



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: 4102-288/2025-18
Datum: 16.07.2025

GMS - 630

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 20 DOPIJNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Investicijski program: 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

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor:**
- potrdi Investicijski program (IP): »Obnova glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh« in pooblašča župana za podpis dokumenta in sklepa o potrditvi obravnavanega dokumenta;
- dovoli uskladitev finančne konstrukcije na PP101200, na projektu v NRP št. OB070-25-0046 z nazivom »Obnova glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh«, za leti 2025 in 2026, s predlagano finančno konstrukcijo v potrjenem IP-ju.



Aleksander Saša Arsenovič
Župan

21-07-2025

Srečko VILAR
po pooblastilu





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

**SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNJA PISARNA**

Številka: 4102-288/2025-18

Datum: 16.07.2025

**PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA ___ DOPIJNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Investicijski program: Obnova glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Investicijski program: 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		
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	mag. Barbara MIKUŠ MARZIDOVŠEK Sekretar - vodja službe	SRPI-PP		BARBAR A MIKUŠ MARZID OVŠEK Digitalno podpisal BARBARA MIKUŠ MARZIDOVŠEK Datum: 2025.07.18 08:53:56 +02'00'
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	Brigita Gajzer Pliberšek	UVIZSV		BRIGITA GAJZER PLIBERŠEK Digitalno podpisal BRIGITA GAJZER PLIBERŠEK Datum: 2025.07.18 09:16:46 +02'00'
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	Marija Kaučič	UF		MARIJA KAUCIČ Digitalno podpisal MARIJA KAUCIČ Datum: 2025.07.18 12:23:42 +02'00'
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl			
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite listega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregel	Kabinet župana		
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta		





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

**SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNÁ PISARNA**

Številka: 4102-288/2025-18

Datum: 16.07.2025

Investicijski program (IP) –

»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, 54/10 in 27/16), s katero je predpisan način odločanja o investicijah ter vrste potrebne investicijske dokumentacije.

2. Uvodna pojasnila

Na 26. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor, junija 2025 je bil sprejet in potrjen Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za projekt »Obnova glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh«. Hkrati je Mestni svet sprejel sklep, da se lahko Investicijski program obravnava na dopisni seji.

Mestna občina Maribor (v nadaljnjem besedilu: MO Maribor) načrtuje prenovu glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh, ki se nahaja na Ulici Moše Pijade 30 v Mariboru. Kuhinja v sedanjem stanju ne ustreza sodobnim higienskim in funkcionalnim standardom, je predvidena celovita sanacija prostorov ter posodobitev tehnološke opreme. Projekt temelji na strokovnih podlagah ter je usklajen z lokalnimi in regionalnimi razvojnimi dokumenti, kar potrjuje njegovo upravičenost in skladnost s strateškimi cilji trajnostnega razvoja na področju vzgojno-izobraževalne infrastrukture.

3. Namen in cilji investicije

Namen investicije je vzpostavitev pogojev, ki bodo skladni s sodobnimi higienskimi standardi (HACCP) in zakonodajo za pripravo hrane v vrtcu, ki dnevno pripravlja obroke za približno 220 otrok, kar pomeni okoli 660 obrokov dnevno. Obstoječa kuhinja je dotrajana, prostorsko in tehnično neustrezna – ne omogoča več varne in učinkovite priprave hrane.

Cilji načrtovane prenove glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh, so jasno opredeljeni in izhajajo iz analize obstoječega stanja ter potreb uporabnikov in zakonodajnih zahtev. Glavni cilji so:

- Prenova obstoječe kuhinje z upoštevanjem HACCP standardov
- Celovita gradbena in tehnična sanacija prostorov
- Zamenjava dotrajane tehnološke opreme
- Izboljšanje delovnih pogojev zaposlenih (nova garderoba, tuš, sanitarije)



4. Ocena vrednosti investicije in viri

Skupna ocenjena vrednost investicije z DDV znaša 762.554,60 EUR.

Tabela 1: Vrednost investicije po tekočih cenah

Kategorija stroška	Vrsta stroškov - skupina stroškov	Skupaj
Investicija	Skupina I: Projektna dokumentacija	18.350,00
Investicija	Skupina II: Investicijska dokumentacija	2.900,00
Investicija	Skupina III: GOI dela + oprema	597.673,60
Investicija	Skupina IV: Nadzor	6.644,10
SKUPAJ kategorije	SKUPAJ vrednost brez DDV	625.567,70
DDV	DDV (22%)	136.986,90
SKUPAJ kategorije	SKUPAJ vrednost z DDV (22%)	762.554,60

MO Maribor bo za investicijo zagotovila 762.554,60 EUR lastnih sredstev.

5. Terminski načrt izvajanja investicije

Tabela 2: Terminski plan izvedbe 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 ugotovitve

- Aktivnost za izvedbo investicije se odvijajo po načrtovanem časovnem planu. Izdelana je bila projektna dokumentacija in investicijska dokumentacija.
- Investicijska dokumentacija (DIIP) je prikazala kot optimalno izbiro različice Različico »z« investicijo, tako je investicijski program (IP) izdelan za to Različico.
- Rezultati finančne analize in ekonomske analize prikazujejo upravičenost izvedbe investicije.
- Investicija bo pozitivno vplivala na družbeno, socialno, zdravstveno in ekonomsko življenje uporabnikov in prebivalcev območja, prav tako nam pokaže pozitiven vpliv z vidika kvalitetnega izvajanja predšolskega varstvenega in izobraževalnega procesa.

Na podlagi zgoraj navedenega predlagamo, da Mestni svet Mestne občine Maribor dokument sprejme.





MESTNA OBČINA MARIBOR

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Tel.: 02 / 22 01 000

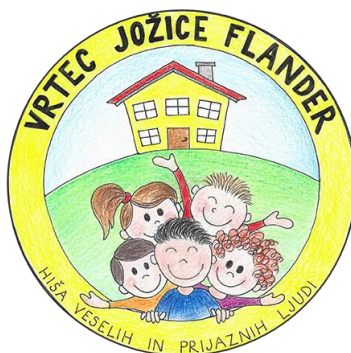
e-pošta: mestna.obcina@maribor.si, <http://www.maribor.si>

Investicijski program

(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 Vrtecu Jožice Flander, enota Vanček Šarh



