



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: 4102-627/2025-3  
Datum: 01.09.2025

**GMS - 676**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 27. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

- NASLOV GRADIVA:** Dokument identifikacije investicijskega projekta – Skupnostni center za oskrbo oseb z demenco in drugimi oblikami upada kognitivnih funkcij (DIIP)
- GRADIVO PRIPRAVIL:** ANURA, d.o.o.  
URAD ZA VZGOJO IN IZOBRAŽEVANJE, ZDRAVSTVENO,  
SOCIALNO VARSTVO IN RAZISKOVALNO DEJAVNOST
- GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša Arsenovič, župan
- POROČEVALEC:** Neva PIPAN, Sekretar
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Maribor:
- sprejme Dokument identifikacije investicijskega projekta - Skupnostni center za oskrbo oseb z demenco in drugimi oblikami upada kognitivnih funkcij in pooblašča župana za podpis dokumenta in sklepa o potrditvi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta.
  - Pooblašča župana za podpis sklepa o odprtju novega projekta v NRP po številki predloga 0086-2025, v skladu s potrjenim Dokumentom identifikacije investicijskega projekta.
  - Pooblašča župana za morebitne spremembe in dopolnitve Dokumenta identifikacije investicijskega projekta v skladu z zahtevami razpisa.

Aleksander Saša Arsenovič  
Župan



4102-627/2025-3





MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

URAD ZA VZGOJO IN IZOBRAŽEVANJE,  
ZDRAVSTVENO, SOCIALNO VARSTVO IN  
RAZISKOVALNO DEJAVNOST

Številka: 4102-627/2025-3

Datum: 01.09.2025

**PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 27. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Vnesite točen naslov gradiva
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Obrazložitev 2. DIIP

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Neva PIPAN, Sekretar	UVIZSR	1.9.2025	NEVA PIPAN <small>Digitalno podpisal NEVA PIPAN Datum: 2025.09.01 13:05:57 #0200</small>
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Brigita GAJZER PLIBERŠEK Vodja urada	UVIZSR	1.9.2025	BRIGITA GAJZER PLIBERŠEK <small>Digitalno podpisal BRIGITA GAJZER PLIBERŠEK Datum: 2025.09.01 12:44:31 #0200</small>
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana		LIDIJA KREBL <small>Digitalno podpisal LIDIJA KREBL Datum: 2025.09.01 13:29:01 #0200</small>
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl <b>Srečko Vilar</b> Gregor Reichenberg	Kabinet župana	1.9.2025	<i>Vj</i>
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	1.9.2025	<i>Novemik</i>



## Dokument identifikacije investicijskega projekta

Skupnostni center za oskrbo oseb z demenco in drugimi oblikami upada kognitivnih funkcij (DIIP)  
**Vzpostavitev skupnostnega centra za demenco Brestrnica**

### Obrazložitev:

#### 1. Pravna podlaga

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

#### 2. Uvodna pojasnila

Ministrstvo za solidarno prihodnost je v Uradnem listu Republike Slovenije št. 41/25 dne 6. 6. 2025 objavilo javni razpis za sofinanciranje vzpostavitve treh skupnostnih centrov za oskrbo oseb z demenco in drugimi oblikami upada kognitivnih funkcij.

Demenca se spreminja v enega največjih zdravstvenih, socialnih in finančnih težav 21. stoletja. V Sloveniji ima v tem trenutku demenco več kot 33.000 oseb.

V Mestni občini Maribor se tega zavedamo in si prizadevamo okrepiti pripravljenost družbe na izzive staranja, ljudem z demenco in drugimi oblikami upada kognitivnih funkcij omogočiti kakovostno življenje, njihovim svojcem pa zagotoviti podporo in vse potrebne informacije.

S tem ciljem in z namenom vzpostavitve enega izmed skupnostnih centrov za potrebe dolgožive družbe v regiji, MO Maribor pripravlja vlogo za prijavo na omenjen razpis za sofinanciranje v višini do 100 % upravičenih stroškov (vzpostavitev prostorov) do višine 1.158.000,00 EUR. Rok za prijavo je 15. 9. 2025.

Projektu se ob kandidaturi priključujejo:

- **konzorcijski partnerji I. - lokalne skupnosti:** občina Selnica ob Dravi, Hoče – Slivnica, Pesnica in Ruše
- **konzorcijski partnerji II. - izvajalci vsebin in programov** za uporabnike (osebe z demenco in drugimi oblikami upada kognitivnih funkcij), njihove svojce in zaposlene, ki delajo v storitvenih dejavnostih in lahko prihajajo v stik z osebami z demenco: Dom pod Gorco d.o.o, Zavod Alojja, Društvo Spominčica, Center za pomoč na domu in Univerza Alma Mater Europaea.

Za vzpostavitev skupnostnega centra za demenco je bil izbran objekt nekdanje podružnične osnovne šole Brestrnica, ki je zaradi svoje lege, dostopnosti in kulturnozgodovinske vrednosti izjemno primeren za novo namembnost. Stavba se nahaja na robu urbanega tkiva, obdana z zelenjem in mirnim parkom, kar ustvarja naravno in pomirjujoče okolje. Hkrati pa v prihodnosti omogoča nadaljnji razvoj vključujočih programskih aktivnosti in revitalizacijo celotnega območja tesno povezanega z ožjo in širšo skupnostjo. Lokacija je dobro povezana z javnim potniškim prometom ter preostalo mestno infrastrukturo, kar omogoča dostopnost tako uporabnikom kot zaposlenim tudi iz drugih lokalnih skupnosti.

#### 3. Namen in cilji investicije

**Glavni namen** investicije je prenova stavbe za potrebe zagotavljanja prostorskih pogojev za vzpostavitev in dolgoročno delovanje skupnostnega centra za **oskrbo oseb z demenco in drugimi oblikami upada kognitivnih funkcij** ter druge za skupnost pomembne vsebine.

**V prenovljenih in prilagojenih prostorih se bodo izvajale aktivnosti/programi:** izobraževanja, osveščanja, svetovanja v zvezi demenco in drugimi nevrodegenerativnimi boleznimi, vzpostavljen pa bo tudi dnevni center za osebe z demenco. Ta predstavlja pomemben program v delovanju skupnostnega centra, saj uporabnikom omogoča kakovostno preživljanje dneva v varnem in prilagojenem okolju, ki spodbuja njihove kognitivne, telesne in socialne sposobnosti in hkrati močno razbremeni svoje.



Obstoječi objekt je dotrajan, vendar s svojo prostorsko zasnovo in dimenzijami ponuja ustrezno osnovo za umestitev novega programa.

Predvidena je vsebinska, energetska in protipotresna prenova stavbe, ki bo hkrati zagotavljala prostorske pogoje v skladu z Pravilnikom o minimalnih prostorskih in tehničnih pogojih za opravljanje dolgotrajne oskrbe - dnevna oblika DO in bo zajemala:

- statično utrditev konstrukcije,
- energetska sanacija (toplotna izolacija, nova fasada, učinkovita okna in vrata, nova kritina),
- zamenjavo in posodobitev vseh inštalacij (ogrevanje, hlajenje, prezračevanje, električne in telekomunikacijske inštalacije),
- prilagoditev objekta za psiho - fizično ovirane osebe (dvigalo, klančine, prilagojene sanitarije, indukcijske zanke),
- notranjo prenavo s poudarkom na orientacijski jasnosti, svetlobi, barvnih kontrastih in materialih, ki ustvarjajo prijazno, domače in varno okolje.

Posebna pozornost bo namenjena ohranjanju kulturnozgodovinskih vrednot objekta, saj je kot Gradič Sulkovsky varovan s strani Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

Z izvedbo projekta se bo prispevalo k učinkovitejši rabi prostora v urbanem območju, z načrtovanim ukrepom je predvidena prenova in oživiljanje prazne neizkoriščene stavbe v javnem interesu ob hkratni prenovi kulturne dediščine.

Ob navedenem bodo z investicijo uresničeni tudi cilji kot so:

- zagotovitev ustreznih prostorskih pogojev za vzpostavitev in delovanje skupnostnega centra za demenco,
- prenova in ohranitev objekta kulturne dediščine – ohranjanje dediščinskega zgodovinskega tkiva z aktualnimi vsebinami, ki bodo povezovale skupnost,
- energetska učinkovit, funkcionalen in statično stabilen objekt skladno z veljavnimi normativi in standardi za tovrstne objekte

#### 4. Ocena vrednosti investicije

Ocena vrednosti je izdelana na podlagi IDZ. Zaradi kratke časovnice razpisa, ni bilo možno izdelati natančne projektantske ocene.

Razvidno v DIIP.

#### 5. Viri in dinamika financiranja projekta

Razvidno v DIIP.

#### 6. Terminski načrt izvajanja investicije

Razvidno v DIIP.

#### 7. Sklepna ugotovitev

Z umestitvijo skupnostnega centra za demenco v obstoječi objekt se vzpostavlja **nova prostorska in programska identiteta** stavbe, ki prepleta njeno zgodovinsko vlogo v izobraževanju z novo, v sodobnem času izjemno pomembno družbeno odgovorno funkcijo. S predvidenimi posegi se bo objekt statično in energetska obnovil.

Prenovljena stavba bo omogočala aktivnosti in programe namenjene preprečevanju dejavnikov tveganja za nastanek demence, ozaveščanju širše javnosti o demenci in zmanjševanju stigme na poti do zgodnje diagnoze demence in njenega zdravljenja, aktivnosti za osebe z demenco, programe podpore in izobraževanja za svojce

oseb z demenco, souporabo prostorov za nevladne organizacije, ki se v lokalnem okolju ukvarjajo s področjem demence in organiziranim prostovoljstvom.

Na ta način projekt ne prispeva le k izboljšanju kakovosti življenja osebam z demenco in njihovim svojcem v regiji, temveč tudi k ohranjanju in revitalizaciji pomembne zaščitene stavbne dediščine v Bresternici.



MESTNA  
OBČINA  
MARIBOR

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

# **Skupnostni center za oskrbo oseb z demenco in drugimi oblikami upada kognitivnih funkcij (DIIP)**

-

## **Vzpostavitev skupnostnega centra za demenco Brestrnica**

**(PRVA FAZA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA)**



**K-ing**, podjetje za Inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.  
Na griču 73, 2000 Maribor



**K-ing**, podjetje za Inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.  
Na griču 73, 2000 Maribor

Skladno z drugim odstavkom 18. člena *Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06)*, investitor sprejema naslednji

## PISNI SKLEP o potrditvi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Številka dokumenta: DIIP-CD BRESTERNICA 09/25, datum 1.9.2025, za projekt VZPOSTAVITEV SKUPNOSTNEGA CENTRA ZA DEMENCO, ki ga je izdelalo podjetje K-ing d.o.o., Na griču 73, 2000 Maribor.

