odstotku 60,19 % od vrednosti GOI in opreme, kar znaša to v vrednosti 359.756,50 €. Mnenja smo, da je to ocenjena realna vrednost obnovljene glavne kuhinje z opremo po končanju ekonomske 15 let.

### **6.12 Finančna analiza s kazalniki**

Cilj finančne analize investicije je ocena finančne donosnosti neposredne naložbe brez stranskih vplivov in učinkov.

V finančni analizi bomo upoštevali naslednje podatke:

- ocenjeni strošek investicije v višini 752.800,00 EUR z DDV po stalnih cenah,
- operativni stroški - energenti: 15.000 EUR
- prihodki za delovanje kuhinje s strani financerjev delovanja vrtca: 15.000 EUR

Upoštevana diskontna stopnja v obravnavanem 15-letnem referenčnem ekonomskem obdobju je 4%.

### 6.12.1 Projekcija prihodkov in operativnih stroškov

Tabela 7: Projekcija prihodkov in operativnih stroškov

Leto	Prihodki		Operativni stroški	
	Prihodki za delovanje vrtca	Skupaj	Energenti	Skupaj
2023	0	0	0	0
2024	0	0	0	0
2025	0	0	0	0
2026	11.250	11.250	11.250	11.250
2027	15.000	15.000	15.000	15.000
2028	15.000	15.000	15.000	15.000
2029	15.000	15.000	15.000	15.000
2030	15.000	15.000	15.000	15.000
2031	15.000	15.000	15.000	15.000
2032	15.000	15.000	15.000	15.000
2033	15.000	15.000	15.000	15.000
2034	15.000	15.000	15.000	15.000
2035	15.000	15.000	15.000	15.000
2036	15.000	15.000	15.000	15.000
2037	15.000	15.000	15.000	15.000
2038	15.000	15.000	15.000	15.000
<b>Skupaj</b>	<b>191.250</b>	<b>191.250</b>	<b>191.250</b>	<b>191.250</b>

6.12.2 Preglednica investicije, prihodkov in stroškov – finančna analiza

Tabela 8: Preglednica stroškov in prihodkov – finančna analiza

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški vzdrževanja (€)	Prihodki (€)	Ostane vrednosti (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano - 4% (€)		
								Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
								A	C+D-B	(C+D-B)-A
2023	-2	22.387	0	0	0	0	-22.387	24.214	0	-24.214
2024	-1	0	0	8.610	0	8.610	8.610	0	8.954	8.954
2025	0	306.300	0	17.219	0	17.219	-289.081	306.300	17.219	-289.081
2026	1	424.113	11.250	17.219	0	5.969	-418.144	407.801	5.739	-402.062
2027	2	0	15.000	17.219	0	2.219	2.219	0	2.052	2.052
2028	3	0	15.000	17.219	0	2.219	2.219	0	1.973	1.973
2029	4	0	15.000	17.219	0	2.219	2.219	0	1.897	1.897
2030	5	0	15.000	17.219	0	2.219	2.219	0	1.824	1.824
2031	6	0	15.000	17.219	0	2.219	2.219	0	1.754	1.754
2032	7	0	15.000	17.219	0	2.219	2.219	0	1.686	1.686
2033	8	0	15.000	17.219	0	2.219	2.219	0	1.621	1.621
2034	9	0	15.000	17.219	0	2.219	2.219	0	1.559	1.559
2035	10	0	15.000	17.219	0	2.219	2.219	0	1.499	1.499
2036	11	0	15.000	17.219	0	2.219	2.219	0	1.441	1.441
2037	12	0	15.000	17.219	0	2.219	2.219	0	1.386	1.386
2038	13	0	15.000	17.219	0	2.219	2.219	0	1.333	1.333
<b>Skupaj</b>		<b>752.800</b>	<b>191.250</b>	<b>249.676</b>	<b>0</b>	<b>58.426</b>	<b>-694.374</b>	<b>738.315</b>	<b>51.937</b>	<b>-686.378</b>
Skupaj diskontirano		738.315	146.179	198.116	0	51.937	-686.378			

### 6.12.3 Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti na podlagi podatkov iz zgornje preglednice in naslednjimi vhodnimi podatki je sledeč:

- vrednost investicije (stalna cena z DDV) = 752.800,00 €,
- ekonomska doba investicije  $i = 15$  let,
- diskontna stopnja  $p = 4\%$ .

$$FNSV = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+p)^i} \quad FNSV = -686.378$$

Kot pričakovano je finančna neto sedanja vrednost investicije negativna in znaša -686.378 €, finančna stopnja donosnosti pa je prav tako negativna.