Maribor, julij 2025

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

1	UVOD IN POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA	7
1.1	UVODNO POJASNILO.....	7
1.2	PREDSTAVITEV INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	8
1.2.1	<i>Opredelitev in podatki investitorja</i>	<i>8</i>
1.2.2	<i>Opredelitev in podatki upravljavca</i>	<i>9</i>
1.2.3	<i>Opredelitev in podatki izdelovalca investicijskega programa</i>	<i>9</i>
	9
1.2.4	<i>Opredelitev in podatki izdelovalca projektne dokumentacije</i>	<i>10</i>
1.3	NAMEN IN CILJ INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	10
1.4	POVZETEK DIIP-A S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI.....	11
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	14
2.1	KRATEK POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	14
2.2	SPISEK STROKOVNIH PODLAG	15
2.3	OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT TER UTEMELJITEV IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE	15
2.3.1	<i>Opis upoštevanih variant in navedba razlik med variantami</i>	<i>15</i>
2.3.2	<i>Stroškovna in vsebinska primerjava obeh variant</i>	<i>15</i>
2.4	NAVEDBA ODGOVORNIH OSEB	16
2.4.1	<i>Predvidena organizacija za izvedbo investicije.....</i>	<i>16</i>
2.5	PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE S PREDVIDENO FINANČNO KONSTRUKCIJO	17
2.6	ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNA UPRAVIČENOSTI INVESTICIJE	18
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU	19
3.1	PODATKI O INVESTITORJU	19
3.2	PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	21
3.3	PODATKI O IZDELOVALCU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE.....	21
3.4	PODATKI O UPRAVLJAVCU	22
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA	23
4.1	PREDSTAVITEV VRTCA JOŽICE FLANDER.....	23
4.2	PREGLED IN ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	25
4.2.1	<i>Splošno</i>	<i>25</i>
4.2.2	<i>Opis trenutnega stanja.....</i>	<i>26</i>
4.3	USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S STRATEŠKIMI IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI	33
4.3.1	<i>Skladnost z občinskim Načrtom razvojnih programov.....</i>	<i>33</i>
4.3.2	<i>Skladnost z drugimi razvojnimi strategijami in dokumenti</i>	<i>33</i>
4.4	ZAKONODAJA, KI UREJA PREDMETNO PODROČJE	34
5	OPREDELITEV TRŽNIH MOŽNOSTI.....	36
6	TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL	37
6.1	VRSTA INVESTICIJE.....	37
6.2	OPIS PREDVIDENEGA STANJA	37

6.3	TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENEGA POSEGA	38
6.3.1	<i>Posegi v konstrukcijo objekta</i>	38
6.3.2	<i>Predelne stene</i>	40
6.3.3	<i>Obdelava površin</i>	40
6.3.4	<i>Stavbno pohištvo</i>	40
6.3.5	<i>Obdelava sanitarij</i>	41
6.3.6	<i>Razsvetljava</i>	41
6.3.7	<i>Ogrevanje in prezračevanje</i>	41
6.4	TEHNOLOGIJA KUHINJE.....	41
7	ANALIZA ZAPOSLENIH »BREZ« INVESTICIJE IN »Z« INVESTICIJO	45
7.1	KADROVSKA STRUKTURA MED IZVAJANJEM INVESTICIJE.....	45
7.2	KADROVSKA STRUKTURA MED OBRATOVANJEM V EKONOMSKI DOBI	45
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH.....	47
8.1	NAVEDBA OSNOV IN IZHODIŠČA ZA OCENO.....	47
8.2	OCENA CELOTNIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV	47
8.2.1	<i>Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah</i>	47
8.3	OCENA CELOTNIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH.....	47
8.4	OBSEG IN SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE.....	48
9	ANALIZA LOKACIJE.....	49
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	50
10.1	VAROVANJE OKOLJA	50
10.2	VPLIVI NA OKOLJE V ČASU OBRATOVANJA	51
10.3	UKREPI ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV NA OKOLJE	51
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE.....	52
11.1	ČASOVNI NAČRT	52
11.2	ŠTUDIJA IZVEDLJIVOSTI	52
12	NAČRT FINANCIRANJA	54
13	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA.....	55
13.1	IZHODIŠČA FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE	55
13.2	OSTANEK VREDNOSTI INVESTICIJE	56
13.3	FINANČNA ANALIZA S KAZALNIKI	56
13.4	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN OPERATIVNIH STROŠKOV	56
13.5	PROJEKCIJA STROŠKOV INVESTICIJE.....	57
14	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI S PRESOJO UPRAVIČENOSTI	58
14.1	DRUGE KORISTI - JAVNO DOBRO	58
14.2	IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV	60
14.2.1	<i>Finančna analiza</i>	60
14.2.2	<i>Ekonomska analiza</i>	62
14.3	DENARNI TOKOVI	64

15	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ	65
15.1	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	65
15.1.1	Analiza občutljivosti s 5% in 10% spremembami ključnih spremenljivk	65
15.1.2	Analiza občutljivosti s 1% spremembo ključnih spremenljivk	66
15.2	PREDSTAVITEV TVEGANJ	67
16	PREDSTAVITEV REZULTATOV	68

Kazalo tabel

Tabela 1: Kratek povzetek investicijskega programa	14
Tabela 2: Obseg in specifikacija investicijske naložbe v stalnih in tekočih cenah	17
Tabela 3: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR	18
Tabela 4: Zaposleni v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh po organizacijski strukturi	45
Tabela 5: Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih cenah (v EUR)	47
Tabela 6: Celotna investicijska vrednost projekta po tekočih cenah (v EUR)	48
Tabela 7: Obseg in specifikacija investicijske naložbe v stalnih in tekočih cenah	48
Tabela 8: Terminski plan	52
Tabela 9: Viri financiranja po stalnih oz. tekočih cenah v EUR	54
Tabela 10: Projekcija prihodkov in operativnih stroškov	56
Tabela 11: Projekcija stroškov investicije	57
Tabela 12: Prikaz izračuna prihodkov iz naslova javno dobro	58
Tabela 13: Preglednica stroškov in prihodkov investicije – finančna analiza	60
Tabela 14: Preglednica stroškov in prihodkov – ekonomska analiza	62
Tabela 15: Denarni tok	64
Tabela 16: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk	65
Tabela 17: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk za 1%	66

Kazalo slik

Slika 1: Slika Vrtca Jožice Flander, enota Vančka Šarha	24
Slika 2: Prikaz trenutnega stanja shrambe neživilskih izdelkov in opreme 1	27
Slika 3: Prikaz trenutnega stanja shrambe neživilskih izdelkov in opreme 2	28
Slika 4: Prikaz trenutnega stanja shrambe neživilskih izdelkov in opreme 3	29
Slika 5: Prikaz trenutnega stanja garderob	30
Slika 6: Prikaz trenutnega stanja sanitarij, tuša in predprostora za zaposlene	31
Slika 7: Prikaz trenutnega stanja dietne kuhinje	32
Slika 8: Prikaz trenutnega stanja glavne kuhinje	32
Slika 9: Tloris obstoječega stanja	43
Slika 10: Tloris novega stanja	44
Slika 11: Lokacija kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh	49

1 UVOD IN POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA

1.1 Uvodno pojasnilo

Investitor obnove je Mestna občina Maribor (MO Maribor), ki med drugim izvaja naloge s področja izobraževanja v Uradu za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno in socialno varstvo in raziskovalno dejavnost.