Obrazložitev:

Odgovorna oseba investitorja je ta dokument pregledala in ocenila, da je investicija ustrezno predstavljena in je na podlagi tega možno pridobiti potrebne informacije za ugotovitev nadaljevanje investicije.

S sprejetjem tega sklepa se odobri nadaljevanje investicijskega projekta.

Odgovorna oseba investitorja:

Aleksander Saša Arsenovič  
župan

---

V Mariboru, dne 5.9.2025



**K-ing**, podjetje za Inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.  
Na griču 73, 2000 Maribor

**INVESTITOR IN NAROČNIK:**

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

**INVESTICIJSKI OBJEKT:**

**Skupnostni center za oskrbo oseb z demenco in drugimi oblikami upada kognitivnih funkcij - Vzpostavitev skupnostnega centra za demenco Brestrnica**

**NALOGA:**

**IZDELAVA DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE  
INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

**IZDELOVALEC:**

**K-ing d.o.o., Na griču 73, 2000 Maribor**  
Odgovorna oseba izdelovalca  
Blaž Kosi, dipl. inž. grad.

Sodelavci:

Nina Matjašič, m.i.a.  
Ivana Vuković Šmelc, m.i.a.  
Peter KOSI, univ. dipl. inž. grad.  
Blaž KOSI, dipl. inž. grad.  
v sodelovanju z naročnikom

**ŠTEVILKA DOKUMENTA:**

**DIIP-CD BRESTERNICA 09/25**

**DATUM:**

**Maribor, september 2025**

## KAZALO VSEBINE

1. PREDSTAVITEV PROJEKTA IN SODELUJOČIH.....	7
1.2 PREDSTAVITEV INVESTITORJA .....	7
1.2.1 Osnovni podatki o Mestni občini Maribor.....	7
1.2.2 Statistični podatki o Mestni občini Maribor .....	9
1.3 Izdelovalec DIIP .....	11
1.4 Predstavitev upravljalca .....	11
1.5 Podpisi odgovornih oseb .....	12
2. ANALIZA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....	13
2.1 Strateški dokumenti in razvojne usmeritve.....	13
2.2 Razlogi za investicijo .....	13
3. RAZVOJNE MOŽNOSTI IN USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....	14
3.1 Razvojne možnosti.....	14
3.2 SWOT ANALIZA .....	14
3.3 Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami.....	15
3.4 Usklajenost s prostorskimi akti.....	16
4. PREDSTAVITEV PREDLAGANE VARIANTE.....	17
5. VRSTA INVESTICIJE .....	18
6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN .....	21
6.1 Obstoječe stanje objekta in okolja (povzeto po IZP projektantskega biroja Anura d.o.o.):.....	21
6.1.1 Konstrukcijske značilnosti objekta: .....	21
6.1.2 Funkcionalne površine in okolica: .....	21
6.2 Idejna zasnova (povzeto po IZP projektantskega biroja Anura d.o.o.): .....	21
6.2.1 Predlagana funkcijska zasnova skupnostnega centra .....	21
6.2.2 Predlagana funkcijska zasnova zunanjih površin skupnostnega centra .....	23
6.3 Specifikacija investicijskih stroškov in viri financiranja .....	24
6.4 Varstvo okolja .....	29
6.5 Kadrovska organizacija .....	29
6.6 Pričakovana ekonomska upravičenost .....	29
7. Ugotovitev smiselnosti in možnosti nadaljnje priprave investicije .....	30
7.1 Ugotovitev smiselnosti .....	30
7.2 Nadaljnja priprava investicijske, projektne in druge dokumentacije .....	30
7.3 Časovni načrt izvedbe .....	30



**K-ing**, podjetje za Inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.  
Na griču 73, 2000 Maribor

## **KAZALO SLIK**

Slika 1 Umestitev Mestne občine Maribor v Sloveniji.....	8
Slika 2 Umestitev Mestne občine Maribor glede na sosednje občine .....	9

## **KAZALO TABEL**

Tabela 1 Izbrani statistični podatki za Mestno občino Maribor, za leta 2019-2024 .....	10
Tabela 2 SWOT ANALIZA .....	14
Tabela 3 PRIKAZ INVESTICIJSKIH STROŠKOV V STALNIH CENAH BREZ IN Z DDV (v EUR) .....	19
Tabela 4 PRIKLAZ INVESTICIJSKIH STROŠKOV V TEKOČIH CENAH BREZ IN Z DDV (v EUR) .....	19
Tabela 5 STRUKTURA INVESTICIJSKIH STROŠKOV V STALNIH CENAH BREZ IN Z DDV (v EUR) .....	19
Tabela 6 STRUKTURA INVESTICIJSKIH STROŠKOV V TEKOČIH CENAH BREZ IN Z DDV (v EUR).....	20



**K-ing**, podjetje za Inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.  
Na griču 73, 2000 Maribor

## **POMEN UPORABLJENIH POJMOV IN KRATIC**

MSP	Ministrstvo za solidarno prihodnost
MDDSZ	Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti
MOM	Mestna občina Maribor
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
PIZ	Predinvesticijska zasnova
IP	Investicijski program
DGD	Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja
PZI	Projekti za izvedbo
Bruto-bruto površine	Površine po maksimalnih gabaritih (vključno z zidovi, balkoni, terasami,...)
GOI dela	Gradbeno-obrtniška in instalacijska dela

## 1. PREDSTAVITEV PROJEKTA IN SODELUJOČIH

Predmet dokumenta je priprava Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za vzpostavitev Skupnostni center za oskrbo oseb z demenco in drugimi oblikami upada kognitivnih funkcij (v nadaljevanju Skupnostni center za demenco). Center bo namenjen izvajanju celostnih storitev za osebe z demenco, njihove svojce, strokovne sodelavce in širšo javnost, s čimer bo podprta strateška usmeritev države in lokalnih skupnosti k oblikovanju demenci prijaznega okolja in zagotavljanju ustrezne infrastrukture za dolgotrajno oskrbo.

Projekt vključuje investicijo v prostore in opremo za izvajanje dnevnih in programskih aktivnosti, izobraževanja, svetovanja ter organizirano prostovoljstvo na področju demence. Zasnova centra sledi zahtevam Pravilnika o minimalnih prostorskih in tehničnih pogojih za opravljanje dolgotrajne oskrbe (Uradni list RS, št. 19/24), ciljem Strategije obvladovanja demence do leta 2030 ter usmeritvam Akcijskega načrta za izvajanje strategije.

Investicija je načrtovana v skladu z javnim razpisom Ministrstva za solidarno prihodnost za sofinanciranje vzpostavitve treh skupnostnih centrov za oskrbo oseb z demenco (Javni razpis Ministrstva za solidarno prihodnost za sofinanciranje vzpostavitve skupnostnih centrov za oskrbo oseb z demenco in drugimi oblikami upada kognitivnih funkcij) v Kohezijski regiji Vzhodna Slovenija, z oddajo vloge do 15. septembra 2025. Možna je 100 % stopnja sofinanciranja upravičenih stroškov iz evropskih in nacionalnih virov, projekt pa zahteva konzorcijsko sodelovanje občin in izvajalcev storitev.

Kot možna lokacija centra je predvidena v objektu stare podružnične šole OŠ Kamnica – Bresternica, kar omogoča ustrezno prostorsko zasnovo in prenovo v skladu z razpisnimi pogoji. Objekt bo prenovljen skladno z zakonodajo, dosegal bo najmanj **energetski razred B1** ter omogočal dostopnost za vse uporabnike.

Projekt ima regijski pomen, saj združuje prizadevanja Mestne občine Maribor in okoliških občin za razvoj sodobne mreže dolgotrajne oskrbe in zagotavlja pomembno podporo zdravstveno-socialnemu sistemu v času hitrega staranja prebivalstva.

### 1.2 PREDSTAVITEV INVESTITORJA

Investitor navedenega projekta je Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

#### 1.2.1 Osnovni podatki o Mestni občini Maribor

Maribor leži na presečišču dveh naravnih poti: doline reke Drave, ki deli mesto na severni in južni del in pravokotno nanjo ležeče naravne povezave med severno Graško in južno Celjsko kotlino. Po obeh naravnih poteh so se v preteklem obdobju, že od zgodnjega srednjega veka naprej, skladno z razvojem tehnike, razvijale za območje pomembne prometnice (reka s splavarjenjem po Dravski dolini, ceste in železnice po obeh). Posebej izgradnja cestne in železniške infrastrukture je širše območje mestne občine Maribor v zadnjem stoletju pomembno povezala s srednjo in jugovzhodno Evropo.

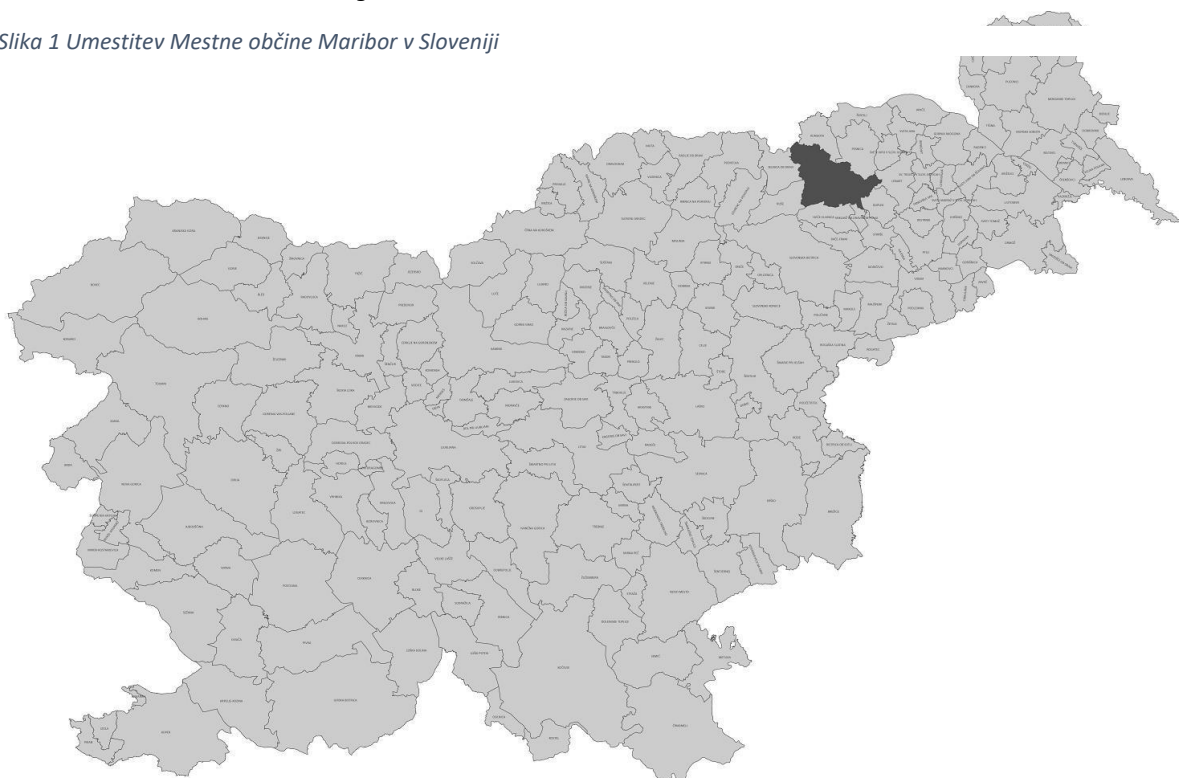
Mesto se je razširilo na obe strani reke Drave. V njem se naravno stekajo sklenjene pokrajine:

