



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: 4102-627/2025-4  
Datum: 04.09.2025

**GMS - 680**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

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

- NASLOV GRADIVA:** Investicijski program - Skupnostni center za oskrbo oseb z demenco in drugimi oblikami upada kognitivnih funkcij (IP)
- 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 Investicijski program - Skupnostni center za oskrbo oseb z demenco in drugimi oblikami upada kognitivnih funkcij in pooblašča župana za podpis dokumenta Investicijskega programa in sklepa o potrditvi Investicijskega programa..
  - Pooblašča župana za morebitne spremembe in dopolnitve Investicijskega programa v skladu z zahtevami razpisa.



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan





MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

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

Številka: 4102-627/2025-4  
Datum: 04.09.2025

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

Naslov gradiva:	Investicijski program – Vzpostavitev skupnostnega centra za oskrbo oseb z demenco in drugimi oblikami upada kognitivnih funkcij
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. <b>Obrazložitev</b> 2. <b>Investicijski program</b>

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Neva PIPAN, Sekretar		4.9.2025	NEVA PIPAN <small>Digitalno podpisal NEVA PIPAN Datum: 2025.09.04 15:18:03 +02'00'</small>
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Brigita GAJZER PLIBERŠEK Vodja urada		4.9.2025	BRIGITA GAJZER PLIBERŠEK <small>Digitalno podpisal BRIGITA GAJZER PLIBERŠEK Datum: 2025.09.04 15:10:38 +02'00'</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		DARKO ZARIC <small>Digitalno podpisal DARKO ZARIC Datum: 2025.09.04 15:28:09 +02'00'</small>
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite listega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl <b>Srečko Vilar</b> Gregor Reichenberg	Kabinet župana		Srečko Vilar <small>Digitalno podpisal Srečko Vilar Datum: 2025.09.04 15:58:03 +02'00'</small>

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	5.9.2025	
---	-----------------	------------------------------------	----------	--



**INVESTICIJSKI PROGRAM (IP)**  
**Skupnostni center za demenco in drugimi oblikami upada kognitivnih funkcij (IP)**

**»Vzpostavitev skupnostnega centra za demenco Bresternica«**

**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 Bresternica naslovu Ob šoli 24, parc.št. 203/8, 635 k.o. Bresternica, 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** investicijskega projekta je prenova degradirane in propadajoče 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.

Projekt neposredno odgovarja na demografske trende staranja prebivalstva v Mestni občini Maribor in širši Kohezijski regiji Vzhodna Slovenija, kjer delež starejših od 65 let presega 23 %, ter na potrebo po specializirani infrastrukturi za dolgotrajno oskrbo in nefarmakološke programe obravnave demence, ki so opisani v točki 1.5 tega investicijskega programa.

**Cilj investicije** je vzpostaviti **sodoben skupnostni center za demenco**, ki bo s prenovno, novo prostorsko zasnovo, energetske učinkovitostjo in funkcionalnostjo objekta in okolice zagotavljal odlične pogoje za



izvajanje aktivnosti in programov za demenco s sodobnimi pristopi vključenosti in povezovanja na nivoju lokalne skupnosti in širše.

**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 razbremenjuje svojce.

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 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.

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

### 3. Ocena vrednosti investicije

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

Predmetna investicija spada (po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) med novogradnje, s predvideno investicijsko vrednostjo do 2.500.000 EUR. V izdelanem IP je navedena ocena vrednosti investicije po projektantskem predračunu **po stalnih cenah, avgust 2025, v višini 1.511.009,35 EUR brez DDV in 1.843.431,41 EUR z DDV.**

Ob upoštevanju Pomladanske napovedi gospodarskih gibanj 2025 (UMAR, februar 2025) so napovedane tudi inflacijske stopnje do konca leta 2027, z oceno za leto 2028. S temi predpostavkami je izračunana tudi investicijska vrednost **po tekočih cenah in sicer: 1.611.200,01 EUR brez DDV, oziroma 1.965.664,00 EUR z DDV.**



Tabela 2 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 (%)
I.	skupaj stroški GOI del	1.424.509,35	313.392,06	1.737.901,41	1.424.509,35	94,3
	Gradbeno obrtniška dela	1.213.773,50	267.090,17	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	
II.	ostali stroški	86.500,00	19.030,00	105.530,00	86.500,00	5,7
I. + II.	SKUPAJ	1.511.009,35	332.422,06	1.843.431,41	1.511.009,35	100,0

Tabela 3 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 (%)
I.	skupaj stroški GOI del	1.495.916,82	329.101,70	1.825.018,52	1.495.916,82	92,8
	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	
II.	ostali stroški	115.283,18	25.362,30	140.645,48	115.283,18	7,2
I. + II.	SKUPAJ	1.611.200,00	354.464,00	1.965.664,00	1.611.200,00	100,0

#### 4. Viri in dinamika financiranja projekta

Investitor namerava izvesti investicijo s sofinanciranjem MSP in sicer:

Tabela 8 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 9 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%



## 5. Terminski načrt izvajanja investicije

**TERMINSKI PLAN IZVAJANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO ČETRTELJIH**

	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 (DMP, PID, IP)																				
PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA IN UPRAVNI POSTOPKI																				
pridobitev građb. dovoljenja izbira izvajalca GOI																				
ADAPTACIJSKA IN REKONSTRUKCIJSKA DELA																				
montaža opreme																				
nadzor in spremljanje projekta																				
tehnični pregled, uporabno dovoljenje																				
OBRATOVANJE 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			256.200	274.500								306.231				
vrednosti v EUR v letih				24.400	24.400			335.500	274.500								306.231				
kumulativna vrednost v letih				24.400	24.400			359.900	359.900								1.537.200				
<b>SKUPNA VREDNOST PROJEKTA PO STALNIH CENAH Z DDV</b>																					1.843.431

**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			268.121	283.305								334.067				
vrednosti v EUR v letih				24.400	24.961			349.245	283.305								334.067				
kumulativna vrednost v letih				24.400	24.961			373.645	373.645								1.965.664				
<b>SKUPNA VREDNOST PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH Z DDV</b>																					1.965.664

## 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 energetsko 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, temveč tudi k ohranjanju in revitalizaciji pomembne zaščitene stavbne dediščine v Bresternici in nagovarja širšo skupnost k povezovanju in sodelovanju.





MESTNA  
OBČINA  
MARIBOR

INVESTICIJSKI PROGRAM

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

-

## Vzpostavitev skupnostnega centra za demenco Bresternica (PRVA FAZA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA)



VIZUALIZACIJA – IDZ Anura d.o.o.



**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

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 BRESTERNICA**

NALOGA:

**IZDELAVA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA**

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:

IP-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 IP .....	11
1.4	PREDSTAVITEV UPRAVLJALCA .....	11
1.5	NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	11
1.6	POVZETEK DIIP.....	12
2.	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....	13
2.1.2	Pravne podlage:.....	13
2.1.3	Strokovne podlage in ostali dokumenti: .....	13
2.4.	NAVEDBA ODGOVORNH OSEB ZA IZVEDBO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	15
2.5	PREDVIDENA ORGANIZACIJA ZA IZVEDBO IN SPREMLJANJE INVESTICIJE .....	16
2.6	PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE TER PREDVIDENA FINANČNA KONSTRUKCIJA .....	16
2.6.1	Ocenjena investicijska vrednost:.....	16
2.7	ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI IP .....	17
3.	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU IP IN PREDVIDENEM UPRAVLJALCU.....	19
4.	ANALIZA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....	21
4.1	STRATEŠKI DOKUMENTI IN RAZVOJNE USMERITVE .....	21
4.2	RAZLOGI ZA INVESTICIJO .....	21
4.3	USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....	22
4.4	USKLAJENOST S PROSTORSKIMI AKTI.....	23
5.	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI .....	24
6.	TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL 6.1 OBSTOJEČE STANJE OBJEKTA IN OKOLJA.....	25
6.1.1	Konstrukcijske značilnosti objekta: .....	25
6.1.2	Funkcionalne površine in okolica: .....	25
6.2	IDEJNA ZASNOVA.....	25
6.2.1	Predlagana funkcijska zasnova SKUPNOSTNEGA centra .....	25
6.2.2	Predlagana funkcijska zasnova zunanjih površin skupnostnega centra.....	29
7.	ANALIZA ZAPOSLENIH .....	31
8.	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH .....	32
9.	ANALIZA LOKACIJE IN PROSTORSKI AKTI .....	35
9.1	ANALIZA LOKACIJE .....	35
9.2	URBANISTIČNA ANALIZA ENOTE UREJANJA PROSTORA B-4 .....	35
10.	VPLIV NA OKOLJE.....	38
10.1	ANALIZA VPLIVOV V ČASU IZVAJANJA PROJEKTA.....	38
10.2	ANALIZA VPLIVOV V ČASU OBRATOVANJA PROJEKTA.....	38