Investicijski program obravnava obnovo glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh, ki se nahaja na Ulici Moše Pijade 30 v Mariboru. Kuhinja v tej enoti predstavlja ključno infrastrukturo za pripravo dnevnih obrokov za približno 220 otrok, kar pomeni okoli 660 obrokov dnevno. Zaradi dotrajanosti prostorov in opreme, ki ne ustreza več sodobnim higienskim in funkcionalnim standardom, je nujna celovita sanacija prostorov ter posodobitev tehnološke opreme.

Obstoječe stanje kuhinje ne omogoča optimalne izvedbe delovnih procesov v skladu s smernicami sistema HACCP, številne inštalacije so dotrajane, prostori pa ne zagotavljajo več varnega, učinkovitega in zdravju neškodljivega okolja za pripravo hrane. S tem investicijskim projektom Mestna občina Maribor kot investitor sledi ciljem zagotavljanja kakovostne prehranske oskrbe predšolskih otrok ter ustvarjanja primernih pogojev za delo zaposlenih.

V okviru investicije je predvidena celovita prenova prostorov glavne kuhinje in pripadajočih prostorov, vključno z obnovo inštalacij, razsvetljave, stavbnega pohištva, sanitarij in razporeditvijo funkcionalnih površin ter zamenjavo dotrajane kuhinjske opreme. Projekt temelji na strokovnih podlagah ter je usklajen z lokalnimi in regionalnimi razvojnimi dokumenti, kar potrjuje njegovo upravičenost in skladnost s strateškimi cilji trajnostnega razvoja na področju vzgojno-izobraževalne infrastrukture.

1.2 Predstavitev investitorja in izdelovalca investicijskega programa

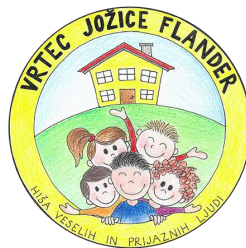
1.2.1 Opredelitev in podatki investitorja

INVESTITOR	
Naziv:	MESTNA OBČINA MARIBOR
Naslov:	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba:	Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan
Telefon:	02 / 22 01 000
E-pošta:	mestna.obcina@maribor.si
ID za DDV:	SI 12709590
Transakcijski račun:	SI56 0127 0010 0008 403,odprti pri UJP
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Natalija ZVER, Služba za razvojne projekte in investicije
Telefon:	02 / 220 17 06
E-pošta:	natalija.zver@maribor.si
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Barbara MIKUŠ MARZIDOVŠEK, vodja Službe za razvojne projekte in investicije
Telefon:	02 / 220 10 00
E-pošta:	mestna.obcina@maribor.si



1.2.2 Opredelitev in podatki 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:	vrtec-jozice-flander.mb@guest.arnes.si
Davčna številka:	73536130
Transakcijski račun:	SI56 0127 0603 0638 940 odprt pri UJP



1.2.3 Opredelitev in podatki izdelovalca investicijskega programa

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:	info@b2b-group.net
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:	info@b2b-group.net



1.2.4 Opredelitev in podatki izdelovalca projektne dokumentacije

IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	STUDIO BAZA, arhitektura, urbanizem, inženiring, d.o.o.
Naslov:	Glavni trg 17B, 2000 Maribor
Odgovorna oseba:	Marko ROZMAN, direktor
Telefon:	02 / 620 07 50
E-pošta:	info@studio-baza.si
ID za DDV:	SI 73583359
Transakcijski račun:	SI56 6100 0002 4872 893, odprt pri DH d.d.
Odgovorna oseba za pripravo projektne dokumentacije:	Marko ROZMAN, univ.dipl.inž.arh.
Telefon:	02 / 620 07 50
E-pošta:	info@studio-baza.si

STUDIO B@ZA

1.3 Namen in cilj investicijskega projekta

Namen projekta obnove glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh, je:

- Zagotavljanje varne, higiensko ustrezne in funkcionalne prehranske oskrbe otrok

Glavna kuhinja v tej enoti dnevno pripravlja obroke za približno 220 otrok, kar pomeni približno 660 obrokov dnevno. Obstoječe stanje kuhinje – dotrajane inštalacije, obrabljene površine, neustrezna razporeditev prostorov ter zastarela oprema – ne omogoča več varne in učinkovite priprave hrane. Investicija je zato nujna za vzpostavitev pogojev, ki bodo skladni s sodobnimi higienskimi standardi (HACCP) in zakonodajo.

- Sanacija dotrajanih prostorov in posodobitev opreme

Namen je izvesti:

- gradbeno in tehnološko prenovo prostorov (dietna in glavna kuhinja, shrambe, garderobe, sanitarije, hodniki),
- zamenjavo dotrajane tehnološke opreme, ki je ključna za učinkovito pripravo obrokov,
- posodobitev inštalacij (elektrika, voda, plin, prezračevanje), ki so trenutno v slabem stanju,
- zagotovitev ločenih poti za čisto in nečisto pot ter ustrezno logistiko za pripravo hrane.

- Izboljšanje delovnih pogojev za zaposlene

S prenavo se izboljšujejo prostorski pogoji za kuharsko osebje – predvidena je nova garderoba, sanitarije, prostor za vodjo kuhinje ter racionalnejša razporeditev delovnih površin. To bo omogočilo boljše delovne pogoje, večjo učinkovitost in varnost pri delu.

- Skladnost z razvojnimi strategijami in standardi varstva otrok

Projekt sledi lokalnim in regionalnim razvojnim prioritetam, saj prispeva k izboljšanju kakovosti storitev v vzgoji in izobraževanju ter posodabljanju javne infrastrukture na področju predšolske vzgoje..

Cilji obnove glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh, so jasno opredeljeni in izhajajo iz analize obstoječega stanja ter potreb uporabnikov in zakonodajnih zahtev. Glavni cilji so:

- zagotoviti ustrezne higienske, varnostne in funkcionalne pogoje za pripravo hrane,
- celovita gradbena in tehnična sanacija prostorov,
- posodobitev tehnološke opreme v kuhinji,
- izboljšanje delovnih pogojev za zaposlene, ipd.