- Dravska dolina med Pohorjem in Kozjakom, ki se pri Selnici raztegne v širšo diluvialno nižino Mariborske ravni;
- Slovenske gorice, mlado terciarno gričevje iz miocenskih laporjev in peščencev;
- Dravsko-Ptujsko polje, ki se v obliki velikega trikotnika kot velikanski vršaj prodnatih diluvialnih nanosov razteza proti Ptuj;

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 pomembno vlogo že v preteklosti, odmerja mu jo danes in mu jo bo še bolj v prihodnosti. Ker leži v neposredni bližini državne meje z Avstrijo, predstavlja prag v našo državo in tudi na Balkan.

Vir: RS, Občine v številkah, [www.gov.si](http://www.gov.si), 11/2021.

Slika 1 Umestitev Mestne občine Maribor v Sloveniji



Mestno občino Maribor sestavlja 33 naselij: Bresternica, Celestrina, Dogoše, Gaj nad Mariborom, Grušova, Hrastje, Hrenca, Jelovec, Kamnica, Košaki, Laznica, Limbuš, Malečnik, Maribor, Meljski hrib, Metava, Nebova, Pekel, Pekre, Počehova, Razvanje, Ribniško selo, Rošpoh – del, Ruperče, Šober, Srednje, Trčova, Vinarje, Vodole, Vrhov dol, Za Kalvarijo, Zgornji Slemen – del, Zrkovci;

Prostorski razvoj mestne občine Maribor opredeljujejo: strukturne in gospodarske spremembe, porast prostorske mobilnosti prebivalstva, bližina regionalnega avtocestnega vozlišča, dvig blaginje prebivalstva, večje zahteve po urejenem bivalnem okolju, višja stopnja varstva okolja, varovanje kulturnega izročila in krepitev regijske funkcije mesta.

Temeljni skupni interesi in cilji so:

- Trajnostni urbani razvoj;
- Povezava mesta in obmestja;
- Zagotavljanje prostorskih možnosti za gospodarski in socialni razvoj mesta;
- Ohranjanje in dvig kvalitete bivalnega okolja;

- Vzdrževane kontinuitete urbanističnega urejanja;

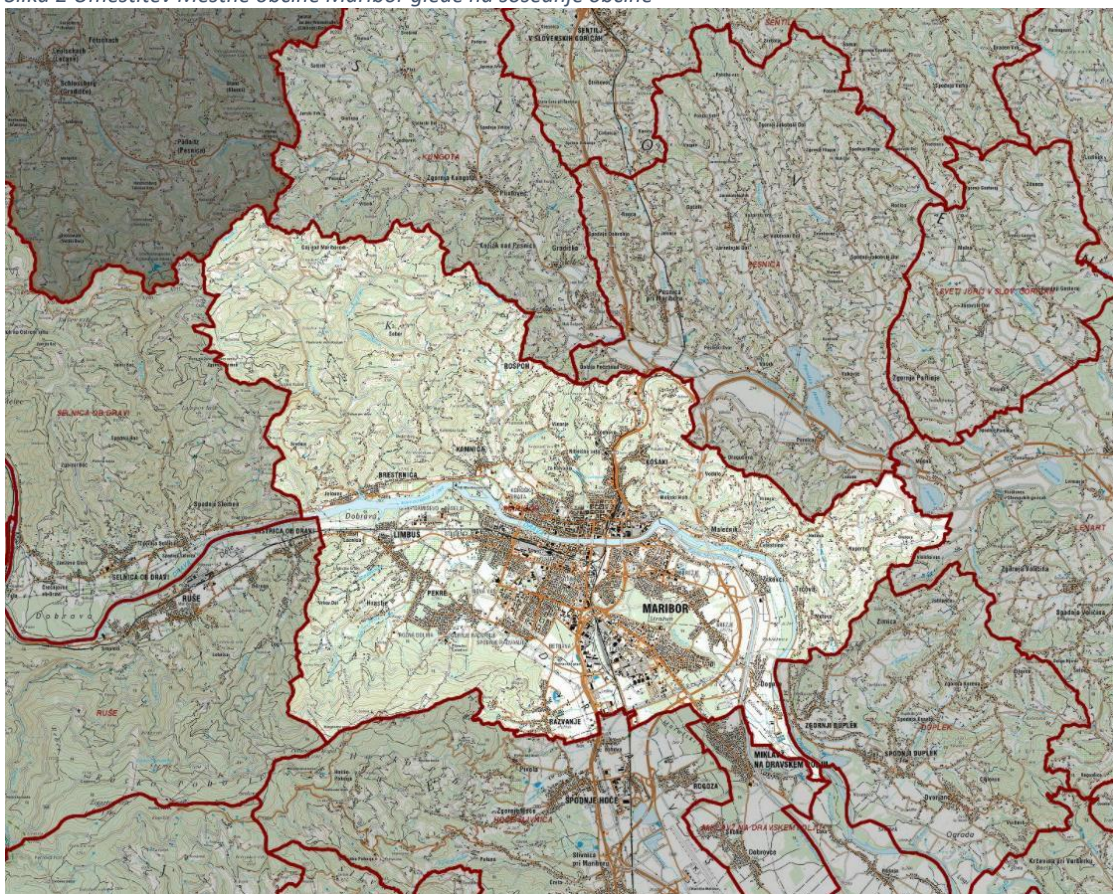
Urbanistična zasnova predstavlja dolgoročni prostorski načrt razvoja mestne občine Maribora, njegovih funkcij, širitve mesta in hkrati sonaravnega razvoja različnih dejavnosti. V zadnjih 20 letih so se razvojne tendence na več področjih spremenile in to upošteva tudi urbanistična zasnova.

Najpomembnejše so:

- sprememba nekaterih večjih industrijskih con in njihova reurbanizacija za druge, predvsem centralne dejavnosti;
- opustitev večjega števila vojaških objektov;
- izgradnja nove avtocestne mreže, kot posledica načrtovanja gradnje AC ter zahodne in vzhodne obvoznice mesta;
- nadaljnji razvoj stanovanjske gradnje in oblikovanje mestnega roba z organizirano gradnjo, skupaj z zelenim rekreacijskim obročem okrog mesta;

Urbanistična zasnova opredeljuje površine za centralne dejavnosti, za družbene dejavnosti (izobraževanje, kulturo in socialno dejavnost), za komunalno in energetiko, za obrambo in zaščito, za pokopališča, promet, proizvodnjo in skladiščenje, za šport, za stanovanja in dopolnilne dejavnosti, za vodne in zelene površine.

*Slika 2 Umestitev Mestne občine Maribor glede na sosednje občine*



Vir: Mobilni GIS portal Vstopna stran Občina, Mestna občina Maribor, [www.gis.i.obcina](http://www.gis.i.obcina), 11/2021.

### 1.2.2 Statistični podatki o Mestni občini Maribor

Mestna občina Maribor je del podravske statistične regije. Meri 148 km<sup>2</sup>. Po površini je med slovenskimi občinami na 40. mestu.

V obdobju med letoma 2019 in 2024 je imela Mestna občina Maribor povprečno okoli 113.000 prebivalcev, pri čemer je bilo sredi leta 2023 zabeleženih približno 113.200 prebivalcev, od tega 56.661 moških in 56.584 žensk. Po številu prebivalcev se Maribor še naprej uvršča med največje občine v Sloveniji. Gostota poselitve se je v teh letih gibala okoli 764 prebivalcev na km<sup>2</sup>, ob nespremenjeni površini 148 km<sup>2</sup>, kar je še vedno precej nad slovenskim povprečjem.

V vseh obravnavanih letih je bilo število umrlih višje od števila živorojenih, kar pomeni, da je bil naravni prirast v občini negativen. Leta 2022 je naravni prirast znašal približno –559, v letu 2023 – 525, leta 2024 pa –497 oseb. To potrjuje dolgoročni trend demografskega upada, ki je izrazitejši od slovenskega povprečja.

Statistični podatki o selitvah in delovni aktivnosti za zadnja leta niso bili posodobljeni, zato povzemamo številke iz leta 2019: selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven in je znašal 8,6, skupni prirast pa 5,7 (v Sloveniji 7,2).

Število registriranih podjetij in njihovih prihodkov v MOM v zadnjih petih letih narašča.