11. NAČRT FINANCIRANJA PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA .....	39
12. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	40
12.1 PREDPOSTAVKE PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA .....	40
13. STROŠKI, KORIST, EX-ANTE IN FINANČNI TER EKONOMSKI KAZALNIKI 13.1 STROŠKI IN KORISTI .....	42
13.2 PRESOJA EX-ANTE:.....	43
13.3 INVESTICIJA Z VIDIKA FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV .....	44
13.3.1 Neto sedanja vrednost: .....	44
13.3.2 Interna stopnja donosa IRR: .....	45
13.3.3 Relativna neto sedanja vrednost:.....	45
13.3.4 Doba vračanja investicijskih sredstev:.....	45
13.3.5 Izračun finančnih kazalnikov .....	46
13.3.6 Izračun ekonomskih kazalnikov .....	49
14. ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI.....	52
14.1 ANALIZA TVEGANJ .....	52
14.2 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....	54
15. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV .....	57

## KAZALO TABEL

<i>Tabela 1 Izbrani statistični podatki za Mestno občino Maribor, za leta 2019-2024</i> .....	10
<i>Tabela 2 PRIKAZ INVESTICIJSKIH STROŠKOV V STALNIH CENAH BREZ IN Z DDV (v EUR)</i> .....	16
<i>Tabela 3 PRIKAZ INVESTICIJSKIH STROŠKOV V TEKOČIH CENAH BREZ IN Z DDV (v EUR)</i> .....	17
<i>Tabela 4 PRIKAZ VIROV FINANCIRANJA PO STALNIH CENAH Z DDV (v EUR)</i> .....	17
<i>Tabela 5 PRIKAZ VIROV FINANCIRANJA PO TEKOČIH CENAH Z DDV (v EUR)</i> .....	17
<i>Tabela 6 UPRAVIČENI IN NEUPRAVIČENI STROŠKI PROJEKTA V STALNIH CENAH (v EUR)</i> .....	32
<i>Tabela 7 UPRAVIČENI IN NEUPRAVIČENI STROŠKI PROJEKTA V TEKOČIH CENAH (v EUR)</i> .....	33
<i>Tabela 8 PRIKAZ VIROV FINANCIRANJA PO STALNIH CENAH Z DDV (v EUR)</i> .....	33
<i>Tabela 9 PRIKAZ VIROV FINANCIRANJA PO TEKOČIH CENAH Z DDV (v EUR)</i> .....	34
<i>Tabela 10 PRIKAZ VIROV FINANCIRANJA PO STALNIH CENAH Z DDV (v EUR)</i> .....	34
<i>Tabela 11 PRIKAZ VIROV FINANCIRANJA PO TEKOČIH CENAH Z NEODBITNIM DDV (v EUR)</i> .....	34
<i>Tabela 12 TERMINSKI IN FINANČNI PLAN IZVAJANJA PROJEKTA</i> .....	1
<i>Tabela 13 Predvideni operativni stroški (letno)</i> .....	41
<i>Tabela 14 FINANČNA ANALIZA INVESTICIJE - neto denarni tok v EUR</i> .....	46
<i>Tabela 15 FINANČNA ANALIZA INVESTICIJE - neto denarni tok v EUR - diskontirane vrednosti (4%)</i> .....	46
<i>Tabela 16 Finančni kazalniki</i> .....	47
<i>Tabela 17 FINANČNA ANALIZA INVESTICIJE - neto denarni tok v EUR</i> .....	47
<i>Tabela 18 FINANČNA ANALIZA INVESTICIJE - neto denarni tok v EUR - diskontirane vrednosti (4%)</i> .....	48
<i>Tabela 19 Ekonomski kazalniki</i> .....	48
<i>Tabela 20 EKONOMSKA ANALIZA INVESTICIJE - neto denarni tok v EUR</i> .....	49
<i>Tabela 21 EKONOMSKA ANALIZA INVESTICIJE - neto denarni tok v EUR - diskontirane vrednosti (4%)</i> .....	49
<i>Tabela 22 Ekonomski kazalniki</i> .....	50
<i>Tabela 23 EKONOMSKA ANALIZA INVESTICIJE - neto denarni tok v EUR</i> .....	50
<i>Tabela 24 EKONOMSKA ANALIZA INVESTICIJE - neto denarni tok v EUR - diskontirane vrednosti (4%)</i> .....	51
<i>Tabela 25 Ekonomski kazalniki</i> .....	51
<i>Tabela 26 Analiza tveganja v fazi projektiranja</i> .....	52
<i>Tabela 27 Analiza tveganja v fazi izvedbe projekta</i> .....	53
<i>Tabela 28 Analiza tveganja v fazi obratovanja objekta</i> .....	54
<i>Tabela 29 Vpliv sprememb kriterijev na ENSV in EIRR</i> .....	56
<i>Tabela 30 Povzetek rezultatov finančne analize; V1</i> .....	57
<i>Tabela 31 Povzetek rezultatov finančne analize; V2</i> .....	57
<i>Tabela 32 Povzetek rezultatov ekonomske analize; V1</i> .....	57
<i>Tabela 33 Povzetek rezultatov ekonomske analize; V2</i> .....	57

## KAZALO SLIK

<i>Slika 1 Umestitev Mestne občine Maribor v Sloveniji</i> .....	8
<i>Slika 2 Umestitev Mestne občine Maribor glede na sosednje občine</i> .....	9
<i>Slika 3 Vizualizacija iz IDZ - vhod (Anura d.o.o.)</i> .....	26
<i>Slika 4 Tloris pritličja iz IDZ – novo stanje (Anura d.o.o.)</i> .....	27
<i>Slika 5 Tloris nadstropja iz IDZ – novo stanje (Anura d.o.o.)</i> .....	28
<i>Slika 6 Prerez objekta iz IDZ - novo stanje (Anura d.o.o.)</i> .....	29
<i>Slika 7 Vizualizacija dvorišča iz IDZ (Anura d.o.o.)</i> .....	30



**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 Investicijskega programa (IP) za vzpostavitev in delovanje Skupnostnega centra za oskrbo oseb z demenco in drugimi oblikami upada kognitivnih funkcij (v nadaljevanju Center. Namenjen bo izvajanju aktivnosti in programov za osebe z demenco, njihove svojce ter strokovno in laično javnost, s čimer bo podprta strateška usmeritev države in lokalnih skupnosti k oblikovanju demenci prijaznega, podpornega okolja in zagotavljanju ustrezne infrastrukture za dolgotrajno oskrbo.

Projekt vključuje investicijo v prostore in opremo za izvajanje dnevno varstvenih in programskih aktivnosti za osebe z demenco, svetovanja, izobraževanja in usposabljanja na področju demence za svojce, strokovno in laično javnost ter organizirano prostovoljstvo. 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.

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.

Obstoječi objekt se nahaja na naslovu Ob šoli 24, Bresternica, na parceli št. 203/8 k.o. z pripadajočimi zemljišči na parcelah št. 203/9 in 548/6, vse k.o. 635 Bresternica in se urejajo na podlagi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (OPN Maribor).

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 nanosov razteza proti Ptuj;

Slika 1 Umestitev Mestne občine Maribor v Sloveniji



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

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.

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;

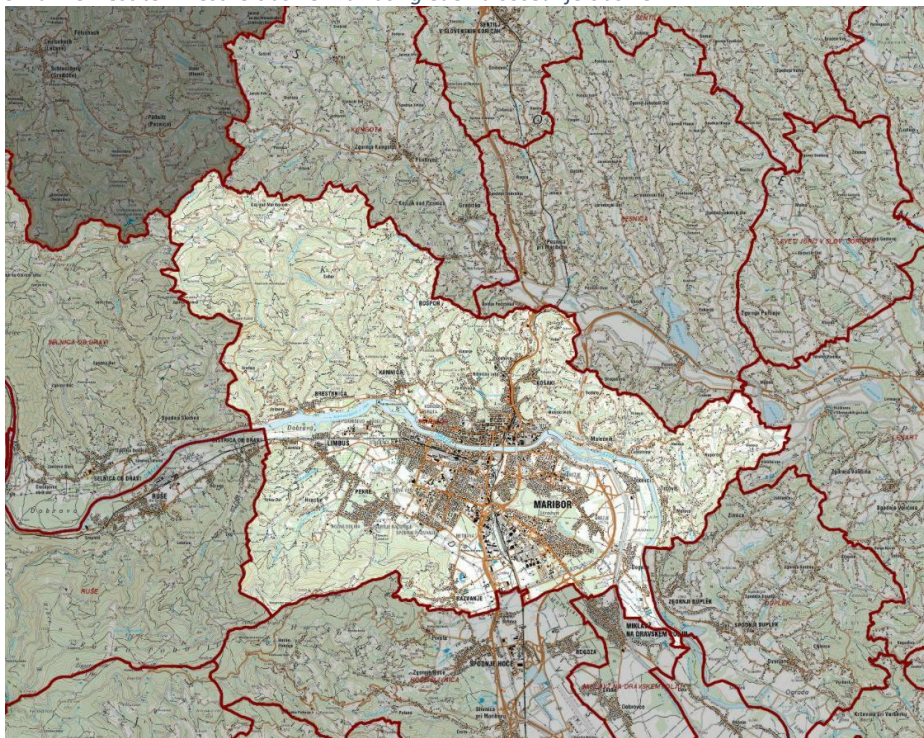
Urbanistična zasnova predstavlja dolgoročni prostorski načrt razvoja mestne občine Maribora, njegovih funkcij, širitve mesta in hkrati sonaravnega razvoja različnih dejavnosti. V zadnjih 20 letih so se razvojne tendence na več področjih spremenile in to upošteva tudi urbanistična zasnova.