1.4 Povzetek DIIP-a s pojasnili poteka aktivnosti

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je bil narejen v juniju 2025. DIIP je bil izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16), po kateri je po 4. členu za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 EUR potreben dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in investicijski program (IP).

V dokumentu identifikacije investicijskega projekta sta bili predstavljeni dve različici projekta izvedbe investicije. Različica 1 obravnava minimalni scenarij izvedbe brez investicijskih vlaganj, različica 2 pa obravnava scenarij izvedbe projekta.

1. Namen projekta:

Zagotavljanje varnih, higiensko ustreznih, sodobnih in funkcionalnih pogojev za pripravo prehrane v vrtcu, ki dnevno pripravlja obroke za več kot 220 otrok. Obstoječa kuhinja je dotrajana, prostorsko in tehnično neustrezna ter ne omogoča dela po sodobnih standardih.

2. Cilji projekta:

- Prenova obstoječe kuhinje z upoštevanjem HACCP standardov.
- Vzpostavitev optimalne razporeditve prostorov (čiste/nečiste poti).
- Obnova inštalacij (elektro, vodovod, kanalizacija, plin, zračniki).
- Zamenjava dotrajane tehnološke opreme.
- Izboljšanje delovnih pogojev zaposlenih (nova garderoba, tuš, sanitarije).

- Uvedba novega kuhinjskega dvigala za razvoz hrane v nadstropja.
- Skladnost z zakonodajo in razvojnimi dokumenti občine in regije.

3. Obstoječe stanje:

- Dotrajane stenske in talne obloge, instalacije in kuhinjska oprema.
- Neustrezen tloris, ki onemogoča nemoten delovni proces.
- Pomanjkanje prostora za shranjevanje in pripravo hrane.
- Neprimerni prostori za zaposlene.

4. Predvideni posegi:

- Gradbena prenova vseh kuhinjskih prostorov in pripadajočih prostorov (dietna kuhinja, shrambe, sanitarije, garderobe).
- Zamenjava dotrajanih inštalacij.
- Rekonstrukcija prostorov z uvedbo novih predelnih sten in prebojev.
- Vgradnja nove kuhinjske opreme in razsvetljave.
- Ureditev ločenih poti za surovine, pripravo in odvoz hrane.

5. Razvojne možnosti:

Projekt omogoča dolgoročno zagotavljanje ustreznih pogojev za pripravo hrane ter je podlaga za nadaljnji razvoj infrastrukture vrtca. Ustreza regionalnim in občinskim razvojnim strategijam (npr. Regionalni razvojni program Podravja 2021–2027).

6. Pojasnilo poteka aktivnosti (časovni okvir):

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

7. Financiranje:

Investicijo financira Mestna občina Maribor. Možnost sofinanciranja z nacionalnimi ali EU sredstvi se preverja v okviru aktualnih razpisov.

8. Utemeljenost:

Alternativa »brez investicije« ni sprejemljiva zaradi zdravstvenih, funkcionalnih in varnostnih tveganj. Z investicijo se dolgoročno izboljšajo pogoji za otroke in zaposlene ter zmanjšajo stroški vzdrževanja.

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

2.1 Kratek povzetek investicijskega programa

Tabela 1: Kratek povzetek investicijskega programa

Naziv operacije	Obnova glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh
Namen investicije	Namen projekta obnove glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh, je zagotavljanje varne, higiensko ustrezne in funkcionalne prehranske oskrbe otrok.
Cilj operacije	Cilji prenove so: <ul style="list-style-type: none"> zagotoviti ustrezne higienske, varnostne in funkcionalne pogoje za pripravo hrane, celovita gradbena in tehnična sanacija prostorov, posodobitev tehnološke opreme v kuhinji, izboljšanje delovnih pogojev za zaposlene, ipd.
Lokacija	Lokacija: Republika Slovenija SI03 Vzhodna Slovenija SI032 Podravska statistična regija Mestna občina Maribor parc. št. 308, k.o. 659 Tabor, št. stavbe: 263
Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo ter spremljanje učinkov investicije	Projekt bo izvajala projektna skupina, ki jo sestavljajo občina in strokovni sodelavci vrtca. Projekt bo vodil projektni vodja, ki bo hkrati koordinator. Za spremljanje napredka bo skrbela Mestna občina Maribor in Vrtec Jožice Flander, Enota Vanček Šarh kot koordinator investicijskega projekta.
Obdobje izvajanja operacije	Od junij 2022 do marec 2026
Investicijska vrednost	762.554,60 € z vključenim DDV
Upravičeni stroški	762.554,60 €
Finančna analiza operacije	Ekonomska doba trajanja izvedbe projekta je 15 let Diskontni faktor: 4 %
FNSV	-686.378
FIRR	Kazalnik ni izračunljiv, ampak je negativen
Rezultat finančne analize	Projekt je finančno vzdržen.
Ekonomska analiza operacije	Referenčna doba je 15 let. Diskontni faktor: 5 %
ENSV	57.032
ERR	5,62%
Analiza občutljivosti	Analiza občutljivosti kaže, da je ENSV zelo občutljiva na spremembe vrednosti investicije in da je EIRR najbolj občutljiva na spremembe prihodkov.
Analiza tveganja	Projekt ne predstavlja visokega tveganja.
Zbirni prikaz rezultatov	Finančni kazalniki so negativni. Ob dejstvu, da projekt ne ustvarja

izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta	dobička. Finančne in ekonomske koristi pokrivajo in izkazujejo upravičenost porabe javnih sredstev. Na izvedljivost investicije v obnovo glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh najbolj vplivajo razpoložljiva finančna sredstva. S tem je povezan časovni okvir postopka oddaje javnega naročila in izbora najugodnejšega ponudnika. Z vidika obsega načrtovanih sredstev je projekt izvedljiv. Investicija v obnovo glavne kuhinje utemeljujemo tudi z izvedbo: <ul style="list-style-type: none">• kapacitete pripravljenih obrokov na 660 na dnevni ravni,• nova glavna kuhinja s pripadajočimi prostori in oprema, ki bo sledila higienskim standardom za pripravo hrane.
---	---

2.2 Spisek strokovnih podlag

Za obseg potrebne vsebine IP-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.

2.3 Opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

2.3.1 Opis upoštevanih variant in navedba razlik med variantami

V Dokumentu identifikacije investicijskega projekta sta bili upoštevani Različica »brez« investicije ter Različica »z« investicijo.

2.3.2 Stroškovna in vsebinska primerjava obeh variant

Za investicijski projekt je bil izdelan projekt za izvedbo, v katerih je bila razdelana le ena varianta.