Tabela 1 Izbrani statistični podatki za Mestno občino Maribor, za leta 2019-2024

Mestna občina Maribor	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Površina (km <sup>2</sup> ) - 1. januar	148	148	148	148,0	148,0	148,0
Število prebivalcev - 1. januar	112.065	112.682	113.778	113.004	113.000	113.747
Število prebivalcev - 1. julij	112.095	112.395	112.838	112.564	113.245	113.393
Število moških - 1. januar	55.267	55.831	56.774	56.522	56.381	56.740
Število moških - 1. julij	55.439	55.886	56.384	56.312	56.661	56.545
Število žensk - 1. januar	56.798	56.851	57.004	56.482	56.619	57.007
Število žensk - 1. julij	56.656	56.509	56.454	56.252	56.584	56.848
Delež prebivalcev starih 0 do 14 let - 1. jan.	12,6	12,7	12,8	12,7	12,7	12,5
Delež prebivalcev, starih 15 do 64 let - 1. jan.	64,8	64,2	64,2	64,0	63,7	63,7
Delež prebivalcev starih 65 let ali več - 1. jan.	22,7	23,0	23,0	23,3	23,6	23,7
Gostota naseljenosti - 1. januar	760	764	771	766	766	771
Gostota naseljenosti - 1. julij	760	762	/	763	768	...
Naravni prirast	-325	-767	/	-559	-525	-497
Skupni prirast	643	1018	/	-25	773	...
Število živorojenih	929	860	/	805	822	801
Živorojeni (na 1.000 prebivalcev)	8,3	7,7	/	7,2	7,3	7,1
Število umrlih	1.254	1.627	/	1.364	1.347	1.298
Umrli (na 1.000 prebivalcev)	11,2	14,5	/	12,1	11,9	11,4
Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-2,9	-6,8	/	-5,0	-4,6	-4,4
Skupni selitveni prirast (na 1.000 preb.)	8,6	15,9	/	4,7	11,5	...
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	5,7	9,1	/	-0,2	6,8	...
Povprečna starost prebivalcev - 1. januar	44,9	45,0	44,8	45,0	45,2	45,2
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	45,0	45,0	/	45,2	45,2	45,3
Indeks staranja - 1. januar	179,8	180,9	180,5	183,8	186,4	189,8
Indeks staranja - 1. julij	178,8	181,0	/	185,3	187,9	190,7
Indeks staranja za moške - 1. januar	144,7	145,5	147,1	149,5	152,7	155,5
Indeks staranja za moške - 1. julij	144,1	146,2	/	150,9	153,5	156,2
Indeks staranja za ženske - 1. januar	216,2	218,0	215,2	219,5	221	225,2
Indeks staranja za ženske - 1. julij	214,9	217,5	/	220,7	223,4	226,4
Število podjetij	11.465	/	/	12.499	13.043	...
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	6.330.245	/	/	7.968.32	8.531.650	...

Vir: Statistični urad Republike Slovenije, www.stat.si, 7/2025.



**K-ing**, podjetje za Inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.  
Na griču 73, 2000 Maribor

### **1.3 Izdelovalec DIIP**


Izdelovalec predmetnega Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je K-ing, podjetje za inženirske in operativno izvedbene storitve d. o. o., Na griču 73, 2000 Maribor, ki ga zastopa direktor Blaž Kosi, dipl. inž. grad..

### **1.4 Predstavitev upravljalca**


Upravljanje Skupnostnega centra za demenco bo dodeljeno Centru za pomoč na domu, Trubarjeva ulica 27, 2000 Maribor, ki ga zastopa direktorica mag. Barbara Žgajner.

## 1.5 Podpisi odgovornih oseb


### INVESTITOR IN FINANCER

NAZIV	Mestna občina Maribor
NASLOV	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
ODGOVORNA OSEBA	Aleksander Saša Arsenovič, župan
 MESTNA OBČINA MARIBOR  Maribor, September 2025	(Žig in podpis)

### UPRAVLJALEC

NAZIV	Center za pomoč na domu Maribor
NASLOV	Trubarjeva 27, 2000 Maribor
ODGOVORNA OSEBA	mag. Barbara Žgajner, direktorica
 Center za pomoč na domu Maribor  Maribor, September 2025	(Žig in podpis)

### IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

NAZIV	K-ing d.o.o.
NASLOV	Na griču 73, 2000 Maribor
ODGOVORNA OSEBA	Blaž Kosi, dipl. inž. grad., direktor
  Maribor, September 2025	(Žig in podpis)

## 2. ANALIZA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO

Območje Kohezijske regije Vzhodna Slovenija se sooča z izrazitim staranjem prebivalstva. Po podatkih SURS (2025) ima Mestna občina Maribor več kot 113.000 prebivalcev, od tega skoraj četrtina (23,9 %) prebivalcev dosega starost 65 let ali več. Povprečna starost je 45,3 leta, kar presega slovensko povprečje. Podobne trende izkazujejo tudi okoliške občine (Hoče–Slivnica, Pesnica, Šentilj, Ruše, Miklavž), s čimer se potrjuje potreba po dodatnih kapacitetah za dolgotrajno oskrbo in podporo starejšim.

Na območju Maribora in okoliških občin trenutno ni specializiranega skupnostnega centra za demenco, ki bi združeval nefarmakološke programe, izobraževanje, podporo svojcem in prostovoljske dejavnosti. Obstoječe socialnovarstvene in zdravstvene storitve so razpršene, kar otežuje dostopnost in učinkovitost podpore osebam z demenco.

### 2.1 Strateški dokumenti in razvojne usmeritve

Projekt je neposredno zasnovan na podlagi ključnih strateških dokumentov:

- **Strategija obvladovanja demence v Sloveniji do leta 2030:** predvideva celostno podporo osebam z demenco, razvoj mreže centrov za pomoč in razbremenitev svojcev ter okrepitev preventive.
- **Akcijski načrt za izvajanje Strategije obvladovanja demence 2024–2025:** določa konkretne cilje, merljive kazalnike in roke za vzpostavitev centrov v kohezijski regiji.
- **Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva 2022–2030:** poudarja deinstitucionalizacijo, krepitev dolgotrajne oskrbe in podporo lokalnim skupnostim.
- **Program evropske kohezijske politike 2021–2027 (PEKP),** specifični cilj RSO4.3: zagotavlja finančna sredstva za razvoj infrastrukture in storitev za ranljive skupine.
- **Zakon o dolgotrajni oskrbi in Pravilnik o minimalnih prostorskih in tehničnih pogojih za opravljanje dolgotrajne oskrbe:** podlaga za načrtovanje prostorov in kadrovske normative.

### 2.2 Razlogi za investicijo

Hitro naraščajoče število oseb z demenco in starajoče se prebivalstvo, skupaj s pomanjkanjem enotne, dostopne in sodobne infrastrukture, narekujejo potrebo po sistemskih rešitvah na regionalni ravni. Lokalno okolje potrebuje integriran center, ki bo razbremenil družinske oskrbovalce ter zagotovil boljšo dostopnost do izobraževanj, svetovanja in nefarmakoloških programov. Projekt se osredotoča na krepitev sodelovanja občin, javnih zavodov in nevladnih organizacij ter izkorišča možnost pridobitve nepovratnih sredstev za vzpostavitev trajnostnega modela financiranja do leta 2033. S tem bo investicija omogočila vzpostavitev sodobnega skupnostnega centra, ki bo zadostil potrebam lokalnega prebivalstva, izboljšal kakovost življenja oseb z demenco ter prispeval k uresničevanju ciljev nacionalnih in evropskih politik, kot jih določajo strategije in razpisna dokumentacija.

### 3. RAZVOJNE MOŽNOSTI IN USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

#### 3.1 Razvojne možnosti

Demografski podatki SURS in napovedi za Kohezijsko regijo Vzhodna Slovenija kažejo na stalno naraščanje deleža prebivalcev, starejših od 65 let. V Mestni občini Maribor ta delež presega 23 %, podobne vrednosti pa beležijo tudi okoliške občine, kot so Pesnica, Ruše, Šentilj in Hoče-Slivnica. Povprečna starost prebivalstva presega slovensko povprečje, indeks staranja pa dosega vrednosti nad 190, kar potrjuje izrazito staranje populacije.

Razvojne možnosti investicije izhajajo iz širših demografskih in družbenih trendov ter lokalnih potreb po razvoju infrastrukture dolgotrajne oskrbe. Predvidena lokacija v objektu nekdanje podružnične šole Bresternica ponuja možnost prenove in prilagoditve obstoječih prostorov sodobnim standardom energetske učinkovitosti in dostopnosti. Območje omogoča dobro prometno povezanost, mirno okolje za uporabnike ter vključitev centra v obstoječe mreže javnih storitev in nevladnih organizacij.

Investicija predstavlja priložnost za oblikovanje regijskega referenčnega centra za obravnavo demence in podporo svojcem ter za krepitev medobčinskega sodelovanja. Uresničitev projekta bo omogočila učinkovitejšo organizacijo storitev, razbremenitev družinskih oskrbovalcev ter krepitev lokalnih kapacitet v zdravstvenem in socialnem sektorju. Poleg tega so razvojne možnosti podprte z razpisnimi pogoji za pridobitev nepovratnih sredstev iz evropskih in nacionalnih virov, kar bistveno povečuje izvedljivost investicije in njeno trajnostno financiranje.

#### 3.2 SWOT ANALIZA

Tabela 2 SWOT ANALIZA

Prednosti (Strengths)	Slabosti (Weaknesses)	Priložnosti (Opportunities)	Nevarnosti (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokacija v nekdanji podružnični šoli Bresternica omogoča hitro prilagoditev sodobnim standardom</li> <li>- Dobra prometna povezanost in mirno okolje</li> <li>- Podpora lokalnih skupnosti in široko konzorcijsko partnerstvo</li> <li>- Razvita mreža zdravstvenih in socialnih storitev, aktivne NVO</li> <li>- Možnost do 100 % nepovratnih sredstev iz EU in države.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potreba po celoviti prenovi stavbe.</li> <li>- Začetni organizacijski izzivi zaradi pomanjkanja infrastrukture</li> <li>- Višji začetni stroški adaptacije in opreme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Podpora ciljem Strategije obvladovanja demence in Akcijskega načrta</li> <li>- Krepitev medobčinskega sodelovanja in prenos dobrih praks</li> <li>- Razvoj regijskega referenčnega centra za demenco</li> <li>- Možnost vključevanja prostovoljcev in NVO</li> <li>- Digitalizacija storitev in tehnološki razvoj.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dolgotrajni postopki pridobivanja dovoljenj</li> <li>- Pomanjkanje kadra v zdravstvu in sociali</li> <li>- Spremembe razpisnih pogojev in financiranja</li> <li>- Možne spremembe zakonodaje o dolgotrajni oskrbi.</li> </ul>

### 3.3 Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami

Načrtovana investicija – vzpostavitev Skupnostnega centra za oskrbo oseb z demenco v nekdanji podružnični šoli OŠ Kamnica – Brestrnica – je vsebinsko in izvedbeno usklajena z evropskimi, nacionalnimi in lokalnimi strateškimi dokumenti ter pravnim okvirom. Projekt sledi načelom deinstitucionalizacije, razvoja demenci prijaznih skupnosti, trajnostnega načrtovanja in učinkovite rabe virov.