#### Finančna interna stopnja donosnosti

FIRR= negativna

#### Relativna neto sedanja vrednost

RNSV= -0,93

Obrazložitev:

- Finančna neto sedanja vrednost ima oznako FNSV,
- V izračunu je FNSV negativna in znaša -686.378 EUR,
- Je eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost ali čista sedanja vrednost. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja  $1+i$ , s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek. V našem konkretnem zgledu smo vzeli obrestno mero 4% letno. (Diskontna stopnja je letna odstotna mera, po kateri se sedanja vrednost denarne enote v naslednjih letih zmanjšuje s časom),
- Interna stopnja donosa ima oznako FIRR,
- Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja smo za izračun FIRR v nadaljevanju uporabili ekonomsko dobo trajanja projekta 15 let,
- Pri uporabljeni diskontni stopnji, ki je po stalnih cenah 4% iščemo v nadaljevanju projekta pozitivno neto sedanja vrednost in interno stopnjo donosnosti višjo od uporabljene individualne diskontne stopnje 4%, s čimer bo investicija v tem primeru upravičena in ekonomsko smiselna,
- Sklepna ugotovitev finančne analize je, da se za obravnavano investicijo v vzgojno-varstveno infrastrukturo ugotavlja negativna finančna neto sedanja vrednost, sama investicija pa se ne povrne, kar je logično, saj investicija sama ne povzroča neposrednih finančnih koristi.

### 6.13 Ekonomska analiza s kazalniki

Cilj ekonomske analize investicije je ocena ekonomskih donosnosti oz. družbene koristi javnega dobra obravnavane investicije.

V ekonomski analizi bomo upoštevali naslednje podatke:

- ocenjeni strošek investicije v višini 752.800,00 EUR z DDV po stalnih cenah,
- operativni stroški - energenti: 15.000 EUR
- prihodki za delovanje kuhinje s strani financerjev delovanja vrtca: 15.000 EUR
- upošteva se tudi ostanek vrednosti investicije v višini 359.756 EUR.
- Zelo problematično je finančno ovrednotiti, kolikšne so javne koristi investicije v javno vzgojno-varstveno infrastrukturo. Vendar kljub temu lahko nekatere javne koristi ocenimo in sicer:
  - posredne koristi obravnavane investicije (upoštevali smo korelacijske faktorje, za gradbena dela znašajo 34,66 %) od investicijskih stroškov v stalnih cenah brez DDV-ja izvajalcev GOI del in opreme na račun prihodkov in ostalih multiplikativnih učinkov vpletenih podjetij, kar v letu 2025 znaša 85.230 EUR in v letu 2026 119.183 EUR,
  - pripadajoči DDV, ki ga bo dobila država in sicer v vrednosti 135.228 EUR,
  - Prenovljena kuhinja bo omogočila boljše izpolnjevanje standardov higiene in varnosti hrane, kar zmanjšuje tveganje za morebitne okužbe ali zastrupitve s hrano. To zagotavlja varnejše okolje za pripravo obrokov za predšolske otroke. Delovno okolje, ki je boljše opremljeno in ustreza sodobnim standardom, prispeva k večjemu zadovoljstvu zaposlenih. To lahko vodi v večjo produktivnost, manj stresa in boljše medosebne odnose med kuhinjskim osebjem. Ocenjujemo, da navedene koristi znašajo 20.000 €/leto.

Upoštevana diskontna stopnja v obravnavanem 15-letnem referenčnem ekonomskem obdobju je 5%.

#### 6.13.1 Projekcija koristi – javno dobro

Tabela 9: Projekcija koristi – javno dobro

Leto	Koristi – javno dobro			Skupaj
	Koristi prenovljene kuhinje	DDV	Multiplikativni učinek na sodelujoča podjetja	
2023	0	4.037	0	<b>4.037</b>
2024	0	0	0	<b>0</b>
2025	0	54.711	85.230	<b>139.941</b>
2026	15.000	76.479	119.183	<b>210.662</b>
2027	20.000	0	0	<b>20.000</b>
2028	20.000	0	0	<b>20.000</b>
2029	20.000	0	0	<b>20.000</b>
2030	20.000	0	0	<b>20.000</b>