Po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ je za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 EUR potrebno izdelati Dokument identifikacije investicijskega projekta in Investicijski program. Pred-investicijska zasnova, kjer so razdelane Variante, po Uredbi ni potrebna, zato stroškovna in vsebinska primerjava variant ni mogoča.

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.

Različica »z investicijo«

Investicija bo zajemala obnovo glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh. Kapaciteta prenovljene kuhinje bo 660 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 predelno steno 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.

Tako je različica »z« investicijo optimalna in edina možna. Različica »brez« investicije ni bila ocenjena kot upravičena.

Ta izbrana različica bo v nadaljevanju pričujočega dokumenta tudi obravnavana.

2.4 Navedba odgovornih oseb

V nadaljevanju so navedene odgovorne osebe za izdelavo investicijske in projektne dokumentacije ter odgovorni vodja za izvedbo investicije.

- Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije: Marko ROZMAN, univ.dipl.inž.arh.,
- Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije: Matej Rogač, univ.dipl.prav.,
- Odgovorni vodja za izvedbo investicije: mag. Barbara Mikuš Marzidovšek, vodja Službe za razvojne projekte in investicije.

2.4.1 Predvidena organizacija za izvedbo 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.

Obnova glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh

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.

2.5 Prikaz ocenjene vrednosti investicije s predvideno finančno konstrukcijo

Tabela 2: 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
	Skupaj:	18.350,00	22.387,00	18.350,00	22.387,00
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
	Skupaj:	251.588,53	306.300,00	251.588,53	306.300,00
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

Obnova glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh

Skupaj:	347.633,60	424.113,00	355.629,17	433.867,60
Skupaj	617.572,13	752.800,00	625.567,70	762.554,60

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

Tabela 3: 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	762.554,60	22.387,00	0,00	306.300,00	433.867,60	100,00%
SKUPAJ	762.554,60	22.387,00	0,00	306.300,00	433.867,60	100,00%

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.

2.6 Zbirni prikaz rezultatov izračuna upravičenosti investicije

Po ekonomski analizi sta izračuna upravičenosti projekta sledeča:

EIRR=	5,62%	ENSV=	57.032
RNSV=	0,08	DVI=	14,32

Obrazložitev:

- Ekonomska neto sedanja vrednost ima oznako ENSV,
- V osnovnem izračunu je ENSV pozitivna in znaša **57.032 EUR**,
- Interna stopnja donosa ima oznako EIRR, je pozitivna in znaša **5,62 %**, kar pomeni, da je donosnost projekta višja od uporabljene diskontne stopnje in je izvedba projekta s tega izračuna ekonomsko upravičena in nam pove, da vsaka enota vložene kapitala ustvari **0,0562** enote akumulacije.
- Doba vračanja investicije je **14,32** leta, ki je izračunana na podlagi ekonomske analize in visoke dodane vrednosti koristi, ki jih ima regija s tem projektom, prikazane na podlagi JAVNO DOBRO.
- RNSV izračun nam kaže, da bo investicija do konca svoje ekonomske dobe projekta zbrala toliko sredstev iz amortizacije in ustvarjenega dobička, da bo takrat mogoče financirati **8 %** enako velikega projekta.

3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU

3.1 Podatki o investitorju

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 Pekre¹

Površina: 147,5 km²

Prebivalci: 113.747²

Gospodinjev: 53.605³

¹ Vir podatka: https://sl.wikipedia.org/wiki/Mestna_ob%C4%8Dina_Maribor

² Vir podatka:

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

³ Vir podatka:

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

Zaposlenih: 38.406⁴



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 pogloblitve urbane komponente mesta na levem bregu Drave, v starem mestnem jedru ali ob njem.⁵

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 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.⁶

Mestna občina Maribor sodi med podpovprečno razvite slovenske občine, saj znaša koeficient razvitosti po izračunih Ministrstva za finance za leto 2024⁷ v vrednosti 0,99. Po Pravilniku o razvrstitvi

⁴ Vir podatka:

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

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

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

⁷ Vir podatka:

Obnova glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh

razvojnih regij po stopnji razvitosti za programsko obdobje 2021–2027⁸, spada Mestna občina Maribor v Podravske regije, ki ima indeks razvojne ogroženosti 133,4. Povprečna bruto plača⁹ je v Mestni občini Maribor maja 2024 znašala 2.221,45 € (SLO 2.342,28 €), povprečna neto plača¹⁰ pa 1.415,89 € (SLO 1.486,88 €). Stopnja registrirane brezposelnosti¹¹ je maja 2024 znašala 6,9 % (SLO 4,4 %).

3.2 Podatki o izdelovalcu investicijske 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:	info@b2b-group.net
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:	info@b2b-group.net

3.3 Podatki o izdelovalcu projektne dokumentacije

IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	STUDIO BAZA, arhitektura, urbanizem, inženiring, d.o.o.
Naslov:	Glavni trg 17B, 2000 Maribor
Odgovorna oseba:	Marko ROZMAN, direktor
Telefon:	02 / 620 07 50
E-pošta:	info@studio-baza.si
ID za DDV:	SI 73583359
Transakcijski račun:	SI56 6100 0002 4872 893, odprt pri DH d.d.
Odgovorna oseba za pripravo	Marko ROZMAN, univ.dipl.inž.arh.

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MF/Proracun-direktorat/DP-SSFLS/Izracuni/Koeficienti_razvitosti/Uredba_2425_koef_razvitosti_in_odst_sof_iz_DP.pdf

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

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

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

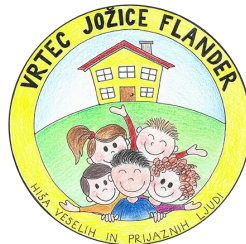
¹¹ Vir podatka: <https://www.ess.gov.si/partnerji/trg-dela/trg-dela-v-stevilkah/stopnja-registrirane-brezposelnosti/>

projektne dokumentacije:	
Telefon:	02 / 620 07 50
E-pošta:	info@studio-baza.si

STUDIO B@ZA

3.4 Podatki o upravljavcu

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



4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA

4.1 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, zaželene in pomembne.

V vrtcu:

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



4.2 Pregled in analiza obstoječega stanja

4.2.1 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.

4.2.2 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





4.3 Usklajenost investicijskega projekta s strateškimi in drugimi razvojnimi dokumenti

4.3.1 Skladnost z občinskim Načrtom razvojnih programov

Načrtovana investicija je uvrščena v Načrtu razvojnih programov Mestne občine Maribor za obdobje 2023 – 2026 kot novi projekt in je finančno uvrščena v občinskem proračunu v letih med 2023 in 2026.