V nadaljevanju navajamo ključne dokumente in predpise:

- Uredba (EU) 2021/1060 o skupnih določbah za ESRR, ESS+, Kohezijski sklad, Sklad za pravični prehod in druge sklade (UL EU L 231, 30.6.2021).
- Uredba (EU) 2021/1058 o ESRR in Kohezijskem skladu (UL EU L 231, 30.6.2021).
- Večletni finančni okvir 2021–2027 – Uredba (EU, Euratom) 2020/2093 (UL EU L 4331, 22.12.2020).
- Finančna uredba EU – Uredba (EU, Euratom) 2018/1046.
- Program evropske kohezijske politike 2021–2027 (PEKP) za Slovenijo.
- Strategija razvoja Slovenije 2030 (Vlada RS, UL RS 75/2017).
- Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva 2022–2030 (ReNPSV22–30) (UL RS 119/2021).
- Strategija obvladovanja demence do leta 2030 (MZ, 2023) in Akcijski načrt za obdobje 2024–2025.
- Program evropske kohezijske politike 2021–2027 v Sloveniji.
- Zakon o dolgotrajni oskrbi (ZDOsk-1), UL RS 84/23.
- Pravilnik o minimalnih prostorskih in tehničnih pogojih za opravljanje dolgotrajne oskrbe, UL RS 19/24.
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), UL RS 199/21, 18/23.
- Gradbeni zakon (GZ-1), UL RS 199/21, 105/22, 133/23, 85/24.
- Uredba o razvrščanju objektov, UL RS 96/22.
- TSG-V-006:2022 (Tehnična smernica za razvrščanje objektov).
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES 2022), UL RS 70/22, 161/22.
- ZURE – Zakon o učinkoviti rabi energije, UL RS 158/20.
- Zakon o varstvu pred požarom (ZVPoz), UL RS 3/07, 9/11.
- Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov, UL RS 31/18.
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, UL RS 60/06, 54/10, 27/16.
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-3), UL RS 91/15, 14/18.
- Zakon o pravnem varstvu v postopkih javnega naročanja (ZPVPJN), UL RS 43/11, 60/11, 63/13.
- Uredba o zelenem javnem naročanju, UL RS 51/17, 64/19.
- Predpisi s področja integritete in preprečevanja korupcije (KPK).
- GDPR – Uredba (EU) 2016/679.
- Zakon o varstvu osebnih podatkov (ZVOP-2), UL RS 163/22.
- Skladnost z OPN Mestne občine Maribor in izvedbenimi prostorskimi akti.
- Uskladitev s tehničnimi smernicami in pogoji upravljalcev lokalne infrastrukture.



K-ing, podjetje za Inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.  
Na griču 73, 2000 Maribor

### 3.4 Usklajenost s prostorskimi akti

Projekt Skupnostnega centra za demenco v Bresternici je umeščen v objekt nekdanje podružnične šole Kamnice (Gradič Sulkowsky), ki se nahaja na zemljišču znotraj območja, urejenega z veljavnim **Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Maribor (OPN MOM, Uradni list RS, št. 11/2013, 21/2018, 165/2021 in spremembe)**. Objekt se nahaja v stavbnem območju centralnih dejavnosti, kjer so dovoljene tudi dejavnosti vzgoje, izobraževanja, sociale in zdravstva.

Načrtovana prenova in sprememba namembnosti objekta je skladna z namensko rabo prostora in ne spreminja gradbene parcele ter gabaritov objekta. Vse posege se izvaja v okviru **dovoljenih gradenj po 3. členu Gradbenega zakona (GZ-1, UL RS 199/21, 105/22, 133/23, 85/24)**, pri čemer se ohranja historična zunanjščina in kulturna vrednost objekta v skladu z varstvenim režimom Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (EŠD 6280).

Obstoječe zemljišče omogoča ustrezno umestitev potrebnih parkirnih površin, zelenih površin in dostopov za funkcionalno delovanje centra. Projekt bo pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja pridobil vsa mnenja nosilcev urejanja prostora in soglasja pristojnih organov.

#### 4. PREDSTAVITEV PREDLAGANE VARIANTE

Pri pripravi investicijske dokumentacije so bile obravnavane tri osnovne variante izvedbe projekta. Razlikujejo se predvsem v finančni konstrukciji in odločitvi o izvedbi investicije, medtem ko je tehnična rešitev objekta za varianti 1 in 2 enaka in temelji na izdelani idejni zasnovi.

##### Varianta 0 – Brez investicije

V tej varianti do izvedbe projekta ne bi prišlo. Objekt nekdanje podružnične šole Bresternica bi ostal v obstoječem, dotrajanem stanju, brez prenove in spremembe namembnosti. Potrebe uporabnikov po celostni obravnavi oseb z demenco in razbremenitvi svojcev ne bi bile naslovljene, kar bi pomenilo nadaljevanje trenutnega pomanjkanja ustrezne infrastrukture in storitev.

##### Varianta 1 – Investicija z nepovratnimi sredstvi iz javnega razpisa

Projekt se izvede v celoti, pri čemer je sofinanciran z nepovratnimi sredstvi iz javnega razpisa Ministrstva za solidarno prihodnost in evropskih kohezijskih sredstev. Varianta predvideva 100-odstotno pokritje upravičenih stroškov investicije z javnimi sredstvi **do višine 1.158.000,00 EUR**, kar zagotavlja najmanjšo finančno obremenitev investitorja.

Tehnična rešitev temelji na celoviti prenovi in prilagoditvi objekta po izdelani idejni zasnovi in zajema **celovito rekonstrukcijo objekta nekdanje podružnične šole Bresternica** (Gradič Sulkowsky) v sodoben dnevni center za osebe z demenco. Predvideni posegi vključujejo:

- statično utrditev celotnega objekta (temelji, preklade, strešna konstrukcija),
- kompletno energetska sanacijo (toplotna izolacija fasade, menjava stavbnega pohištva, nova kritina),
- zamenjavo in posodobitev vseh inštalacij v pritličju (ogrevanje, prezračevanje, elektrika, telekomunikacije),
- prilagoditev dostopnosti za gibalno ovirane osebe v pritličju (dvigalo, klančine, prilagojene sanitarije),
- preureditev notranjih prostorov v pritličju v skladu s potrebami oseb z demenco (svetli, pregledni, funkcionalni prostori, krožna komunikacija),
- ureditev zunanjih površin v tri cone (zasebna – terasa, pol-javna – zelena dnevna soba, javna – park z igrišči in potmi).

Pritličje bo namenjeno sprejemu in družabnim dejavnostim. Med tem, ko sicer nadstropje in mansarda nista predmet obravnave tega projekta se v bodoče dopušča možno preureditve teh prostorov (kot terapijski prostori, večnamenske sobe, galerija, dodatnim prostorom za osebje...)

Projekt ohranja kulturnozgodovinske vrednote objekta in omogoča novo, družbeno odgovorno funkcijo.

Izvedba projekta se deli na dve fazi, pri čemer ta dokumentacija obravnava samo FAZO 1:

FAZA 1 - izvedba kompletne statične in energetske sanacije objekta in finalizacija skupnostnega centra

FAZA 2 - finalizacija ostalih prostorov - del nadstropja in celotna mansarda

##### Varianta 2 – Investicija z lastnimi viri investitorja

Projekt se izvede v enaki tehnični zasnovi kot pri varianti 1, vendar izključno z lastnimi sredstvi investitorja, brez pridobitve nepovratnih sredstev.

## 5. VRSTA INVESTICIJE

### 5.1 posamezne investicijske aktivnosti

Projekt Skupnostnega centra za demenco v Bresternici predstavlja **rekonstrukcijo in spremembo namembnosti obstoječega objekta kulturne dediščine** – nekdanje podružnične šole Bresternica (Gradič Sulkowsky) – ter njegovo celovito funkcionalno, energetska in arhitekturno prenovu. V okviru projekta je predvidena izvedba:

- **Celovite rekonstrukcije** (statična utrditev, energetska sanacija, posodobitev inštalacij, nova notranja razporeditev, dvigala in dostopnost);
- **Prilagoditve objekta za demenci prijazno okolje** (terapevtski prostori, zunanja ureditev);
- **Opremljanja prostorov** (vgrajena in premična oprema za izvajanje programov);
- **Ureditve zunanjih površin** (terapevtski vrtovi, dostopne poti, parkirišča).

Investicija se izvaja kot **enovita faza** z možnostjo razdelitve na pripravljalno fazo (projektna dokumentacija, pridobivanje dovoljenj, kulturnovarstveni pogoji) in gradbeno-finančno fazo (izvedba del in opremljanje). Dinamika financiranja in izvedbe je načrtovana za obdobje **2025–2028**.

Ocena stroškov temelji na:

- **Projektantskem predračunu** izdelanem na podlagi idejne zasnove (IZP) za leto 2025;
- Primerjalnih podatkih iz **podobnih projektov prenove objektov kulturne dediščine in socialnozdravstvenih objektov**;
- Uradnih cenikih gradbenih del in opreme (CC-SI klasifikacija, povprečne tržne cene);
- Upoštevanih vseh obveznih prispevkov, davkov in stroškov projektnega vodenja.

DIIP temelji na predpostavki, da bo v obdobju 2025 in prvi polovici leta 2026 možno zagotoviti potrebno investicijsko in projektno dokumentacijo ter izpeljati vse upravne postopke. Operativni pričetek GOI del bo možen v zadnjem kvartalu 2026, vsa dela pa bi lahko bila zaključena do konca leta 2027.

### 5.2 Faznost investicijskih aktivnosti

Dela bodo potekala v dveh fazah:

- 1. faza: izvedba kompletne statične in energetske sanacije objekta in finalizacija skupnostnega centra
- 2. faza: finalizacija ostalih prostorov (del nadstropja in celotna mansarda, ni predmet tega DIIP);

### 5.3 Prikaz investicijskih stroškov prve investicijske faze

Stalne – trenutne cene temeljijo na sedanjih projektantskih ocenah, tekoče cene pa so tiste, ki bodo veljale v obdobju sklepanja izvajalskih pogodb in izvajanja GOI del.