*Obnova glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh*

2031	20.000	0	0	<b>20.000</b>
2032	20.000	0	0	<b>20.000</b>
2033	20.000	0	0	<b>20.000</b>
2034	20.000	0	0	<b>20.000</b>
2035	20.000	0	0	<b>20.000</b>
2036	20.000	0	0	<b>20.000</b>
2037	20.000	0	0	<b>20.000</b>
2038	20.000	0	0	<b>20.000</b>
<b>Skupaj</b>	<b>255.000</b>	<b>135.228</b>	<b>204.412</b>	<b>594.640</b>

6.13.2 Preglednica investicije, prihodkov in stroškov – ekonomska analiza

Tabela 10: Preglednica stroškov in prihodkov – ekonomska analiza

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih	Operativni stroški vzdrževanj	Stroški Skupaj (€)	Prihodki - javna korist (€)	Ostane vrednosti (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano 5% (€)		
									Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
									A	C+E-B	C+E-B-A
2023	-2	22.387	0	22.387	4.037	0	4.037	-18.350	24.214	4.366	-19.847
2024	-1	0	0	0	8.610	0	8.610	8.610	0	8.954	8.954
2025	0	306.300	0	306.300	157.160	0	157.160	-149.140	306.300	157.160	-149.140
2026	1	424.113	11.250	435.363	227.881	0	216.631	-207.482	407.801	208.299	-199.502
2027	2	0	15.000	15.000	37.219	0	22.219	22.219	0	20.543	20.543
2028	3	0	15.000	15.000	37.219	0	22.219	22.219	0	19.753	19.753
2029	4	0	15.000	15.000	37.219	0	22.219	22.219	0	18.993	18.993
2030	5	0	15.000	15.000	37.219	0	22.219	22.219	0	18.262	18.262
2031	6	0	15.000	15.000	37.219	0	22.219	22.219	0	17.560	17.560
2032	7	0	15.000	15.000	37.219	0	22.219	22.219	0	16.885	16.885
2033	8	0	15.000	15.000	37.219	0	22.219	22.219	0	16.235	16.235
2034	9	0	15.000	15.000	37.219	0	22.219	22.219	0	15.611	15.611
2035	10	0	15.000	15.000	37.219	0	22.219	22.219	0	15.010	15.010
2036	11	0	15.000	15.000	37.219	0	22.219	22.219	0	14.433	14.433
2037	12	0	15.000	15.000	37.219	0	22.219	22.219	0	13.878	13.878
2038	13	0	15.000	15.000	37.219	359.756	381.975	381.975	0	229.405	229.405
<b>Skupaj</b>		<b>752.800</b>	<b>191.250</b>	<b>944.050</b>	<b>844.316</b>	<b>359.756</b>	<b>1.012.822</b>	<b>260.022</b>	<b>738.315</b>	<b>795.347</b>	<b>57.032</b>
Skupaj diskontirano		738.315	146.179	884.494	725.465	216.060	795.347	57.032			
<b>Ekonomska stopnja donosnosti EIRR</b>				<b>5,62%</b>							

### 6.13.3 Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri ekonomski analizi

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti na podlagi podatkov iz zgornje preglednice in naslednjimi vhodnimi podatki je sledeč:

- vrednost investicije (stalna cena z DDV) = 752.800,00 €,
- ekonomska doba investicije  $i = 15$  let,
- diskontna stopnja  $p = 5\%$ .

$$\text{ENSV} = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+p)^i} \quad \text{ENSV} = 57.032$$

Kot pričakovano je ekonomska neto sedanja vrednost investicije pozitivna in znaša 57.032 €, ekonomska stopnja donosnosti je prav tako pozitivna.

#### Ekonomska interna stopnja donosnosti

$$\text{EIRR} = 5,62\%$$

#### Relativna neto sedanja vrednost

$$\text{RNSV} = 0,08$$

#### Doba vračanja investicije

$$\text{DVI} = 14,32 \text{ let}$$

Obrazložitev:

- Ekonomska doba projekta je bila narejena na 15 let.
- Ekonomska neto sedanja vrednost je ob uporabljeni 5% letni obrestni meri (diskontni stopnji) pozitivna in znaša 57.032 €.
- Interna stopnja donosa je pri uporabljeni diskontni stopnji pozitivna in znaša 5,62%.
- Pomeni, da je interna stopnja donosnosti višja od uporabljene individualne diskontne stopnje, s čimer je investicija v tem primeru ekonomsko upravičena in nam pove, da vsaka enota vloženega kapitala ustvari 0,0562 enote akumulacije.
- Relativna neto sedanja vrednost pri ekonomski analizi je pozitivna in znaša 0,08.
- Ekonomska doba vračanja investicije je 14,32 let.