4.3.2 Skladnost z drugimi razvojnimi strategijami in dokumenti

Regionalni razvojni program Podravja 2021-2027, ki so ga izdelale MRA Maribor, ZRS Bistra Ptuj, RRC 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.

4.4 Zakonodaja, ki ureja predmetno področje

Pri pripravi vse potrebne dokumentacije za predmetni projekt in izdelavo investicijske dokumentacije projekta je potrebno upoštevati merodajno evropsko zakonodajo, slovensko zakonodajo in zakonodajo občin, ki bodo vključene v projekt.

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 – ZUIJF, 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 – ZUIJF, 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.

5 OPREDELITEV TRŽNIH MOŽNOSTI

Z izvedbo projekta se ne bodo ustvarjali prihodki. Letno se bodo zagotavljala sredstva za kritje stroškov delovanje projekta. Načeloma se bodo sredstva za vzdrževanje zagotavljala v okviru letnih načrtov investitorja.

6 TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

6.1 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.

6.2 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.

6.3 Tehnične značilnosti predvidenega posega

6.3.1 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 odprt in večjih konstrukcijskih prebojev ter povečanje obstoječih odprt in 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. odprt in 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 tovornega 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 določijo

tip preklade, njene dimenzije. Preklada se izvede z ustreznim naleganjem na nosilni zid in zagotovitevijo 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.

6.3.2 Predelne stene

Nove predelne stene so izvedene iz porobetonskih zidakov.

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

6.3.3 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.

6.3.4 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.

6.3.5 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.

6.3.6 Razsvetljava

Razsvetljava se izvede v skladu s smernicami SDR (Slovenskega društva za razsvetljava), 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.

6.3.7 Ogrevanje in prezračevanje

Novi radiatorji bodo priključeni na obstoječ sistem ogrevanja.

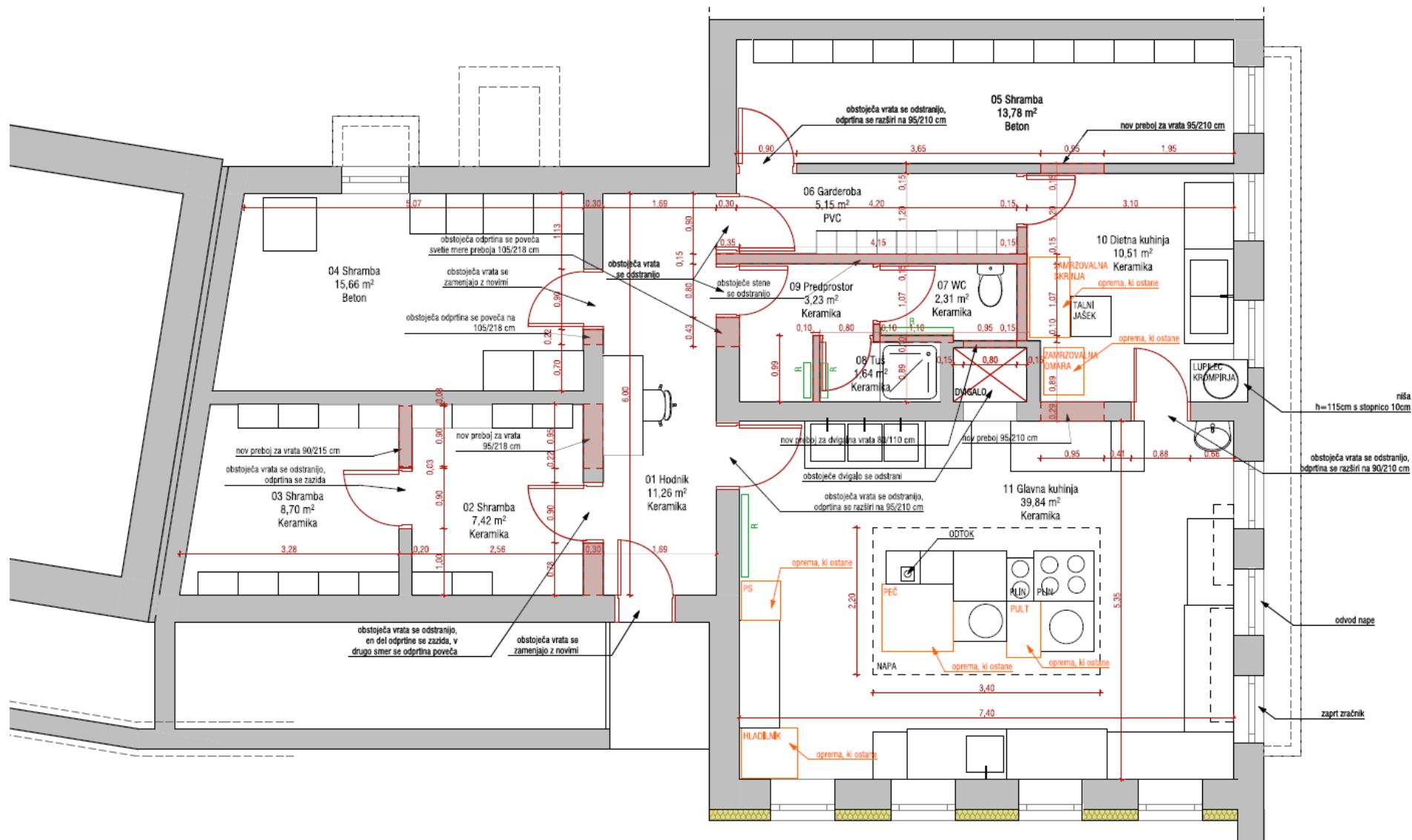
V kuhinjskih prostorih se izvede prisilno prezračevanje z odsesavanjem izrabljenega zraka in pare, ter vpihovanjem svežega zraka.

6.4 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 tehničnica 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



7 ANALIZA ZAPOSLENIH »BREZ« INVESTICIJE IN »Z« INVESTICIJO

7.1 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.

7.2 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 4: 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

Obnova glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh

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

8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

8.1 Navedba osnov in izhodišča za oceno

Ocenjena vrednost obravnavane investicije je zasnovana na podlagi:

- Projektne naloge za izdelavo projektne dokumentacije »Obnova glavne in razdelilne kuhinje ter sanitarij Vrtca 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.

8.2 Ocena celotnih investicijskih stroškov

8.2.1 Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah

Tabela 5: 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
SKUPAJ VREDNOST brez DDV		617.572,13	
DDV – 22%			135.227,87
SKUPAJ VREDNOST z DDV			752.800,00

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

8.3 Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah

Glede na to, da je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta, je skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06 in 54/2010) potrebno investicijsko vrednost prikazati tudi po tekočih cenah.