Pri preračunu iz stalnih (trenutnih) cen v tekoče cene so upoštevani inflatorni kazalci, ki jih za prihodnja obdobja objavlja UMAR. Zadnji znani podatki in napovedi izhajajo iz Preračun stalnih cen v tekoče cene je izdelan na osnovi podatkov o predvideni inflaciji v skladu s Pomladno napovedjo gospodarskih gibanj 2025, ki jo je februarja 2025 objavil UMAR in sicer:

- za leto 2025 je napovedana povprečna inflacijska stopnja v višini 2,30 %;
- za leto 2026 je napovedana povprečna inflacijska stopnja v višini 2,30 %;
- za leto 2027 je napovedana povprečna inflacijska stopnja v višini 2,10 %;
- za leta 2028, za katera UMAR v Pomladanski napovedi 2025 še ne napoveduje inflacijskih stopenj, smo za preračune upoštevali zadnje znano stopnjo (2,10%);

Tabela 3 PRIKAZ INVESTICIJSKIH STROŠKOV V STALNIH CENAH BREZ IN Z DDV (v EUR)

zap. št.	investicijske postavke celotnega projekta	stroški brez DDV	DDV (22%)	Stroški z DDV informativno	Stroški z neodbitnim DDV	Delež (%)
<b>I.</b>	<b>skupaj stroški GOI del</b>	<b>1.424.509,35</b>	<b>313.392,06</b>	<b>1.737.901,41</b>	<b>1.424.509,35</b>	<b>94,3</b>
	Gradbeno obrtniška dela	1.213.773,50	267.030,17	1.480.803,67	1.213.773,50	
	nepredvidena dela	129.500,85	28.490,19	157.991,04	129.500,85	
	oprema	81.235,00	17.871,70	99.106,70	81.235,00	
<b>II.</b>	<b>ostali stroški</b>	<b>86.500,00</b>	<b>19.030,00</b>	<b>105.530,00</b>	<b>86.500,00</b>	<b>5,7</b>
<b>I. + II.</b>	<b>SKUPAJ</b>	<b>1.511.009,35</b>	<b>332.422,06</b>	<b>1.843.431,41</b>	<b>1.511.009,35</b>	<b>100,0</b>

Tabela 4 PRIKAZ INVESTICIJSKIH STROŠKOV V TEKOČIH CENAH BREZ IN Z DDV (v EUR)

zap. št.	investicijske postavke celotnega projekta	stroški brez DDV	DDV informativno (22%)	Stroški z DDV informativno	Stroški z neodbitnim DDV	Delež (%)
<b>I.</b>	<b>skupaj stroški GOI del</b>	<b>1.495.916,82</b>	<b>329.101,70</b>	<b>1.825.018,52</b>	<b>1.495.916,82</b>	<b>92,8</b>
	Gradbeno obrtniška dela	1.273.124,29	280.087,34	1.553.211,63	1.273.124,29	
	nepredvidena dela	135.992,44	29.918,34	165.910,77	135.992,44	
	oprema	86.800,09	19.096,02	105.896,11	86.800,09	
<b>II.</b>	<b>ostali stroški</b>	<b>115.283,19</b>	<b>25.362,30</b>	<b>140.645,48</b>	<b>115.283,19</b>	<b>7,2</b>
<b>I. + II.</b>	<b>SKUPAJ</b>	<b>1.611.200,01</b>	<b>354.464,00</b>	<b>1.965.664,00</b>	<b>1.611.200,01</b>	<b>100,0</b>

Tabela 5 STRUKTURA INVESTICIJSKIH STROŠKOV V STALNIH CENAH BREZ IN Z DDV (v EUR)

zap. št.	investicijske postavke celotnega projekta	stroški brez DDV	DDV (22%)	Stroški z DDV informativno	Stroški z neodbitnim DDV	Delež (%)
<b>I.</b>	<b>INVESTICIJSKA DELA</b>	<b>1.424.509,35</b>	<b>313.392,06</b>	<b>1.737.901,41</b>	<b>1.424.509,35</b>	<b>94,3</b>
1.)	gradbena in rušit. dela	474.500,00	104.390,00	578.890,00	474.500,00	
2.)	obrtniška dela	319.533,50	70.297,37	389.830,87	319.533,50	
3.)	sanacijska dela (zun.zidovi)	103.600,00	22.792,00	126.392,00	103.600,00	
4.)	strojne instalacije	114.565,00	25.204,30	139.769,30	114.565,00	
5.)	elektro instalacije	100.705,00	22.155,10	122.860,10	100.705,00	
6.)	zunanja ureditev	100.870,00	22.191,40	123.061,40	100.870,00	
7.)	oprema in inventar	81.235,00	17.871,70	99.106,70	81.235,00	
8.)	Nepredvidena dela	129.500,85	28.490,19	157.991,04	129.500,85	
<b>II.</b>	<b>DRUGI STROŠKI</b>	<b>86.500,00</b>	<b>19.030,00</b>	<b>105.530,00</b>	<b>86.500,00</b>	<b>5,7</b>
1.)	Izdelava investicijske in projektne dokumentacije	57.000,00	12.540,00	69.540,00	57.000,00	
2.)	Nadzor	18.000,00	3.960,00	21.960,00	18.000,00	
3.)	Razni stroški (cca 1% GOI)	11.500,00	2.530,00	14.030,00	11.500,00	
<b>I.+II.</b>	<b>SKUPNA VREDNOST CELOTNEGA PROJEKTA</b>	<b>1.511.009,35</b>	<b>332.422,06</b>	<b>1.843.431,41</b>	<b>1.511.009,35</b>	<b>100,0</b>

Tabela 6 STRUKTURA INVESTICIJSKIH STROŠKOV V TEKOČIH CENAH BREZ IN Z DDV (v EUR)

zap. št.	investicijske postavke celotnega projekta	stroški brez DDV	DDV (22%)	Stroški z DDV informativno	Stroški z neodbitnim DDV	Delež (%)
I.	INVESTICIJSKA DELA	1.495.916,82	329.101,70	1.825.018,52	1.495.916,82	92,8
1.)	gradbena in rušit. dela	483.206,04	106.305,33	589.511,37	483.206,04	
2.)	obrtniška dela	341.423,50	75.113,17	416.536,67	341.423,50	
3.)	sanacijska dela (zun.zidovi)	110.697,23	24.353,39	135.050,62	110.697,23	
4.)	strojne instalacije	122.413,40	26.930,95	149.344,35	122.413,40	
5.)	elektro instalacije	107.603,91	23.672,86	131.276,77	107.603,91	
6.)	zunanja ureditev	107.780,21	23.711,65	131.491,86	107.780,21	
7.)	oprema in inventar	86.800,09	19.096,02	105.896,11	86.800,09	
8.)	Nepredvidena dela	135.992,44	29.918,34	165.910,77	135.992,44	
II.	DRUGI STROŠKI	115.283,19	25.362,30	140.645,48	115.283,19	7,2
1.)	Izdelava investicijske in projektne dokumentacije	76.516,15	16.833,55	93.349,70	76.516,15	
2.)	Nadzor	23.482,81	5.166,22	28.649,02	23.482,81	
3.)	Razni stroški (cca 1% GOI)	15.284,23	3.362,53	18.646,76	15.284,23	
I.+II.	<b>SKUPNA VREDNOST CELOTNEGA PROJEKTA</b>	<b>1.611.200,01</b>	<b>354.464,00</b>	<b>1.965.664,00</b>	<b>1.611.200,01</b>	<b>100,0</b>

## 6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN

### 6.1 Obstoječe stanje objekta in okolja (povzeto po IZP projektantskega biroja Anura d.o.o.):

Podružnična šola Bresternica je bila umeščena v objekt nekdanjega Gradiča Sulkowsky (grad Bresternica), ki je bil v 16. stoletju sprva viničarija, kasneje pa letni dvorec z neorenesančno enajstosno fasado in parkom. Leta 1945 je bil preurejen v več stanovanj, kasneje pa je bila v njem podružnica OŠ Kamnica. V neposredni bližini stoji tudi kapela s posmrtnimi ostanki plemiške družine Sulkowsky. Grad in pripadajoče zemljišče sta razglašena za spomenik lokalnega pomena in kot takšna varovana v Registru kulturne dediščine (EŠD 6280). ZVKDS je določil varstveni režim, ki zahteva ohranjanje historične zunanjsčine in avtentične pričevalnosti stavbe.

Stavba je v dotrajanem stanju: streha zamaka, stavbno pohištvo in fasada so dotrajani, sanitarni inšpektorat je leta 2006 izdal odločbo o nujnih ukrepih. V preteklosti so bili izvedeni manjši gradbeni posegi (nazadnje interventno popravilo strehe in fasade leta 2006).

#### 6.1.1 Konstruktivske značilnosti objekta:

- kletni zidovi iz kamna, debeline do 74 cm, deloma z zemeljsko vlago;
- zidovi nad kletjo iz kamna in polne opeke, debeline 57–74 cm;
- ostreže izvedeno kot klasično trapezno vešalo, kritina opečna (zarezna), krovsko–kleparski elementi dotrajani;
- okna in vrata lesena, različnih zahtevnosti izvedbe;
- povprečna višina prostorov: 3,80 m;
- tlorisne dimenzije: 31,00 × 16,50 m;
- višina do kapnega dela strehe: 8,50 m, do slemena: 13 m;
- ogrevanje v šolskem delu je bilo na trda goriva, v stanovanjskem delu ločeno s kurilnim oljem;
- objekt je priključen na javno kanalizacijo.

#### 6.1.2 Funkcionalne površine in okolica:

- na južni strani je asfaltiran plato, ki je služi kot dovozna pot in hkrati dostop do sosednjih stanovanjskih objektov;
- na severni strani je utrjena asfaltna površina;
- šola je za potrebe pouka uporabljala okoliške parkovne površine in asfaltirano športno igrišče na južni strani;
- objekt meji na stanovanjske hiše in je umeščen v zeleno kuliso z dobrimi prometnimi povezavami.

### 6.2 Idejna zasnova (povzeto po IZP projektantskega biroja Anura d.o.o.):

#### 6.2.1 Predlagana funkcijska zasnova skupnostnega centra

Za umestitev programa skupnostnega centra za osebe z demenco je predvidena **celovita sanacija objekta**, ki bo zajela:

- statično utrditev konstrukcije,
- energetska sanacijo (toplotna izolacija, nova fasada, učinkovita okna in vrata, nova kritina),
- zamenjavo in posodobitev vseh inštalacij (ogrevanje, hlajenje, prezračevanje,

- električne in telekomunikacijske inštalacije),
- prilagoditev objekta za psiho - fizično ovirane osebe (dvigalo, klančine, prilagojene sanitarije, indukcijske zanke),
- notranjo prenovo s poudarkom na orientacijski jasnosti, svetlobi, barvnih kontrastih in materialih, ki ustvarjajo prijazno, domače in varno okolje.

Načrtovana funkcijska razporeditev zagotavlja smiselno ločitev javnih, poljavnih in mirnih terapevtskih delov ter hkrati omogoča dobro preglednost in orientacijo, kar je za osebe z demenco ključnega pomena.

#### Pritličje (dnevni center – javni in poljavni prostori)

Pritličje je zasnovano kot **osrednji del skupnostnega centra**, namenjen sprejemu, skupnim dejavnostim in ustvarjalnemu preživljanju dneva. Prostori so odprti, med seboj povezani in zasnovani tako, da omogočajo gibanje v krožni poti – kar je ena od priporočenih rešitev za osebe z demenco, saj zmanjšuje občutek izgubljenosti.