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 IP

Izdelovalec predmetnega Investicijskega programa 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 Centra bo dodeljeno Centru za pomoč na domu Maribor, Trubarjeva ulica 27, 2000 Maribor, ki izvaja dejavnosti socialno varstvenih storitev pomoči na domu (temeljna dnevna opravila, gospodinjska pravila in socialni stiki). Ustanoviteljica Centra za pomoč na domu Maribor je MO Maribor

### 1.5 NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Namen investicijskega projekta je vzpostavitev sodobnega **skupnostnega centra za demenco v Bresterhici**, ki bo zagotavljal celostno obravnavo oseb z demenco ter podporo njihovim svojcem in strokovnim sodelavcem. Projekt neposredno odgovarja na demografske trende staranja prebivalstva v Mestni občini Maribor in širši Kohezijski regiji Vzhodna Slovenija, kjer delež starejših od 65 let presega 23 %, ter na potrebo po specializirani infrastrukturi za dolgotrajno oskrbo in nefarmakološke programe obravnave demence.

Cilji projekta so:

- zagotoviti **integriran skupnostni center**, ki bo združeval zdravstvene, socialne in izobraževalne programe ter prostovoljstvo na področju demence,
- prispevati k **razbremenitvi in opolnomočenju svojcev** oseb z demenco in izboljšanju njihove kakovosti življenja,
- zagotoviti **dostopno in prilagojeno infrastrukturo** za uporabnike, skladno z zahtevami ZDOsk-1, PURES in drugimi predpisi,
- ohraniti kulturnozgodovinske značilnosti objekta nekdanje podružnične šole Bresterhica in ga preoblikovati v sodoben referenčni center,
- vzpostaviti **trajnostno financiran model storitev**, ki temelji na konzorcijskem sodelovanju občin, javnih zavodov in nevladnih organizacij ter na možnostih nepovratnega financiranja,
- prispevati k **uresničevanju nacionalnih in evropskih strategij** (Strategija obvladovanja demence 2030, ReNPSV22–30, PEKP 2021–2027) ter razvoju demenci prijaznih skupnosti,
- zagotoviti **učinkovito uporabo obstoječih prostorskih virov** z energetsno sanacijo, izboljšano funkcionalnostjo in trajnostno zasnovo zunanjih površin.

## 1.6 POVZETEK DIIP

Izdelovalec DIIP Skupnostni center za oskrbo oseb z demenco in drugimi oblikami upada kognitivnih funkcij - Vzpostavitev skupnostnega centra za demenco Brestrnica je K-ing, d.o.o., Na griču 73, 2000 Maribor.

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) določa pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije za vseinvesticijske projekte in druge ukrepe, ki se financirajo po predpisih, ki urejajo javne finance. Uredba v 1. točki 4. člena opredeljuje mejne vrednosti za izdelavo posamezne vrste investicijske dokumentacije po stalnih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost v času priprave le-teh.

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za Vzpostavitev skupnostnega centra za demenco v Bresternici opredeljuje cilje, razloge in izvedbeno zasnovo projekta, ki ga vodi Mestna občina Maribor v sodelovanju z različnimi partnerji. Namen investicije je zagotoviti sodobno infrastrukturo za oskrbo oseb z demenco, podporo svojcem ter razvoj regijskega referenčnega centra za dolgotrajno oskrbo.

Projekt je umeščen v objekt nekdanje podružnične šole Bresternica (Gradič Sulkowsky), ki je kulturni spomenik lokalnega pomena. Predvidena je celovita prenova stavbe (statična utrditev, energetska sanacija, dostopnost, prenova notranjih prostorov) ter ureditev zunanjih površin.

DIIP utemeljuje projekt s strateškimi dokumenti (Strategija obvladovanja demence 2030, Akcijski načrt 2024–2025, PEKP 2021–2027, ReNPSV22–30) ter potrjuje skladnost z OPN MOM in zakonodajo (ZDOsk-1, GZ-1). SWOT analiza izpostavlja demografske trende, pomanjkanje ustrezne infrastrukture in možnost 100 % sofinanciranja.

Obravnavane so tri variante:

- **0 – brez investicije,**
- **1 – investicija z nepovratnimi sredstvi** (prednostna, s 100 % financiranjem),
- **2 – investicija iz lastnih sredstev investitorja.**

Skupna ocenjena vrednost 1. faze projekta znaša **1.96 mio EUR (tekoče cene)**. Projekt je načrtovan za izvedbo v obdobju **2025 – 2028** v dveh fazah:

1. statična in energetska sanacija ter ureditev skupnostnega centra,
2. finalizacija nadstropja in mansarde.

DIIP potrjuje smiselnost investicije ter predlaga nadaljnjo pripravo projektne in investicijske dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in sofinanciranja.

## 2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

### 2.1 SEZNAM PODLAG ZA IZVEDBO INVESTICIJE

#### 2.1.1 Splošna zakonodaja:

Investicijski program je izdelan na podlagi »Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16).

#### 2.1.2 Pravne podlage:

- Obligacijski zakonik (Ur. l. RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631);
- Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Mestne občine Maribor za območje Mestne občine Maribor (MUV št. 7/963, 8/93, 8/94, 5/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/10, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur. l. RS, št. 72/04, 7/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12-sklep);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana mestne občine Maribor za obdobje 1986-2000, dopolnjenega 1996 in družbenega plana mestne občine Maribor za obdobje 1986-1990, dopolnjenega 1996;
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v Občini Maribor (Uradno prečiščeno besedilo št.2), MUV Štajerske in Koroške regije, št. 15/2012;
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v Mestni občini Maribor (MUV, št. 1/16);
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Ur. l. RS, št. 49/06);
- Uredba o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 121/04 in 59/19);
- Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Ur. l. RS, št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/20);
- Uredba o stanju površinskih voda (Ur. l. RS, št. 14/09, 98/10, 96/13 in 24/16);
- Zakon o davku na dodano vrednost (Ur. l. RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19 in 72/19);
- Zakon o javnem naročanju (Ur. l. RS, št. 91/15 in 14/18);
- Zakon o javnih finančah (Ur. l. RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 – odl. US);

#### 2.1.3 Strokovne podlage in ostali dokumenti:

V projektni dokumentaciji bodo upoštevani natančnejši pogoji mnenjedajalcev za gradnjo in prestavitev komunalnih vodov in upoštewane smernice/pogoje pridobljena mnenja.

Za predmetno investicijo je izdelana idejna zasnova IDZ, ki jo je izdelal ANURA, d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor (štev. proj. 21\_2025), avgusta 2025.

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.

Ocena investicijskih stroškov temelji na:

- Projektantskem predračunu izdelanem na podlagi idejne zasnove (IZP);
- 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.

## 2.2 CILJI INVESTICIJE

Namen investicijskega projekta je prenova in sprememba namembnosti prostorov v objektu stare podružniške šole OŠ kamnica – Bresternica v **Bresternici** za potrebe izvajanja aktivnosti in programov celostne obravnave oseb z demenco in njihovih svojcev, ter za izvajanje svetovanj, usposabljanj, izobraževanj in povezovanja strokovne in laične javnosti, ki prihaja v stik z osebami obolelimi za demenco ali drugimi oblikami upada kognitivnih funkcij. Projekt neposredno odgovarja na demografske trende staranja prebivalstva v Mestni občini Maribor in širši Kohezijski regiji Vzhodna Slovenija, kjer delež starejših od 65 let presega 23 %, ter na potrebo po specializirani infrastrukturi za dolgotrajno oskrbo in nefarmakološke programe obravnave demence, ki so opisani v točki 1.5 tega investicijskega programa.

**Cilj investicije** je vzpostaviti sodoben skupnostni center za demenco, ki bo s prenovo, novo prostorsko zasnovo, energetske učinkovitostjo in funkcionalnostjo objekta in okolice zagotavljal odlične pogoje za izvajanje aktivnosti in programov za demenco s sodobnimi pristopi vključenosti in povezovanja na nivoju lokalne skupnosti in širše.

## 2.3. OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT TER UTEMELJITEV IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE

V predhodnem dokumentu (DIIP) so bile analizirane tri možnosti, ki se med seboj razlikujejo v finančni konstrukciji in odločitvi o izvedbi investicije:

➤ **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 podporni center za osebe z demenco. Predvideni posegi vključujejo:

- statično utrditev celotnega objekta,
- kompletno energetske sanacije,
- zamenjavo in posodobitev vseh inštalacij,
- prilagoditev dostopnosti za gibalno ovirane osebe,
- preureditev notranjih prostorov v skladu s potrebami oseb z demenco,
- ureditev zunanjih površin.