Pri preračunu investicijskih vrednosti po tekočih cenah smo upoštevali sledeče predpostavke:

- Za leto 2026 smo upoštevali inflacijsko stopnjo 2,30 % v skladu s podatki UMAR-ja.

Tabela 6: 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
SKUPAJ VREDNOST brez DDV		625.567,70	
DDV – 22%			136.986,90
SKUPAJ VREDNOST z DDV			762.554,60

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

8.4 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Tabela 7: 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
	Skupaj:	18.350,00	22.387,00	18.350,00	22.387,00
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
	Skupaj:	251.588,53	306.300,00	251.588,53	306.300,00
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
	Skupaj:	347.633,60	424.113,00	355.629,17	433.867,60
Skupaj		617.572,13	752.800,00	625.567,70	762.554,60

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

9 ANALIZA LOKACIJE

Prostori kuhinje, ki so predmet obnove se nahajajo v Vrtcu 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 Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh



10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

10.1 Varovanje okolja

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, neznatn.

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, neznatn.

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 prenovu 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, neznatn.

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

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

10.2 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 vplival tudi na splošno bivalno počutje predšolskih otrok, zaposlenih in ostalih uporabnikov. Vplivi obnovljene stavbe bodo s stališča varstva okolja sprejemljivi.

10.3 Ukrepi za odpravo negativnih vplivov na okolje

Dodatni omilitveni ukrepi niso predvideni, ker izvajanje obravnavane operacije zaradi povečanega hrupa, ne bo imelo vpliva na druge dejavnosti.

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

11.1 Časovni načrt

Tabela 8: Terminski plan

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

Izvedba investicije bo organizirana in strokovno spremljana znotraj občinske uprave Mestne občine Maribor, v okviru svojih rednih delovnih obveznosti. Prav tako bo občinska uprava spremljala učinke investicije. Odgovorna oseba Mestne občine Maribor je župan Aleksander Saša ARSENOVIČ. Skrbnik investicijskega projekta pa je strokovna sodelavka Natalija ZVER. Po potrebi bodo pri izvajanju projekta sodelovali tudi sodelavci zaposleni v občinski upravi in v kolikor bo to potrebno tudi zunanji sodelavci. Po končanju izvedbe investicijskega projekta bo s stavbo upravljal Vrtec Jožice Flander, enota Vanček Šarh.

Iz zgornjega časovnega načrta izvedbe investicije je razvidno, da ima investicija v naprej določeno trajanje ter določen začetek in konec. Investicija se je pričela s potrditvijo DIIP-a, junij 2025 in bo zaključena v mesecu marcu 2026. Pričetek gradbenih del je predviden v mesecu oktobra 2025, zaključek pa v mesecu marcu 2026.

Prenovljeni prostori za prehrano v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh bodo po zaključku operacije polno funkcionalni in v lasti Mestne občine Maribor.

Investicija je izvedljiva tako v fizičnem kot finančnem smislu in bo zaključena najkasneje do 31.03. 2026.

11.2 Študija izvedljivosti

Občina je v letih 2022 - 2025 izvedla nekatere aktivnosti za začetek in nadaljevanje projekta in sicer:

- Izdelava projektne naloge,

- Izdelava investicijske dokumentacije – DIIP,
- Objava javnega naročila,
- Priprava projektne dokumentacije – IDZ in PZI.

Tehnične lastnosti

Po tehnični plati bo investicija takšna, da bo omogočila pripravo 660 obrokov dnevno.

Analiza različic

Obstaja ena različica, saj je po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, za investicijski projekt nad vrednostjo 500.000 EUR potrebno izdelati Dokument identifikacije investicijskega projekta in Investicijski program, zato v projektni dokumentaciji ni predvidena druga različica. V investicijskem dokumentu sta razdelani različica »brez« investicije ter različica »z« investicijo.

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.

Različica »z« investicijo

Investicija bo zajemala obnovo glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh. Kapaciteta prenovljene kuhinje bo 660 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.

12 NAČRT FINANCIRANJA

Tabela 9: Viri financiranja po stalnih oz. 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	762.554,60	22.387,00	0,00	306.300,00	433.867,60	100,00%
SKUPAJ	762.554,60	22.387,00	0,00	306.300,00	433.867,60	100,00%

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.

13 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA

13.1 Izhodišča finančne in ekonomske analize

Obravnavana investicija obravnava izgradnjo javne izobraževalne infrastrukture pri kateri se predvideva, da se bodo nastali stroški (stroški vzdrževanja, obratovanja in stroški zaposlenih) pokrivali s vsemi prihodki. Za nadaljnje izračune bomo zato upoštevali, da bodo torej stroški = prihodkom.

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.

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 €.
2. 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.

13.2 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.

13.3 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%.

13.4 Projekcija prihodkov in operativnih stroškov

Tabela 10: 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

Obnova glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh

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
Skupaj	191.250	191.250	191.250	191.250

13.5 Projekcija stroškov investicije

Tabela 11: Projekcija stroškov 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
	Skupaj:	18.350,00	22.387,00	18.350,00	22.387,00
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
	Skupaj:	269.938,53	328.687,00	269.938,53	328.687,00
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
	Skupaj:	347.633,60	424.113,00	355.629,17	433.867,60
Skupaj		617.572,13	752.800,00	625.567,70	762.554,60

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

14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI S PRESOJO UPRAVIČENOSTI

14.1 Druge koristi - javno dobro

Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost projekta s širšega družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika. Za izračun ekonomske analize vključimo učinke investicije na družbeno koristnost oz. javno dobro. V tem primeru lahko opredelimo več vplivov na javno dobro in ga ovrednotimo kot prikazuje naslednja tabela.

Tabela 12: Prikaz izračuna prihodkov iz naslova javno dobro

Leto	Koristi – javno dobro			Skupaj
	Koristi prenovljene kuhinje	DDV	Multiplikativni učinek na sodelujoča podjetja	
2023	0	4.037	0	4.037
2024	0	0	0	0
2025	0	54.711	85.230	139.941
2026	15.000	76.479	119.183	210.662
2027	20.000	0	0	20.000
2028	20.000	0	0	20.000
2029	20.000	0	0	20.000
2030	20.000	0	0	20.000
2031	20.000	0	0	20.000
2032	20.000	0	0	20.000
2033	20.000	0	0	20.000
2034	20.000	0	0	20.000
2035	20.000	0	0	20.000
2036	20.000	0	0	20.000
2037	20.000	0	0	20.000
2038	20.000	0	0	20.000
Skupaj	255.000	135.228	204.412	594.640

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%.