Predvidene funkcionalne enote so:

- **Sprejemni prostor s čakalnico in informacijsko točko**
  - prijazen, odprt in svetel prostor za prihod uporabnikov in svojcev, s prostorom za počitek in informiranje.
  - Recepcijski pult omogoča nadzor nad dogajanjem, hkrati pa spodbuja občutek dobrodošlice.
- **Skupni prostor z multimedijско dvorano**
  - večji, fleksibilen prostor za druženje, predavanja, projekcije filmov, glasbene prireditve, telovadbo, počitek ali kulturne dogodke.
  - Opremljen z zvočno in vizualno tehniko, premičnim pohištvom in možnostjo pregraditve.
- **Galerijski hodnik**
  - oblikovan kot podaljšek skupnega prostora, namenjen manjšim razstavam, družabnim srečanjem ter kot miren prostor za sprehod in orientacijo.
  - Na stenah so lahko stalne foto- in umetniške postavitve, ki spodbujajo spomin in krepijo občutek domačnosti.
- **Delavnice (2–3 prostori)**
  - namenjene ustvarjalnim, ročnim in senzoričnim dejavnostim (slikanje, keramika, ročna dela).
- **Prostori za osebje**
  - sanitarije, garderobe osebja.
  - locirani ločeno, vendar v neposredni bližini skupnih prostorov za lažjo dostopnost.
- **Sanitarije**
  - ločene za uporabnike in osebje, vsi prostori prilagojeni invalidom (širši prehodi, ročaji, nedrseča tla).
- **Tehnični prostori**
  - shranjevalnice, gospodinjiski kotiček in servisni prostori za čiščenje.

- **Vertikalni komunikaciji**
  - v vhodni avli se na novo locira stopnišče z dvigalom, dodatna vertikalna komunikacija pa se predvidi v prizidanem delu.

Nadstropje (terapevtski in mirnejši prostori)

Nadstropje je zasnovano kot **mirnejši del skupnostnega centra**, namenjen individualnim obravnavam, terapijam in manjšim skupinam. Prostori so razporejeni tako, da omogočajo tišino, zasebnost in koncentracijo.

Predvidene funkcionalne enote so:

- **Pisarna za strokovne sodelavce**
  - namenjena individualnim posvetom s svojci in strokovnemu delu (koordinacija programa, dokumentacija).
- **Terapevtski prostori**
  - prostori za individualne obravnave (npr. fizioterapija, delovna terapija, logopedске in psihološke obravnave).
  - V zasnovo je vključena uporaba naravne svetlobe, akustične zaščite in prilagodljive notranje opreme.
- **Večnamenski prostor 1 - učilnica**
  - manjši prostor za skupinsko vadbo (telovadba, sprostitvene tehnike, ples, glasbena terapija, delovna terapija, delavnice).
  - Fleksibilna zasnova omogoča hitro spremembo namembnosti.
- **Večnamenski prostor 2 (večja dvorana)**
  - glavni prostor nadstropja, namenjen prireditvam, praznovanjem, družabnim srečanjem in skupinskim aktivnostim.
  - Prostor omogoča hkrati druženje večje skupine uporabnikov, svojcev ter širše lokalne skupnosti.

## 6.2.2 Predlagana funkcijska zasnova zunanjih površin skupnostnega centra

### Dostop in prihod

Ob vhodu v dnevni center se nahaja **drop-in/drop-out točka**, zasnovana kot simulacija avtobusne postaje. Ta prostor omogoča varen in nadzorovan prihod in odhod, hkrati pa spodbuja občutek domačega urbanega ambienta. Prostor je vizualno prijazen, z jasno označenimi potmi, zeleni poudarki in udobnimi čakalnimi površinami.

**Severni del parcele** je namenjen dostavi in parkiranju za zaposlene, z jasno ločenimi dostavnimi pasovi, ki zagotavljajo nemoten promet in varnost. **Jugovzhodni del** parka je rezerviran za parkirišča uporabnikov centra, ki so oblikovana tako, da so enostavno dostopna, a hkrati diskretno integrirana v zeleno okolje. Celotna prometna ureditev je zasnovana za tekoč, pregleden in varen potek gibanja pešcev in vozil, pri čemer je poudarek na udobju in varnosti vseh uporabnikov.

### **Tri cone zunanjega prostora**

Zasnova temelji na konceptu treh con, ki se razlikujejo po stopnji varovanja in dostopnosti:

- **Zasebna cona** – zelena terasa

Ta cona je namenjena uporabnikom dnevnega varstva, ki si želijo miru in varnosti. Terasa je zelena, z ograjenim, a odprtim robom, ki omogoča občutek svobode. Uporabniki imajo neposreden dostop iz notranjosti prostorov dnevnega varstva, kar ustvarja prijeten prehod med notranjim in zunanjim prostorom.

- **Pol-javna cona** – “zelena dnevna soba”  
Ta del je odprt za vse, ki so vključeni v programe centra. Tukaj se odvijajo delavnice, vrtnarjenje, družabne igre, letna kuhinja ali kino na prostem. Občasno je prostor namenjen tudi javnim dogodkom in druženju s širšo skupnostjo. Prostor je zasnovan kot **prijazno domače dvorišče**, ki spodbuja kreativnost, učenje in druženje. Iz te cone je tudi neposreden dostop do **terapevtskega vrta** na severnem delu parcele.
- **Javna cona** – park  
Južni del parcele je namenjen vsem. To je **odprt, zeleni park**, ki omogoča srečevanje uporabnikov centra z lokalno skupnostjo. Na voljo so športna igrišča, otroška igrišča, poti, klopce in kognitivne igre, kar ustvarja prostor za aktivno preživljanje časa, druženje in rekreacijo.

Zunanje površine skupnostnega centra Bresternica povezujejo naravo, varnost in družabnost. S sistemom con omogočamo varno in nadzorovano okolje, hkrati pa uporabnikom zagotavljamo občutek svobode, povezavo z naravo in prostor za aktivno in ustvarjalno preživljanje časa. Parkovne površine in zeleni kotički postanejo prostor **srečanj, terapevtskih aktivnosti in vključevanja skupnosti**, kjer se vsi – od uporabnikov do obiskovalcev – počutijo dobrodošle.

### 6.3 Specifikacija investicijskih stroškov in viri financiranja

Investicijski stroški projekta so bili določeni na podlagi **projektantskega predračuna, izdelanega v okviru idejne zasnove (IZP)**, ter dopolnjeni z analizo stroškov primerljivih projektov na področju prenov stavb kulturne dediščine in objektov za oskrbo starejših. Projektantska ocena temelji na izdelanih **rekapitulacijah površin** in izkustvenih ocenah stroškov po kvadratnem metru. Pri izračunu smo uporabili:

- **Strokovni normativi in cenovne baze** (CC-SI klasifikacija objektov, TSG smernice, evropski in slovenski standardi za gradnjo in opremo javnih stavb).
- **Posodobljene cene gradbenih del in materialov** iz aktualnih tržnih analiz in katalogov gradbene operative.
- **Izkušnje** z izvedbo podobnih objektov za dnevno varstvo in centre za osebe z demenco ali posebne skupine, kar zagotavlja realnost ocene.
- Vrednosti vključujejo **celovito prenovo objekta kulturne dediščine**, kar prinaša višje stroške zaradi zahtevnejših posegov (ohranitev fasade, konstrukcijske prilagoditve, konservatorski nadzor).
- Stroški so ločeno podrobneje prikazani za **gradbeno-obrtniška dela (GOI), opremo in, zunanjo ureditev in okolico ter pripravo projektne in investicijske dokumentacije v poglavju 5.3 in pripadajočih tabelah 3-6**

Ocena vrednosti je pripravljena v **stalnih cenah (2025)**, ob upoštevanju načrtovane dinamike izvedbe projekta. V primeru večletnega izvajanja bo pripravljena tudi projekcija po **tekočih cenah**, kjer bodo vključeni pričakovani vplivi inflacije in rasti cen gradbenih storitev.

Skladno s poglavjem 6 javnega razpisa za sofinanciranje vzpostavitve skupnostnih centrov za oskrbo oseb z demenco in drugimi oblikami upada kognitivnih funkcij, v naslednjih tabelah 7 in 8 opredeljujemo upravičene in neupravičene stroške projekta:

Tabela 7 UPRAVIČENI IN NEUPRAVIČENI STROŠKI PROJEKTA V STALNIH CENAH (v EUR)

			NEUPRAVIČENI STROŠKI		UPRAVIČENI STROŠKI
zap. št.	investicijske postavke celotnega projekta	stroški brez DDV	DDV (22%)	Stroški z DDV informativno	Stroški z neodbitnim DDV
<b>I.</b>	<b>INVESTICIJSKA DELA</b>	<b>1.424.509,35</b>	<b>313.392,06</b>	<b>1.737.901,41</b>	<b>1.424.509,35</b>
1.)	gradbena in rušit. dela	474.500,00	104.390,00	578.890,00	474.500,00
2.)	obrtiška dela	319.533,50	70.297,37	389.830,87	319.533,50
3.)	sanacijska dela (zun.zidovi)	103.600,00	22.792,00	126.392,00	103.600,00
4.)	strojne instalacije	114.565,00	25.204,30	139.769,30	114.565,00
5.)	elektro instalacije	100.705,00	22.155,10	122.860,10	100.705,00
6.)	zunanja ureditev	100.870,00	22.191,40	123.061,40	100.870,00
7.)	oprema in inventar	81.235,00	17.871,70	99.106,70	81.235,00
8.)	Nepredvidena dela	129.500,85	28.490,19	157.991,04	129.500,85
<b>II.</b>	<b>DRUGI STROŠKI</b>	<b>86.500,00</b>	<b>19.030,00</b>	<b>105.530,00</b>	<b>86.500,00</b>
1.)	Izdelava investicijske in projektne dokumentacije	57.000,00	12.540,00	69.540,00	57.000,00
2.)	Nadzor	18.000,00	3.960,00	21.960,00	18.000,00
3.)	Razni stroški (cca 1% GOI)	11.500,00	2.530,00	14.030,00	11.500,00
<b>I.+II.</b>	<b>SKUPNA VREDNOST CELOTNEGA PROJEKTA</b>	<b>1.511.009,35</b>	<b>332.422,06</b>	<b>1.843.431,41</b>	<b>1.511.009,35</b>

Tabela 8 UPRAVIČENI IN NEUPRAVIČENI STROŠKI PROJEKTA V TEKOČIH CENAH (v EUR)