## 6.14 Analiza občutljivosti in tveganj

### 6.14.1 Analiza občutljivosti s 5% in 10% spremembami ključnih spremenljivk

V okviru analize občutljivosti ugotavljamo mogoče spremembe ključnih spremenljivk, ki vplivajo na izvedbo projekta oz. na dva glavna kazalnika: na neto sedanjo vrednost in interno stopnje donosnosti.

V okviru tega projekta bomo predpostavili:

- Povečanje investicije za 5%,
- Povečanje investicije za 10%,
- Zmanjšanje investicije za 5%,
- Zmanjšanje investicije za 10%,
- Povečanje operativnih stroškov za 5%,
- Povečanje operativnih stroškov za 10%,
- Zmanjšanje operativnih stroškov za 5%
- Zmanjšanje operativnih stroškov za 10%
- Povečanje prihodkov za 5%,
- Povečanje prihodkov za 10%,
- Zmanjšanje prihodkov za 5%,
- Zmanjšanje prihodkov za 10%,
- Povečanje investicijskih stroškov za 10% in hkrati zmanjšanje pričakovanih učinkov za 10%.

Rezultati ekonomske analize občutljivosti pa kažejo sledečo spremembo bistvenih spremenljivk:

Tabela 11: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk za 5% in 10%

Element	ENSV	% odmika od osnove	EIRR	% odmika od osnove
<b>OSNOVNI IZRAČUN</b>	<b>57.032</b>	<b>100,00%</b>	<b>5,62%</b>	<b>100,00%</b>
Povečanje investicije za 5%	20.116	35,27%	4,54%	80,78%
Povečanje investicije za 10%	-16.799	-29,46%	3,58%	63,68%
Zmanjšanje investicije za 5%	93.948	164,73%	6,85%	121,91%
Zmanjšanje investicije za 10%	130.864	229,46%	8,27%	147,28%
Povečanje operativnih stroškov za 5%	49.723	87,18%	5,41%	96,31%
Povečanje operativnih stroškov za 10%	42.414	74,37%	5,20%	92,62%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 5%	64.341	112,82%	5,82%	103,69%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 10%	71.650	125,63%	6,03%	107,39%
Povečanje prihodkov za 5%	93.305	163,60%	6,73%	119,87%
Povečanje prihodkov za 10%	129.579	227,20%	7,93%	141,17%
Zmanjšanje prihodkov za 5%	20.759	36,40%	4,57%	81,38%
Zmanjšanje prihodkov za 10%	-15.514	-27,20%	3,59%	63,85%
Povečanje investicijskih stroškov za 10% in hkrati zmanjšanje pričakovanih učinkov za 10%	-89.346	-156,66%	1,85%	33,02%

Iz zgornje tabele je razvidno, da sta oba opazovana kazalnika občutljiva na spremembo povečanje stroškov investicije za 5 in 10 %, zmanjšanje prihodkov za 5 in 10% % ter seveda na kombinacijo vseh možnih sprememb, ki so pa v realnosti zelo malo verjetne (da bi se povečali investicijski stroški in stroški obratovanja za 10% in hkrati zmanjšale pričakovane koristi in prihodki za 10 %). Vendar je to kljub temu opozorilo upravljalcu, da bo v ekonomski dobi skrbno načrtoval tako prihodke in obvladoval tudi stroške delovanja kuhinje vrtca.

#### 6.14.2 Analiza občutljivosti s 1% spremembo ključnih spremenljivk

Tabela 12: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk za 1%

Element	ENSV	% odmika od osnove	EIRR	% odmika od osnove
<b>OSNOVNI IZRAČUN</b>	<b>57.032</b>	<b>100,00%</b>	<b>5,62%</b>	<b>100,00%</b>
Povečanje investicije za 1%	49.649	87,05%	5,39%	95,96%
Zmanjšanje investicije za 1%	64.415	112,95%	5,85%	104,15%
Povečanje operativnih stroškov za 1%	55.570	97,44%	5,57%	99,26%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 1%	58.494	102,56%	5,66%	100,74%
Povečanje prihodkov za 1%	64.287	112,72%	5,83%	103,87%
Zmanjšanje prihodkov za 1%	49.777	87,28%	5,40%	96,18%

Naredili smo izračun kritične spremenljivke za 1%. Upoštevali smo 1% odstopanje investicije, operativnih stroškov in prihodkov (povečanje oziroma zmanjšanje spremenljivk) ter ugotovili, da prihaja do večjih odklonov od 5% glede na osnovno neto sedanjo stopnjo in spremenjeno neto sedanjo stopnjo v tabeli.