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 pritličnega ter delno nadstropnega dela skupnostnega centra v skupni površini 514,62 m<sup>2</sup>;  
FAZA 2 - finalizacija ostalih prostorov - del nadstropja in celotna mansarda v dodatni skupni površini 423,6 m<sup>2</sup>;

#### ➤ **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.

Na podlagi izvedenih finančnih in ekonomskih analiz podanih v nadaljevanju investicijskega programa, se kot ekonomsko opravičljiva izkazuje **izključno varianta 1**, ki predvideva sofinanciranje investicije z nepovratnimi sredstvi državnih in evropskih virov. Kljub temu pa ima projekt bistveno širši pomen, saj naslavlja demografske trende staranja prebivalstva, pomanjkanje ustrezne infrastrukture za osebe z demenco in potrebe po razbremenitvi družinskih oskrbovalcev, hkrati pa izpolnjuje cilje in določila nacionalne zakonodaje ter strateških dokumentov (ZDOsk-1, Strategija obvladovanja demence do 2030, ReNPSV22–30). Pozitivni družbeni, zdravstveni, okoljski in prostorski učinki investicije presegajo ekonomske kazalnike, zato je projekt utemeljeno predlagan za **nadaljnjo pripravo, pridobitev sofinanciranja in izvedbo**.

Poseben pomen projekta izhaja iz dejstva, da obravnava **eno najbolj ranljivih skupin prebivalstva** – osebe z demenco – ter sistematično podpira njihove svojce in skrbnike. Skupnostni center bo prispeval k **tesnejšemu povezovanju zdravstvenega in socialnega sektorja**, saj združuje zdravstveno preventivo, rehabilitacijske programe, socialno podporo in prostovoljske dejavnosti v enotno, dostopno storitev.

## **2.4. NAVEDBA ODGOVORNH OSEB ZA IZVEDBO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA**

Za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije je znotraj MOM zadolžena strokovna ekipa Urada za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno in socialno varstvo ter raziskovalno dejavnost. V posameznih strokovnih segmentih,

predvsem iz področja financ in računovodstva so sodelovale tudi druge strokovne službe MOM.

Investicijski program (IP) za investicijski projekt »Skupnostni center za oskrbo oseb z demenco in drugimi oblikami upada kognitivnih funkcij - Vzpostavitev skupnostnega centra za demenco Brestrnica« je izdelal K-ing, d.o.o., Na griču 73, 2000 Maribor.

Idejno zasnovo (IDZ) za predmetni investicijski program je izdelal ANURA, d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor (štev. proj. 21\_2025).

## 2.5 PREDVIDENA ORGANIZACIJA ZA IZVEDBO IN SPREMLJANJE INVESTICIJE

Nedvomno bo ključno vlogo tudi pri izvedbi in spremljanju investicije imel v prvem odstavku prejšnje točke omenjeni Urad za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno in socialno varstvo ter raziskovalno dejavnost, Služba za razvojne projekte in investicije in vodstvo MO Maribor Investicija bo vodena in nadzirana preko projektne ekipe po ustaljenih zakonskih in znotraj MO Maribor preverjenih pravilih za tovrstne investicije.

Pomembno in odgovorno vlogo pri izvedbi vseh faz investicijskega projekta bo imel tudi predvideni upravljalca skupnostnega centra Center za pomoč na domu Maribor, v fazi izgradnje pa nadzornik s pooblaščenim vodjem nadzora.

## 2.6 PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE TER PREDVIDENA FINANČNA KONSTRUKCIJA

### 2.6.1 Ocenjena investicijska vrednost:

Predmetna investicija spada (po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) med novogradnje, s predvideno investicijsko vrednostjo do 2.500.000 EUR. V izdelanem DIIP-u je navedena ocena vrednosti investicije po projektantskem predračunu **po stalnih cenah, avgust 2025, v višini 1.511.009,35 EUR brez DDV in 1.843.431,41 EUR z DDV.**

Ob upoštevanju Pomladanske napovedi gospodarskih gibanj 2025 (UMAR, februar 2025) so napovedane tudi inflacijske stopnje do konca leta 2027, z oceno za leto 2028. S temi predpostavkami je izračunana tudi investicijska vrednost **po tekočih cenah in sicer: 1.611.200,01 EUR brez DDV, oziroma 1.965.664,00 EUR z DDV.**

Tabela 2 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 (%)
I.	<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	
II.	<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>
I. + II.	<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 3 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 (%)
I.	<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	
II.	<b>ostali stroški</b>	<b>115.283,18</b>	<b>25.362,30</b>	<b>140.645,48</b>	<b>115.283,18</b>	<b>7,2</b>
I. + II.	<b>SKUPAJ</b>	<b>1.611.200,00</b>	<b>354.464,00</b>	<b>1.965.664,00</b>	<b>1.611.200,00</b>	<b>100,0</b>

Investitor namerava izvesti investicijo s sofinanciranjem MSP in sicer:

Tabela 4 PRIKAZ VIROV FINANCIRANJA PO STALNIH CENAH Z DDV (v EUR)

Zap.št.	vir 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	<b>SKUPNA VREDNOST VIROV FINANC.</b>	<b>24.400,00</b>	<b>335.500,00</b>	<b>992.300,00</b>	<b>491.231,41</b>	<b>0,00</b>	<b>1.843.431,41</b>	<b>100,0</b>
	delež virov financ. po letih	1,32%	18,20%	53,83%	26,65%			100,00%

Tabela 5 PRIKAZ VIROV FINANCIRANJA PO TEKOČIH CENAH Z DDV (v EUR)

Zap.št.	vir 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	<b>SKUPNA VREDNOST VIROV FINANC.</b>	<b>24.400,00</b>	<b>349.244,50</b>	<b>1.257.951,76</b>	<b>334.067,74</b>	<b>0,00</b>	<b>1.965.664,00</b>	<b>100,00</b>
	delež virov financ. po letih	1,24%	17,77%	64,00%	17,00%			100,00%

## 2.7 ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI IP

Rezultati pridobljeni na podlagi **finančne analize** nakazujejo na neopravičljivost investicije, kar je za tovrstno investicijo pričakovano.

Ideja projekta ni v nobeni fazi tržno naravnana, temveč družbeno in razvojno koristna in s tem nujno potrebna. Tako šele ob upoštevanju **širših ekonomskih vidikov**, investicija ugotovi zahtevam, ki upravičujejo investicijo.

Dinamična analiza kazalnikov predlagane investicije je pokazala, da le-ta skozi vidik finančni kriterij v nobeni svojih varianti ni upravičljiva.

Vsi kazalniki na tem področju so negativni in nakazujejo, da se investicija finančno ne povrne.

Varianta 1:

*Povzetek rezultatov finančne analize; V1*

Finančni kazalnik	vrednost
FNSV	-67.908,56 EUR
FIRR	Negativen
FRNSV	-0,04

Varianta 2:

*Povzetek rezultatov finančne analize; V2*

Finančni kazalnik	vrednost
FNSV	-1.138.160,60
FIRR	negativen
FRNSV	-0,62

V primeru ekonomskih kazalnikov **pozitivne rezultate dosega le Varianta 1**, ki predvideva sofinanciranje s strani MSP, medtem ko Varianta 2 z izključno lastnimi sredstvi v takšni obliki ne opravičuje izvedbe projekta.

Varianta 1:

*Povzetek rezultatov ekonomske analize; V1*


Ekonomski kazalnik	Vrednost
ENSV	387.649,70
EIRR	5,15%
ERNSV	0,21


Varianta 2:

*Povzetek rezultatov ekonomske analize; V2*

Ekonomski kazalnik	vrednost
ENSV	-824.897,54 EUR
EIRR	-5,53%
ERNSV	-0,45

### 3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU IP IN PREDVIDENEM UPRAVLJALCU

INVESTITOR IN FINANCER	
naziv:	 MESTNA OBČINA MARIBOR
naslov:	Ul. heroja Staneta 1, 2000 Maribor
telefon:	02 220 10 00
davčna številka:	SI 12709590
matična številka:	5883369000
odgovorna oseba:	Saša Aleksander Arsenovič, župan
žig in podpis:	
odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad izdelavo investicijske dokumentacije:	
podpis:	

BODOČI UPRAVLJALEC SKUPNOSTNEGA CENTRA	
naziv:	 Center za pomoč na domu Maribor
naslov:	Trubarjeva 27, 2000 Maribor
davčna številka:	62088351
matična številka:	1694987000
odgovorna oseba:	Mag. Barbara Žgajner, direktorica
žig in podpis:	



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

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE – IP	
naziv:	 K-ing, d.o.o.
naslov:	Na griču 73, 2000 Maribor
davčna številka:	SI 77 66 12 24
matična številka:	6424511000
odgovorna oseba:	Blaž Kosi, direktor
žig in podpis:	 Inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o. Na griču 73, 2000 Maribor
odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije:	Blaž Kosi, dipl. inž. grad.
podpis:	

#### 4. 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.

##### 4.1 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.
- **Strategija socialnega varstva MO Maribor, 2024- 2030**

##### 4.2 RAZLOGI ZA INVESTICIJO

Hitro naraščajoče število oseb z demenco in starajoče se prebivalstvo, skupaj s pomanjkanjem enotne, dostopne in sodobne infrastrukture, narekujeta 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.