14.2 Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov

14.2.1 Finančna analiza

Tabela 13: Preglednica stroškov in prihodkov investicije – 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
Skupaj		752.800	191.250	249.676	0	58.426	-694.374	738.315	51.937	-686.378
Skupaj diskontirano		738.315	146.179	198.116	0	51.937	-686.378			

14.2.1.1 Finančni kazalniki

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.

Obnova glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh

14.2.2 Ekonomska analiza

Tabela 14: Preglednica stroškov in prihodkov – ekonomska analiza

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v	Operativni stroški vzdrževanja	Stroški Skupaj (€)	Prihodek i -javna korist (€)	Ostane vrednosti (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano 5% (€)		
									A	B	A+B
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
Skupaj		752.800	191.250	944.050	844.316	359.756	1.012.822	260.022	738.315	795.347	57.032
Skupaj diskontirano		738.315	146.179	884.494	725.465	216.060	795.347	57.032			
Ekonomska stopnja donosnosti EIRR				5,62%							

14.2.2.1 Ekonomski kazalniki

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 $p = 5\%$.

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

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

Ekonomska interna stopnja donosnosti

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

Relativna neto sedanja vrednost

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

Doba vračanja investicije

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

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.

14.3 Denarni tokovi

Tabela 15: Denarni tok

Leto	Referenčna leta	ODLIVI				PRILIVI					Neto priliv	Kumulativa saldo
		Stroški investicije v tekočih cenah (€)	Operativni stroški vzdrževanja (€)	Povračilo ddv (€)	Plačilo anuitete (€)	Prihodki (€)	Subvencija (€)	Občine (€)	DDV	Kredit (€)		
		A	B	C	D	A	B	C	D	E		
2023	-2	22.387	0	0	0	0	0	22.387	0	0	0	0
2024	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2025	0	306.300	0	0	0	0	0	306.300	0	0	0	0
2026	1	433.868	11.250	0	0	11.250	0	433.868	0	0	0	0
2027	2	0	15.000	0	0	15.000	0	0	0	0	0	0
2028	3	0	15.000	0	0	15.000	0	0	0	0	0	0
2029	4	0	15.000	0	0	15.000	0	0	0	0	0	0
2030	5	0	15.000	0	0	15.000	0	0	0	0	0	0
2031	6	0	15.000	0	0	15.000	0	0	0	0	0	0
2032	7	0	15.000	0	0	15.000	0	0	0	0	0	0
2033	8	0	15.000	0	0	15.000	0	0	0	0	0	0
2034	9	0	15.000	0	0	15.000	0	0	0	0	0	0
2035	10	0	15.000	0	0	15.000	0	0	0	0	0	0
2036	11	0	15.000	0	0	15.000	0	0	0	0	0	0
2037	12	0	15.000	0	0	15.000	0	0	0	0	0	0
2038	13	0	15.000	0	0	15.000	0	0	0	0	0	0
Skupaj		762.555	191.250	0	0	191.250	0	762.555	0	0	0	0

15 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

15.1 Analiza občutljivosti

15.1.1 Analiza občutljivosti s 5% in 10% spremembami ključnih spremenljivk

V okviru analize občutljivosti ugotavljamo mogoče spremembe ključnih spremenljivk, ki vplivajo na izvedbo projekta. 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%.

Tabela 16: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk

Element	ENSV	% odmika od osnove	EIRR	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	57.032	100,00%	5,62%	100,00%
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.

15.1.2 Analiza občutljivosti s 1% spremembo ključnih spremenljivk

V okviru analize tveganj ugotavljamo mogoče spremembe ključnih spremenljivk, ki vplivajo na izvedbo projekta. V okviru tega projekta bomo predpostavili:

- Povečanje investicije za 1%,
- Zmanjšanje investicije za 1%,
- Povečanje operativnih stroškov za 1%,
- Zmanjšanje operativnih stroškov za 1%
- Povečanje prihodkov za 1%,
- Zmanjšanje prihodkov za 1%.

Tabela 17: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk za 1%

Element	ENSV	% odmika od osnove	EIRR	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	57.032	100,00%	5,62%	100,00%
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%

Obrazložitev:

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.

15.2 Predstavitev 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 zunanjimi 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.

16 PREDSTAVITEV REZULTATOV

Aktivnosti za izvedbo investicije se odvijajo po načrtovanem časovnem planu. Izdelana je bila projektna dokumentacija in investicijska dokumentacija.

Investicijska dokumentacija (DIIP) je prikazala kot optimalno izbiro različice Različico »z« investicijo, tako je investicijski program (IP) izdelan za to Različico.

IP nam je podal sledeče rezultate:

- Analiza obstoječega stanja in potreb je pokazala potrebo po izvedbi investicije, saj bo le ta pozitivno vplivala na družbeno, socialno, zdravstveno in ekonomsko življenje uporabnikov in prebivalcev območja, prav tako nam prikaže pozitiven vpliv z vidika kvalitetnega izvajanja predšolskega varstvenega in izobraževalnega procesa.
- Predstavitev tehnično – tehnološkega dela je predstavljena na podlagi izdelane projektne dokumentacije in prikazuje usklajenost s potrebnimi akti.
- Vrednost projekta je podana po stalnih in tekočih cenah. Skupni stroški obnove glavne kuhinje v Vrtcu Jožice Flander, enota Vanček Šarh znašajo 752.800,00 EUR po stalnih in 762.554,60 EUR po tekočih cenah (z DDV).
- Analiza lokacije je prikazala primernost izbrane lokacije in usklajenost s prostorskimi akti.
- Analiza vplivov na okolje ni prikazala negativnih vplivov na okolje.
- Finančna konstrukcija je zaprta s sredstvi proračuna Mestne občine Maribor.
- Razdelani so stroški, prihodki in prihodki – javno dobro, ki so potrebni za izdelavo finančne analize in ekonomske analize. Rezultati finančne analize in ekonomske analize nam prikazujejo upravičenost izvedbe investicije. Ovrednoteni so vsi stroški, ki bodo nastali tekom izvajanja investicije in delovanja investicije in so prav tako prikazani v finančni in ekonomski analizi. Na podlagi finančne in ekonomske analize so izračunani finančni in ekonomski kazalniki, ki kažejo na upravičenost izvedbe investicije.
- Analiza občutljivosti je prikazala, da je investicija srednje občutljiva na spremembo izbranih spremenljivk. Projekt je najbolj občutljiv na spremembo znižanja prihodkov oz. povečanja operativnih stroškov.
- Analiza tveganj je pokazala, da pri investiciji ni večjih tveganj.

Investicijski program je prikazal upravičenost izvedbe investicije. Predlaga se izvedba investicije, odločitev za izvedbo je odvisna od investitorja.