			NEUPRAVIČENI STROŠKI		UPRAVIČENI STROŠKI
zap. št.	investicijske postavke celotnega projekta	stroški brez DDV	DDV (22%)	Stroški z DDV informativno	Stroški z neodbitnim DDV
<b>I.</b>	<b>INVESTICIJSKA DELA</b>	<b>1.495.916,82</b>	<b>329.101,70</b>	<b>1.825.018,52</b>	<b>1.495.916,82</b>
1.)	gradbena in rušit. dela	483.206,04	106.305,33	589.511,37	483.206,04
2.)	obrtiška dela	341.423,50	75.113,17	416.536,67	341.423,50
3.)	sanacijska dela (zun.zidovi)	110.697,23	24.353,39	135.050,62	110.697,23
4.)	strojne instalacije	122.413,40	26.930,95	149.344,35	122.413,40
5.)	elektro instalacije	107.603,91	23.672,86	131.276,77	107.603,91
6.)	zunanja ureditev	107.780,21	23.711,65	131.491,86	107.780,21
7.)	oprema in inventar	86.800,09	19.096,02	105.896,11	86.800,09
8.)	Nepredvidena dela	135.992,44	29.918,34	165.910,78	135.992,44
<b>II.</b>	<b>DRUGI STROŠKI</b>	<b>115.283,19</b>	<b>25.362,30</b>	<b>140.645,49</b>	<b>115.283,19</b>
1.)	Izdelava investicijske in projektne dokumentacije	76.516,15	16.833,55	93.349,70	76.516,15
2.)	Nadzor	23.482,81	5.166,22	28.649,03	23.482,81
3.)	Razni stroški (cca 1% GOI)	15.284,23	3.362,53	18.646,76	15.284,23
<b>I.+II.</b>	<b>SKUPNA VREDNOST CELOTNEGA PROJEKTA</b>	<b>1.611.200,01</b>	<b>354.464,00</b>	<b>1.965.664,01</b>	<b>1.611.200,01</b>

V naslednjih tabelah 9 -12 prikazujemo vire financiranja projekta v stalnih in tekoči cenah in sicer:

➤ **Varianta 1 – Investicija z nepovratnimi sredstvi iz javnega razpisa:**

Tabela 9 PRIKAZ VIROV FINANCIRANJA PO STALNIH CENAH Z DDV (v EUR)

Zap.št.	viri financiranja celotnega projekta	2025	2026	2027	2028	2029	SKUPAJ	delež %
1	proračunska sredstva MSO		180.000,00	780.000,00	198.000,00		1.158.000,00	62,8
2	proračunska sredstva MOM	24.400,00	155.500,00	212.300,00	293.231,41		685.431,41	37,2
1+2	SKUPNA VREDNOST VIROV FINANC.	24.400,00	335.500,00	992.300,00	491.231,41	0,00	1.843.431,41	100,0
	delež virov financ. po letih	1,32%	18,20%	53,83%	26,65%			100,00%

Tabela 10 PRIKAZ VIROV FINANCIRANJA PO TEKOČIH CENAH Z DDV (v EUR)

Zap.št.	viri financiranja celotnega projekta	2025	2026	2027	2028	2029	SKUPAJ	delež %
1	proračunska sredstva MSO		180.000,00	780.000,00	198.000,00		1.158.000,00	58,91
2	proračunska sredstva MOM	24.400,00	169.244,50	477.951,76	136.067,74		807.664,00	41,09
1+2	SKUPNA VREDNOST VIROV FINANC.	24.400,00	349.244,50	1.257.951,76	334.067,74	0,00	1.965.664,00	100,00
	delež virov financ. po letih	1,24%	17,77%	64,00%	17,00%			100,00%

➤ **Varianta 2 – Investicija z lastnimi viri investitorja:**

Tabela 11 PRIKAZ VIROV FINANCIRANJA PO STALNIH CENAH Z DDV (v EUR)

Zap.št.	viri financiranja celotnega projekta	2025	2026	2027	2028	2029	SKUPAJ	delež %
1	proračunska sredstva MSO		0,00	0,00	0,00		0,00	0,0
2	proračunska sredstva MOM	24.400,00	335.500,00	992.300,00	491.231,41		1.843.431,41	100,0
1+2	SKUPNA VREDNOST VIROV FINANC.	24.400,00	335.500,00	992.300,00	491.231,41	0,00	1.843.431,41	100,0
	delež virov financ. po letih	1,32%	18,20%	53,83%	26,65%			100,00%

Tabela 12 PRIKAZ VIROV FINANCIRANJA PO TEKOČIH CENAH Z DDV (v EUR)

Zap.št.	viri financiranja celotnega projekta	2025	2026	2027	2028	2029	SKUPAJ	delež %
1	proračunska sredstva MSO						0,00	0,00
2	proračunska sredstva MOM	24.400,00	349.244,50	1.257.951,76	334.067,74		1.965.664,00	100,00
1+2	SKUPNA VREDNOST VIROV FINANC.	24.400,00	349.244,50	1.257.951,76	334.067,74	0,00	1.965.664,00	100,00
	delež virov financ. po letih	1,24%	17,77%	64,00%	17,00%			100,00%

Tabela 13 TERMINSKI IN FINANČNI PLAN IZVAJANJA PROJEKTA

TERMINSKI PLAN IZVAJANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO ČETRTLETJIH																					
		2025				2026				2027				2028				2029			
		I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.
investicijska dokumentacija (DIIP, PID, IP)				■																	
PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA IN UPRAVNI POSTOPKI	IDZ			■																	
	GDG				■																
	PZI					■	■														
	PID																				
pridobitev gradb. dovoljenja izbira izvajalca GOI									■	■											
ADAPTACIJSKA IN REKONSTRUKCIJSKA DELA										■	■	■	■	■	■						
montaža opreme																				■	
nadzor in spremljanje projekta										■	■	■	■	■	■						
tehnični pregled, uporabno dovoljenje																				■	
OBRAVOVANJE IN OBJEKTA																				■	

FINANČNI PLAN IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO STALNIH CENAH Z DDV V EUR																					
		2025				2026				2027				2028				2029			
		I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.
vrednosti v EUR po polletjih					24.400	24.400	54.900		256.200	274.500	292.800	305.000	305.000	306.231							
vrednosti v EUR v letih				24.400				335.500				1.177.300				306.231			0	0	
kumulativna vrednost v letih				24.400				359.900		359.900	1.537.200	1.537.200	1.537.200	1.537.200	1.843.431	1.843.431	1.843.431	1.843.431	1.843.431	1.843.431	
<b>SKUPNA VREDNOST PROJEKTA PO STALNIH CENAH Z DDV</b>																		<b>1.843.431</b>			

FINANČNI PLAN IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH Z DDV V EUR																					
		2025				2026				2027				2028				2029			
		I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.
vrednosti v EUR po polletjih					24.400	24.961	56.163		268.121	293.305	312.859	325.894	325.894	334.067							
vrednosti v EUR v letih				24.400				349.245				1.257.952				334.067			0	0	
kumulativna vrednost v letih				24.400				373.645		373.645	1.631.597	1.631.597	1.631.597	1.631.597	1.965.664	1.965.664	1.965.664	1.965.664	1.965.664	1.965.664	
<b>SKUPNA VREDNOST PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH Z DDV</b>																		<b>1.965.664</b>			





K-ing, podjetje za Inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.  
Na griču 73, 2000 Maribor

#### 6.4 Varstvo okolja

Predviden projekt v nobeni varianti ne predstavlja škodljivega posega v okolje.

#### 6.5 Kadrovska organizacija

V sklopi predvidene investicije je v varinani »z« (V1 in V2 ) predvidena zaposlitev dveh oseb.

#### 6.6 Pričakovana ekonomska upravičenost

Projekt vzpostavitve Skupnostnega centra za demenco v Bresternici ima predvsem **družbeni in zdravstveni pomen**, medtem ko so ekonomski kazalniki ocenjeni kot **mejno pozitivni oziroma komaj zadostni**. Investicija ni zasnovana za ustvarjanje dobička, temveč za izvajanje **javne storitve v javnem interesu**, ki bo dolgoročno zmanjšala pritiske na institucionalno oskrbo, zdravstveni sistem in socialne službe. Projekt bo prispeval k večji kakovosti življenja uporabnikov, razbremenitvi svojcev ter krepitvi lokalne skupnosti, skladno z določbami **Zakona o dolgotrajni oskrbi (ZDOsk-1)**, **Strategije obvladovanja demence do 2030** in drugih strateških dokumentov Republike Slovenije. S tem se investicija utemeljuje predvsem na družbenih kazalnikih in potrebah, ne zgolj na ekonomskih merilih.

## 7. Ugotovitev smiselnosti in možnosti nadaljnje priprave investicije

### 7.1 Ugotovitev smiselnosti

Projekt vzpostavitve **Skupnostnega centra za demenco v Bresternici** neposredno sledi določbam **Zakona o dolgotrajni oskrbi (ZDOsk-1)**, ki vzpostavlja pravico do storitev dolgotrajne oskrbe ter spodbuja razvoj skupnostnih oblik podpore in deinstitucionalizacije. Prav tako je v celoti skladen z usmeritvami Strategije obvladovanja demence do 2030, Resolucije o nacionalnem programu socialnega varstva 2022–2030, Programom evropske kohezijske politike 2021–2027 ter drugimi nacionalnimi in evropskimi dokumenti, ki dajejo prednost razvoju storitev za starejše in ranljive skupine.

Delež starejšega prebivalstva v regiji presega slovensko povprečje, ob tem pa se soočamo z izrazitim porastom števila oseb z demenco. Obstoječi sistemi dolgotrajne oskrbe in socialnega varstva so preobremenjeni, kar dodatno potrjuje potrebo po razvoju skupnostnih storitev in deinstitucionalizaciji.

Projekt bo pomembno prispeval k izboljšanju kakovosti življenja uporabnikov in njihovih svojcev, omogočil razbremenitev institucionalnih kapacitet, zdravstvenega sistema in centrov za socialno delo ter ustvaril prostor za razvoj inovativnih programov oskrbe. Upošteva, da bodo **ekonomski kazalniki ocenjeni kot mejno pozitivni**, investicija svojo smiselnost dokazuje predvsem z **družbenimi kazalniki**, ki potrjujejo njeno dolgoročno upravičenost.

### 7.2 Nadaljnja priprava investicijske, projektne in druge dokumentacije

Za izvedbo projekta je že pripravljena idejna zasnova (IDZ) s predračunom in rekapitulacijo površin, kar zagotavlja osnovno tehnično izhodišče. V naslednjih fazah je potrebno izdelati:

- **Dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD) in projekt za izvedbo (PZI)** z vsemi strokovnimi elaborati (statika, požarna varnost, energetska učinkovitost, dostopnost, kulturnovarstvena zaščita) in popisi za izvedbo del;
- **Investicijski program (IP)**, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije;
- Dopolnitve soglasij in mnenj nosilcev urejanja prostora;
- Razpisno dokumentacijo za izbor izvajalcev in dobaviteljev.

### 7.3 Časovni načrt izvedbe

Časovni načrt izvajanja projekta je prikazan v tabeli 13.