#### 4.3 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 433I, 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
- **Strategija socialnega varstva MO Maribor, 2024- 2030**
- 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 upravljavcev lokalne infrastrukture.



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

#### 4.4 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.

## 5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Investicijski projekt vzpostavitve skupnostnega centra za demenco v Bresternici izhaja iz potreb lokalnega in regionalnega okolja, kjer demografske napovedi kažejo na stalno rast deleža prebivalcev, starejših od 65 let. V Kohezijski regiji Vzhodna Slovenija indeks staranja presega 190, kar pomeni, da je za vsakih 100 mladih oseb že skoraj 200 starejših. Ta trend neposredno povečuje povpraševanje po storitvah dolgotrajne oskrbe, specializiranih programih za osebe z demenco in podpornih storitvah za njihove svojce.

Tržne možnosti projekta temeljijo na naslednjih dejavnikih:

- **Povečana potreba po specializiranih storitvah:** demenca je v porastu, Slovenija pa z razvojem centrov sledi Strategiji obvladovanja demence 2030, ki predvideva vzpostavitev mreže regijskih centrov.
- **Konzorcijsko sodelovanje občin:** Mestna občina Maribor v projektu nastopa kot vodilna občina, s čimer se projekt naslavlja na širše regijsko območje in več kot 200.000 potencialnih uporabnikov (vključno s svojci).
- **Podpora nacionalnih in evropskih programov:** projekt sledi ciljem PEKP 2021–2027 in omogoča pridobitev 100 % nepovratnih sredstev za investicijsko fazo, kar zmanjšuje tveganja in povečuje trajnost poslovnega modela.
- **Skladnost z lokalnim razvojnim načrtom:** projekt zapolnjuje praznino v ponudbi dolgotrajne oskrbe, saj v Mariboru in okolici trenutno ni integriranega centra za demenco.

### Analiza prihodkovnih dejavnosti

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 razbremenjuje svojce

Programi in storitve, ki bodo v okviru Centra financirani iz **sredstev občin in državnih proračunskih virov**, bodo za vse upravičene uporabnike **zagotovljeni brezplačno**. Takšen model financiranja sledi načelu enakosti dostopa do storitev javnega značaja ter omogoča, da osebe z demenco in njihovi svojci prejmejo strokovno podporo ne glede na socialno-ekonomski položaj.

Zagotavljanje brezplačnih storitev temelji na občinskih proračunskih postavkah za področje socialnega varstva in dolgotrajne oskrbe ter na sofinanciranju države. Vsi osnovni programi dnevnega varstva, svetovanja, podpore svojcem in preventivnih dejavnosti bodo del **javne službe**, kar pomeni, da za uporabnike ne bo neposrednih stroškov.

## 6. TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

### 6.1 OBSTOJEČE STANJE OBJEKTA IN OKOLJA

#### POVZETO PO IDZ 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 Konstrukcijske 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;
- ostrešje 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.

Slika 3 Vizualizacija iz IDZ - vhod (Anura d.o.o.)



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

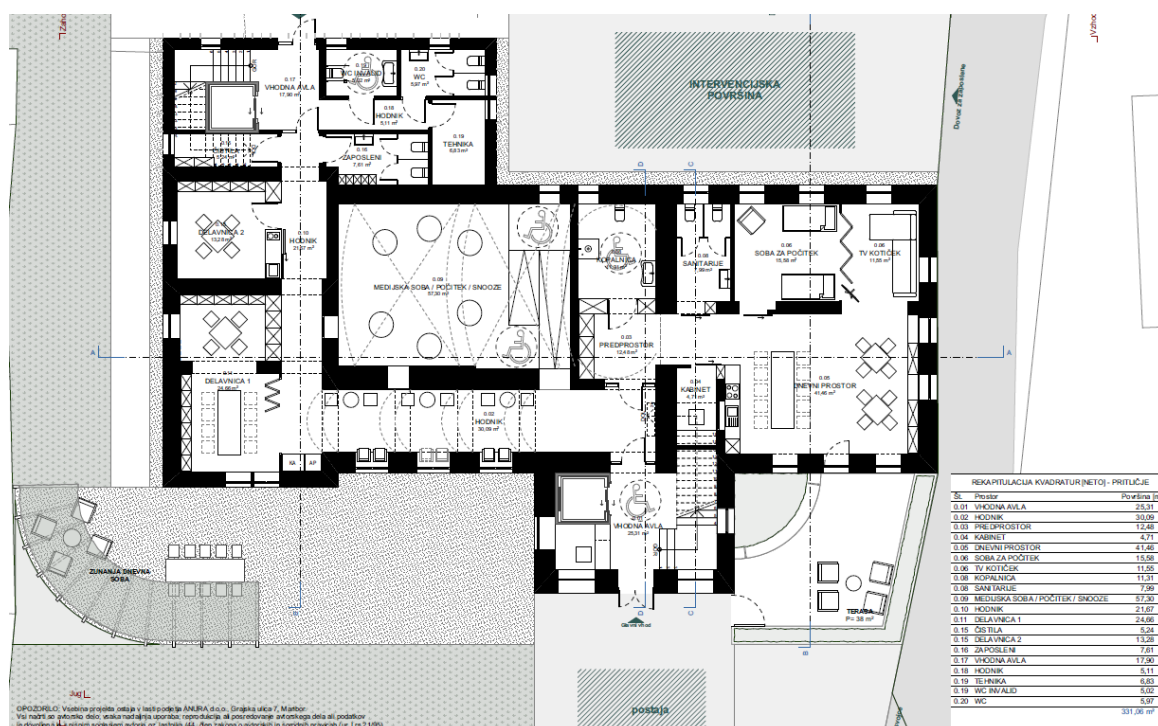
Pritličje je zasnovano kot **osrednji del skupnostnega centra**, namenjen sprejemu, skupnim dejavnostim in ustvarjalnemu preživljanju dneva. Prostori so odprti, med seboj povezani in zasnovani tako, da omogočajo gibanje v krožni poti – kar je ena od priporočenih rešitev za osebe z demenco, saj zmanjšuje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

Slika 4 Tloris pritličja iz IDZ – novo stanje (Anura d.o.o.)



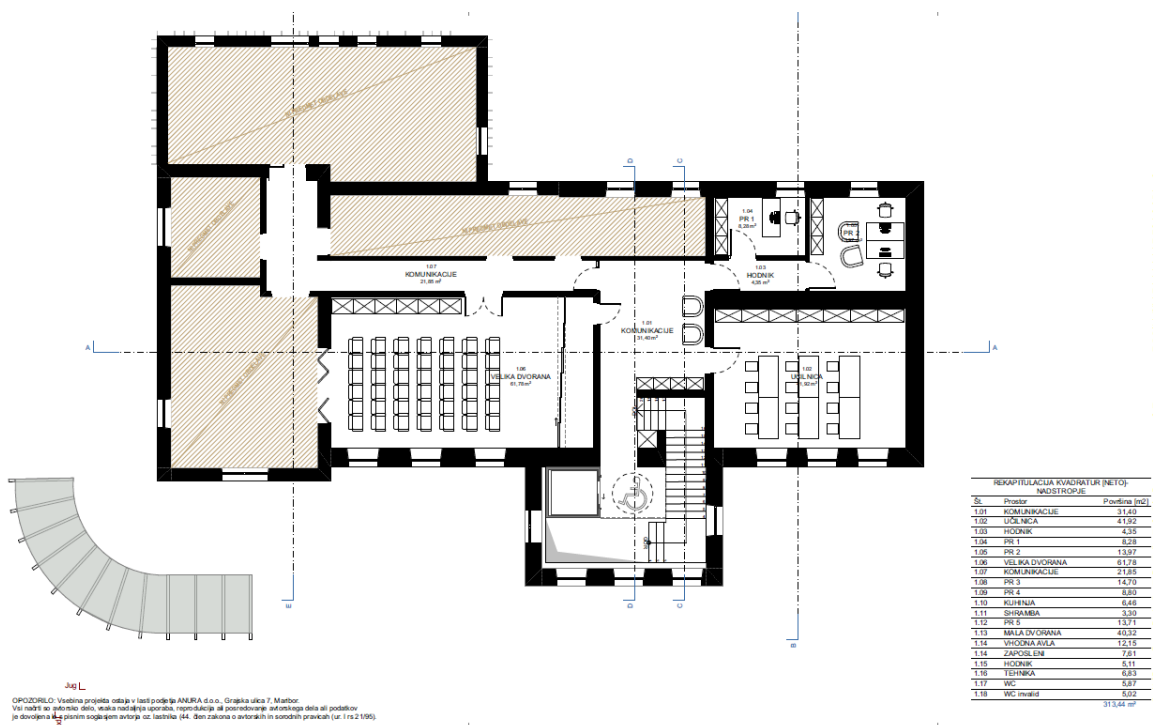
## Nadstropje (terapevtski in mirnejši prostori)

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.