Prav tako smo ugotovili, da 1% odstopanja spremenljiv bistveno vpliva na interno stopnjo donosa v tabeli.

#### 6.14.3 Analiza tveganj

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 zunanji tveganji. Ocenjujemo, da je izpostavljenost obratovalnemu tveganju, predvsem cenovnemu, zaradi predvidenega dviga inflacije, v naslednjih letih precej visoka, saj bodo dobavitelji letno dvigovali ceno storitev.

## 2. Finančna tveganja

Pokritje investicije in zaprta finančna konstrukcija pomeni veliko tveganje za občino, ker bo zapirala finančno konstrukcijo z lastnimi sredstvi, saj je za tovrstno investicijo zelo težko pridobiti privatnega investitorja.

Tveganje plačilne sposobnosti (likvidnostno tveganje), bomo poskušali obvladovati z načrtovanjem denarnih tokov in usklajevanjem ročnosti obveznosti in terjatev.

## 3. Ekološko tveganje

Ekološko tveganje smo omejili z izbiro najbolj primernejših materialov, ki ne zahteva velikega ekološkega obremenjevanja.

## 4. Tveganje javnega interesa

Javni interes za izvedbo projekta je velik, saj gre za projekt, ki bo izboljšal kvaliteto okolja, po drugi strani pa bo izboljšal blaginjo prebivalcev.

## 5. Organizacijska struktura projekta

Projektna ekipa MO Maribor in upravitelj imata zadostne reference za gospodarno ravnanje in učinkovito poslovno odločanje.

## 7 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

### 7.1 Potrebna investicijska dokumentacija

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ v 4. členu določa mejne vrednosti za pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije po stalnih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost in sicer:

1. za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo med 300.000 in 500.000 EUR najmanj dokument identifikacije investicijskega projekta;
2. za investicijske projekte **nad vrednostjo 500.000 EUR** dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program;
3. za investicijske projekte nad vrednostjo 2.500.000 EUR dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijska zasnova in investicijski program;
4. za investicijske projekte pod vrednostjo 300.000 EUR je treba zagotoviti dokument identifikacije investicijskega projekta, in sicer:
  - a) pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih;
  - b) pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (na primer visoki stroški vzdrževanja);
  - c) kadar se investicijski projekti (so)financirajo s proračunskimi sredstvi.

Celotna ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah vključno z davkom na dodano vrednost je ocenjena na **752.800,00 EUR**. Glede na to, da ocenjena vrednost celotnega projekta po stalnih cenah presega 500.000 EUR, je potrebno v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ za omenjen projekt izdelati Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in Investicijski program (IP).

## **7.2 Smiselnost investicije**

Kot je bilo iz dosedanje obravnave v pričujočem investicijskem dokumentu ugotovljeno, je nujna obnova glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh, saj je prvenstveni namen investicije zagotoviti sodobne prostore za prehrano vrtca, ki bodo izpolnjevali vse zahteve zakonodaje ter po smernicah dobre higienske prakse HACCP.

Za predlagano investicijo v skupni ocenjeni vrednosti v stalnih cenah 752.800,00 € z DDV-jem, bo potrebno narediti še investicijski program (julij - avgust 2025), saj vrednost investicije v stalnih cenah z DDV presega 500.000 €.

Projekt je primeren za realizacijo, kar potrjujejo njegovi učinki, ki se odražajo v zagotavljanju pogojev za izvajanje pedagoškega dela na vrtcu. Investicija bo imela pozitiven vpliv na izboljšanje počutja in bivanja predšolskih in zaposlenih v vzgojno – varstvenem zavodu.

Načrtovana naložba je ekonomsko upravičena na osnovi naslednjih kriterijev:

1. ENSV, ki je večja od nič (0),
2. EIRR je večji od 5% in znaša 5,62%.

Z Dokumentom identifikacije investicijskega projekta se ugotavlja, da je investicija za nadaljnji razvoj območja in dejavnosti nujno potrebna.

Dokument identifikacije investicijskega projekta je bilo potrebno izdelati v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list št. št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Projektna dokumentacija za izvedbo projekta je izdelana.