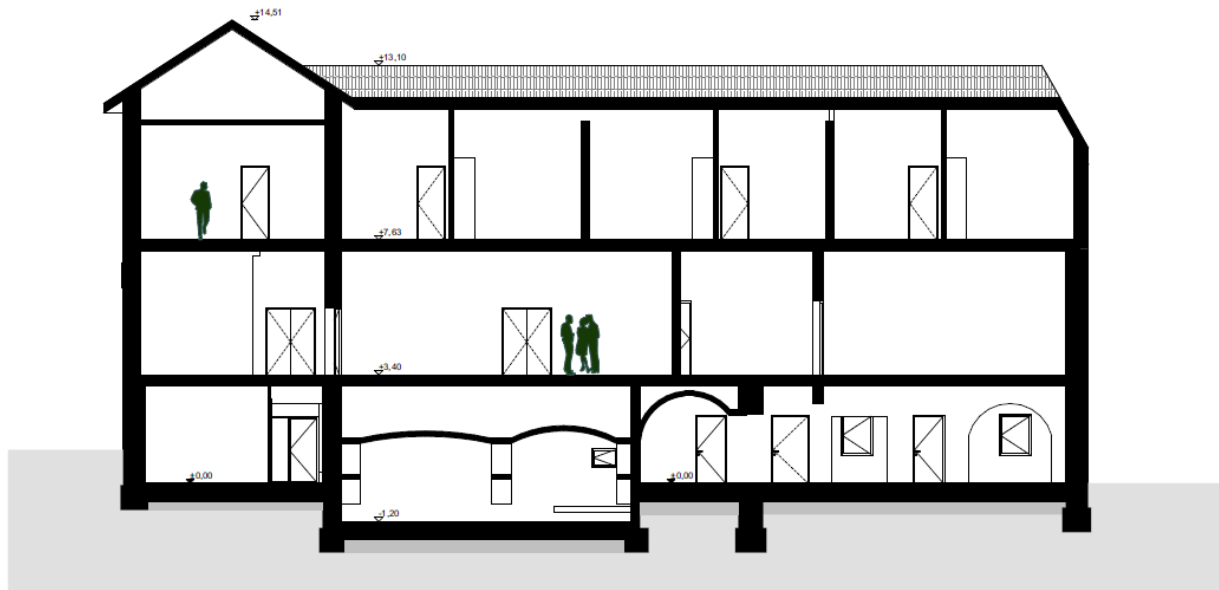
Predvidene funkcionalne enote so:

- **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.

Slika 5 Tloris nadstropja iz IDZ – novo stanje (Anura d.o.o.)



Slika 6 Prerez objekta iz IDZ - novo stanje (Anura d.o.o.)



## 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 ambianta. 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 SKUPNOSTNEGA 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.

*Slika 7 Vizualizacija dvorišča iz IDZ (Anura d.o.o.)*





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

## **7. ANALIZA ZAPOSLENIH**

### **Varianta »brez« (0):**

Varianta 0 je varianta brez investicije in ne pomeni novih zaposlitev.

### **Varianta »z«: (1 in 2):**

V varianti z investicijo, tako v 1 in 2 se predvideva zaposlitev dveh novih oseb, ki skrbita za vsakodnevno delovanje vzpostavljenega centra.

## 8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

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).

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 6 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 7 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 8 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
<b>1+2</b>	<b>SKUPNA VREDNOST VIROV FINANC.</b>	<b>24.400,00</b>	<b>335.500,00</b>	<b>992.300,00</b>	<b>491.231,41</b>	<b>0,00</b>	<b>1.843.431,41</b>	<b>100,0</b>
	delež virov financ. po letih	1,32%	18,20%	53,83%	26,65%			100,00%

Tabela 9 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 10 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 11 PRIKAZ VIROV FINANCIRANJA PO TEKOČIH CENAH Z NEODBITNIM 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%

## 9. ANALIZA LOKACIJE IN PROSTORSKI AKTI

### 9.1 ANALIZA LOKACIJE

Maribor je drugo največje mesto v Sloveniji, ki leži v Kohezijski regiji Vzhodna Slovenija. Mesto se razprostira ob reki Dravi in je pomembno gospodarsko, izobraževalno in kulturno središče regije. Maribor je dobro dostopen z avtocestno in železniško povezavo, kar omogoča enostaven prihod iz bližnjih mest in podeželja ter prispeva k njegovi povezovalni vlogi v regiji.

Bresternica je naselje na severozahodnem delu Maribora, ob reki Dravi in v neposredni bližini mestnega središča. Je dobro povezana z glavnimi prometnicami, javnim prevozom in pešpotmi, hkrati pa nudi mirno in zeleno okolje, primerno za občutljive uporabnike, kot so osebe z demenco.

Bresternica predstavlja idealno lokacijo za skupnostni center za oskrbo oseb z demenco zaradi več ključnih dejavnikov:

1. Dostopnost: bližina mestnega središča in javnega prevoza omogoča enostaven prihod družin, obiskovalcev in strokovnega osebja.
2. Mirno okolje: zelene površine, bližina narave in manj prometno obremenjeno naselje ustvarjajo prijetno in pomirjujoče okolje za uporabnike centra.
3. Povezovanje s skupnostjo: lokacija omogoča integracijo centra v lokalno okolje, sodelovanje z lokalnimi organizacijami ter vključevanje prebivalcev v aktivnosti in podporne programe.
4. Prostorske možnosti: obstoječi gradič Sulkowsky (nekdanja podružnična osnovna šola) ponuja možnost prenove in prilagoditve notranjih in zunanjih prostorov za različne aktivnosti, od terapevtskih in socialnih programov do druženja na prostem. Prenova gradiča omogoča ohranitev kulturne dediščine, hkrati pa ustvarja prijetno, varno in funkcionalno okolje za uporabnike centra in širše javnosti.

### 9.2 URBANISTIČNA ANALIZA ENOTE UREJANJA PROSTORA B-4

Obravnavane parcele št. 203/8, 203/9 in 548/6, vse k.o. Bresternice, se urejajo na podlagi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (OPN Maribor). Parcela 203/8 je v grafičnem delu OPN je opredeljena kot CDiz – območja za vzgojo in izobraževanje, v okviru urejevalske enote UE B-4.

#### Namenska raba prostora

Območje je opredeljeno kot CDiz – območja za vzgojo in izobraževanje, katere temeljni namen je umeščanje izobraževalnih in družbenih vsebin v prostorski okvir prostostoječe gradnje.

#### Izbrana določila OPN

5. člen OPN

Osnovni objekt je objekt, ki predstavlja glavni namen gradnje na posamezni gradbeni parceli.

93. člen OPN

Stavbe družbene infrastrukture so stavbe, namenjene dejavnostim družbene infrastrukture. Sem sodijo stavbe splošnega družbenega pomena, poslovne in upravne stavbe, stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, obredne stavbe, kulturna dediščina, ki se ne uporablja za druge namene, ter objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.

#### 71. člen OPN – spremembe namembnosti

Spremembe namembnosti obstoječih objektov in njihovih delov so dopustne v okviru dopustnih dejavnosti in objektov, določenih za posamezno območje namenske rabe.

Na območjih s PNRP A sprememba nestanovanjskih objektov v stanovanjske ni dopustna (razen v primeru vzpostavitve nove kmetije).

#### 78. člen OPN – dopustne dejavnosti in objekti

- Dopustne dejavnosti:

- izobraževanje,

- spremljajoče dejavnosti: poslovne dejavnosti, zdravstvo, gostinstvo, športne in druge dejavnosti za prosti čas.

Dopustni objekti:

- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12620 Muzeji, arhivi, knjižnice,
- 12650 Stavbe za šport (samo za potrebe osnovne dejavnosti),
- Objekti za spremljajoče dejavnosti (samo kot deli osnovnih objektov, ne kot samostojne stavbe):
  - 12112 Gostilne, restavracije, točilnice (samo objekti za prehrano študentov),
  - 12201 Stavbe javne uprave,
  - 12203 Druge poslovne stavbe,
  - 12204 Konferenčne in kongresne stavbe,
  - 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo (samo v povezavi z 12630),
  - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (samo ambulante),
  - 12420 Garažne stavbe (samo garaže, kolesarnice in pokrita parkirišča).

V skladu s Tehničnimi smernicami TSG-V-06: 2022 med stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo sodijo tudi stavbe za dnevno varstvo starejših občanov, kar omogoča razvoj programov dnevnega varstva oseb z demenco in drugih ranljivih skupin v okviru tega območja.

#### 152. člen OPN – posebni prostorski izvedbeni pogoji

Varstveni režimi: Stavbo stare osnovne šole je treba urejati skladno z varstvenimi režimi kulturne dediščine.

Urejanje javnih površin: Južno od šole je potrebno urediti javne površine, ki bodo z ustreznimi dostopnimi potmi povezale Vilo Sulkowsky z naseljem.

Urbana oprema: Javne površine in poti morajo biti opremljene z urbano opremo skladno s Katalogom urbane opreme za urejanje odprtega javnega prostora MOM, kar zagotavlja poenoteno oblikovanje odprtih javnih prostorov.

Prostorski izvedbeni pogoji (PIP)

Tipologija gradnje: prostostoječa gradnja.

Faktor zazidanosti (FZ): največ 0,6 oziroma 0,8 (odvisno od vrste stavbe).

Faktor izrabe (FI): največ 1,3 oziroma določen posredno preko drugih kriterijev.

Faktor zelenih površin (FZP): najmanj 0,15.

Faktor odprtih bivalnih površin (FOBP): za to namensko rabo ni relevanten.

Etažnost in višina stavb: določena posredno preko faktorjev (FZ, FI, FZP) in skladno z oblikovalskimi pogoji območja.

### Urbanistična presoja

- EUP B-4 je prostorsko in funkcionalno pomembno območje, saj združuje ohranjanje kulturne dediščine z razvojem sodobnih programov družbene infrastrukture. Stavba stare osnovne šole ima visoko identitetno vrednost in predstavlja prostorsko dominantno, ki jo je mogoče nadgraditi z vsebinami, pomembnimi za lokalno in širšo skupnost.
- Urejanje javnih površin in povezava z Vilo Sulkowsky bosta prispevala k večji dostopnosti, povezanosti in socialni vključenosti prostora. Skladno z dopustnimi dejavnostmi in objekti se lahko območje razvija v smeri izobraževanja, zdravstva, športnih in priložnostnih dejavnosti, gostinstva ter poslovnih dejavnosti, pri čemer se zagotavlja ravnotežje med intenzivnostjo pozidave in zadostnimi zelenimi površinami.
- Urbanistična zasnova tako podpira trajnostni razvoj, ohranja kulturno identiteto ter krepi pomen območja kot skupnostnega in izobraževalnega središča z visokim družbenim pomenom.

## 10. VPLIV NA OKOLJE

### 10.1 ANALIZA VPLIVOV V ČASU IZVAJANJA PROJEKTA

V času izvedbe gradbenih del je mogoče predvideti nekaj običajnih (začasnih in kratkotrajnih) motenj v okolici, ki so naravna posledica delovnega procesa (transportna sredstva, gradbena mehanizacija, posamezna obrtniška dela,...), kot so: povečanje hrupa, povečan izpust emisij, možnost lokaliziranih požarov, območje splošne nevarnosti, gradbiščni odpadki,...

Za uravnavanje zgoraj naštetih (in še drugih) negativnih vplivov med gradnjo, predvsem pa za zagotovitev varnega dela, varovanja zdravja delavcev in varovanja okolja, bo potreben varnostni načrt, ki bo predvidel in predpisal izvajanje potrebnih varnostnih ukrepov za zaščito okolja in ljudi, kakor tudi Načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki. Zakonsko obvezna bo prisotnost koordinatorskega in varstvenega pri delu na gradbišču. Gradbena in okoljevarstvena zakonodaja zelo natančno opredeljuje, da morebitno škodo plača onesnaževalec. Ker v konkretnem primeru lahko do onesnaževanja okolja pride zgolj med gradnjo, je popolnoma jasno, da stroški z eventualno odpravo škode, bremenijo gradbene in druge izvajalce in nikakor ne investitorja.

Za izvedbo je dovoljena zgolj brezhibna gradbena mehanizacija.

### 10.2 ANALIZA VPLIVOV V ČASU OBRATOVANJA PROJEKTA

Vpliv zastavljenega projekta na okolje v času obratovanja je minimalen, saj projekt temelji na prenovi obstoječega objekta kulturne dediščine in ne vključuje povečanja gabaritov stavbe ali bistvenih posegov v naravno okolje. Objekt bo energetsko saniran in bo dosegal najmanj energetski razred B1, kar zagotavlja zmanjšano porabo energije in nižje emisije toplogrednih plinov.

Zasnova predvideva uporabo sodobnih, energetsko učinkovitih sistemov ter razsvetljave, kar bo prispevalo k zmanjšanju vplivov na okolje. Prometne obremenitve bodo majhne, saj se center nahaja ob obstoječi cestni infrastrukturi, parkirne površine pa bodo urejene na zemljišču objekta. Pri obratovanju bodo upoštevana načela trajnostnega ravnanja z odpadki: ločeno zbiranje odpadkov, ustrezno ravnanje z nevarnimi odpadki (če nastanejo) in sodelovanje z lokalnim podjetjem za ravnanje z odpadki. Ureditev zunanjih površin vključuje zasaditev zelenih površin, ki prispevajo k blaženju toplotnih otokov in izboljšanju mikroklima.

## 11. NAČRT FINANCIRANJA PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Tabela 12 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)																				
PROJEKTNA 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																				
OBRATOVANJE 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	1.843.431			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	1.965.664			1.965.664		1.965.664		
<b>SKUPNA VREDNOST PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH Z DDV</b>																		<b>1.965.664</b>			



## 12. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Projekcija prihodkov in stroškov poslovanja po vzpostavitvi delovanja investicije za obdobje ekonomske dobe investicijskega projekta je osnova za oceno prihodnjih pričakovanih denarnih tokov, ki izhajajo iz investicije, in predstavljajo osnovo finančne in ekonomske analize investicije. Pri tem gre za projekcijo skupnih stroškov poslovanja (stroški, ki so povezani z izvajanjem dejavnosti; vanje niso vključeni stroški financiranja) in stroškov investicije, ki se pojavljajo v obdobju po delovanju investicije (n.pr. investicijsko vzdrževanje, zamenjava že dotrajane opreme oziroma opreme, ki ne zadošča več namenu uporabe zaradi zastaranja) in prihodkov, ki jih samo izvajanje dejavnosti oziroma investicija prinaša (prihodki iz poslovanja oziroma prodaje). **Stroški investicije, ki se pojavljajo po vzpostavitvi delovanja investicije, so vključeni v skupne stroške poslovanja**, čeprav izhajajo iz same investicije, a sočasno zagotavljajo pridobivanje prihodkov poslovanja.

Pri sami projekciji prihodkov in stroškov poslovanja izhajamo iz Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju DIIP), kjer je podana izključna obravnava variante »z investicijo«, ocena vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah (slednje upoštevajo predvideno inflacijo) in terminskim planom izvajanja investicije. Bistven element je časovno obdobje projekcije prihodkov in stroškov poslovanja, ki ne sme presegati ekonomske koristne življenjske dobe projekta.

### 12.1 PREDPOSTAVKE PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA

- a) **Določitev ekonomske dobe investicijskega projekta:** časovno obdobje oziroma ekonomska doba investicijskega projekta bi morala izhajati iz vrste investicije (v največjem delu gre za gradbeni objekt), za katerega bi bilo smiselno uporabiti ekonomsko dobo investicijskega projekta od 20 do 25 let (po tem obdobju ostaja še sedanja vrednost investicije oziroma del investicije, ki v času uporabe še ni bil v celoti amortiziran). Doba koriščenja takšnega objekta je nedvomno daljša in bi lahko izhajala iz obdobja, za katero je podeljena koncesija za izvajanje javne službe (40 let). Priporočeno obdobje za podobne projekte je 20 let. Ne glede na to so bistven del projekcije napovedi, ki temeljijo na ustreznih prognozah in izračunih, kar je tudi za obdobje 20 do 25 let nerealno predvidevanje. V skladu s tem je bilo za **ekonomsko dobo investicijskega projekta izbrano obdobje 15 let**.

Predpisana največja letna amortizacijska stopnja za tovrstne objekte je 3%. To pomeni, da je amortizacijska doba 33,33 let. Naša ekonomska doba je 15 let, torej nam po izteku te dobe ostane 18,33 leta. Pomnoženo z amortizacijsko stopnjo 3% je to ostanek 54,55% investicije, zaokroženo na 55%.

## b) Projekcije prihodkov in stroškov projekta

Po predvidevanjih upravljalca Center za pomoč na delu, se predpostavi sledeča struktura stroškov obratovanja projekta:

Tabela 13 Predvideni operativni stroški (letno)

<b>KALKULACIJA PROJEKT MOM DEMENCO</b>		<b>CENTER ZA</b>
	<b>na mesec</b>	<b>Skupaj</b>
<b>Stroški dela</b>	<b>7.668,76 €</b>	<b>92.025,12 €</b>
VII/2 35. PL	4.433,31 €	53.199,72 €
VII/1 23. PL	3.235,45 €	38.825,40 €
<b>Materialni stroški</b>	<b>6.639,00 €</b>	<b>79.668,00 €</b>
str.administracije	2.310,00 €	27.720,00 €
str.materiala	198,00 €	2.376,00 €
str.pom.materiala	616,00 €	7.392,00 €
str.energije	638,00 €	7.656,00 €
str.posl.storitvev/čiščenje, reprezentanca...	985,00 €	11.820,00 €
kom.storitve in komunikacija	462,00 €	5.544,00 €
tekoče vzdrževanje	495,00 €	5.940,00 €
prevozni stroški in storitve	605,00 €	7.260,00 €
drugi izdatki	330,00 €	3.960,00 €
<b>Amortizacija/najemnina</b>	<b>sredstva v upravljanju</b>	
<b>SKUPAJ</b>		<b>171.693,12 €</b>

Materialni stroški so prikazani z DDV.

Skladno z vsebinsko naravo projekta in zakonskimi določili, delovanje Skupnostnega centra za demenco Brestrnica ne bo proizvajalo prihodkov in bo svoje stroške **v celoti pokrivalo v obliki prispevkov vseh sodelujočih občin po pripadajočem deležu**. V obravnavi finančnih in ekonomskih kazalnikov bodo ti prispevki prikazani kot prihodki.

## 13. STROŠKI, KORIST, EX-ANTE IN FINANČNI TER EKONOMSKI KAZALNIKI

### 13.1 STROŠKI IN KORISTI

Presoja upravičenosti investicije temelji na celoviti oceni vseh stroškov in koristi v **15-letni ekonomski dobi** projekta, pri čemer poleg finančnih kazalnikov vključuje tudi kvalitativne elemente, ki jih ni mogoče neposredno izraziti v denarni vrednosti.

#### Kvantitativna presoja koristi:

Koristi, ki nastanejo zaradi predmetne investicije:

- preprečeni stroški najema manjkajočih površin na drugih lokacijah (cca. 514 m<sup>2</sup> x 8 EUR na m<sup>2</sup> mesečno, 12 mesecev: 514x8x12= 49.344,00 EUR);

Projekt je zasnovan kot javna investicija s pomembnim družbenim učinkom, zato finančna analiza sama po sebi ni zadosten kriterij za odločitev. Poleg finančnih izdatkov in merljivih ekonomskih učinkov projekt prinaša pomembne **nefinančne stroške in koristi**, ki jih ni mogoče neposredno izraziti v denarni vrednosti, a so ključni za celovito presojo upravičenosti investicije.

#### Kvalitativna presoja koristi:

- projekt odgovarja na demografske trende in pomanjkanje infrastrukture za osebe z demenco v širši regiji, s čimer neposredno prispeva k ciljem Strategije obvladovanja demence do leta 2030.
- dostop do strokovne pomoči in začasne razbremenitve neposredno izboljšuje socialno vključenost družin.
- z izvajanjem nefarmakoloških programov in vključevanjem strokovnih služb projekt zmanjšuje potrebo po institucionalizirani oskrbi in dolgoročno razbremeni zdravstveni sistem.
- ohranja in revitalizira zgodovinsko stavbo Gradiča Sulkowsky ter jo vključuje v sodoben, trajnosten razvoj lokalne skupnosti.
- izvedena sanacija bo dolgoročno zmanjšala obratovalne stroške in vplive na okolje.

#### Kvalitativna presoja stroškov:

- obnova objekta kulturne dediščine zahteva spoštovanje konservatorskih smernic, kar lahko podaljša postopke in omeji oblikovne rešitve.
- vključevanje več partnerjev (občine, NVO, zdravstveni in socialni zavodi) zahteva dodatno usklajevanje, kar pomeni večjo kompleksnost vodenja projekta.
- gradbena dela bodo lahko začasno vplivala na promet, mirno okolje in sosednje prebivalce.
- Večja kompleksnost projektnega vodenja in koordinacije partnerjev.
- Potreba po stalnem usposabljanju kadra za delo z osebami z demenco.



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

### 13.2 PRESOJA EX-ANTE:

Na podlagi kombinacije finančnih kazalnikov in kvalitativne presoje je investicija **upravičena**, saj prinaša dolgoročne koristi, ki presegajo začetne stroške. Skupnostni center bo v 15-letni ekonomski dobi:

- bistveno prispeval k dvigu kakovosti življenja ranljivih skupin,
- razbremenil družinske oskrbovalce in zdravstveni sistem,
- utrdil položaj Mestne občine Maribor kot regijskega središča dolgotrajne oskrbe,
- zagotovil trajnostno rabo kulturno-zgodovinske nepremičnine in obstoječe infrastrukture.

Projekt se zato ocenjuje kot **družbeno, prostorsko in ekonomsko upravičen**, tudi v primerih, ko vse koristi niso neposredno ovrednotene z denarnimi kazalniki.

Programi in storitve, ki bodo v okviru Skupnostnega centra za demenco financirani iz sredstev občin in državnih proračunskih virov, bodo za vse upravičene uporabnike zagotovljeni brezplačno. Takšen model financiranja sledi načelu enakosti dostopa do storitev javnega značaja ter omogoča, da osebe z demenco in njihovi svojci prejmejo strokovno podporo ne glede na socialno-ekonomski položaj. Zagotavljanje brezplačnih storitev temelji na občinskih proračunskih postavkah za področje socialnega varstva in dolgotrajne oskrbe ter na sofinanciranju države. Vsi osnovni programi dnevnega varstva, svetovanja, podpore svojcem in preventivnih dejavnosti bodo del **javne službe**, kar pomeni, da za uporabnike ne bo neposrednih stroškov.

### 13.3 INVESTICIJA Z VIDIKA FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV

**Finančna analiza** je izračun kazalnikov finančnih dosežkov projekta, izvedenih z vidika investitorja. Osnova so finančni tokovi pri investicijskem projektu, kjer so se na podlagi analize diskontiranega denarnega toka upoštevali samo finančni denarni tokovi (dejanski znesek denarnih sredstev), ki so/bodo izplačani na podlagi investicijskega projekta oziroma jih je/bo investicijski projekt prejel. Bistveno je zagotoviti finančno pokritost investicijskega projekta, kar pomeni, da mora biti po vseh letih ekonomske dobe investicijskega projekta kumulativni neto finančni tok pozitiven.

Cilj finančne analize je **ocena finančne donosnosti investicije** (zmožnost neto dohodkov za pokritje investicijskih stroškov). Za oceno finančne donosnosti investicije je bila izračunana neto sedanja vrednost investicije in interna stopnja donosnosti investicije.

**Ekonomska analiza** upošteva vidik širše družbe kot doprinos investicijskega projekta k razvoju širše ali ožje skupnosti (z vidika projekta predvsem lokalne skupnosti), kar opredelimo kot koristi (ali tudi javno dobro).

Za ekonomsko analizo so bistveni denarni tokovi glede na stroške in koristi projekta. Narejen je bil izračun neto sedanje vrednosti in stopnje donosa.

#### 13.3.1 Neto sedanja vrednost:

Neto sedanja vrednost (NSV) je razlika med diskontiranimi denarnimi tokovi prilivov (oz. v primeru ekonomske analize denarni tokovi koristi) in odlivov ob ključnem upoštevanju časovne komponente. S to metodo se skuša izboljšati učinkovitost vrednotenja projektov. [Brigham, Gapenski, Daves, 1999]

Izračuna se kot:

$$NSV = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+p)^i}$$

Kjer je:

NSV – neto sedanja vrednost

oz. FNSV – finančna neto sedanja vrednost in ENSV – ekonomska neto sedanja vrednost

$I_i$  – denarni tok v referenčnem obdobju

$p$  – diskontna stopnja

$i$  – referenčno obdobje

$n$  – ekonomska doba naložbe



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

### 13.3.2 Interna stopnja donosa IRR:

Je tista diskontna stopnja, kjer je sedanja vrednost projekta enaka 0. Gre za mero dobičkonosnosti, ki temelji le na znesku in časovni razporeditvi denarnih tokov [Ross, Westerfield, Jordan, 2003]

$$NSV = 0 = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+p)^i}$$

V metodi pomenijo izrazi:

IRR – interna stopnja donosa (ang. Internal return rate)

oz. FIRR – finančna stopnja donosa in EIRR – ekonomska interna stopnja donosa

### 13.3.3 Relativna neto sedanja vrednost:

Relativna neto sedanja vrednost ugotavlja neto donos na enoto investicijskih stroškov in se izračuna kot razmerje med neto sedanjo vrednostjo investicije in sedanjo vrednost investicijskih stroškov. Investicija je smiselna, ko je relativna neto sedanja vrednost večja od 0. [Reje, Lahkovnik, 1998]

$$RNSV = \frac{NSV}{SVI}$$

Kjer je:

RNSV – relativna neto sedanja vrednost

oz. FRNSV – finančna neto sedanja vrednost in ERNSV – ekonomska neto sedanja vrednost

NSV – neto sedanja vrednost

SVI – sedanja vrednost investicije

### 13.3.4 Doba vračanja investicijskih sredstev:

Doba vračanja investicije izraža pričakovano število let, ki je potrebno, da z neto denarnimi pritoki pokrijemo vse stroške investicije. Gre za čas, v katerem kumulativen neto priliv finančnega toka (donosov) v času delovanja investicije doseže vsoto investicijskih stroškov in ne sme biti daljša od ekonomske dobe investicije (v našem primeru 15 let). Izračunana je z vidika finančnih denarnih tokov za potrebe finančne analize in ekonomskih denarnih tokov za potrebe ekonomske analize.

Na podlagi zgolj statične metode, ki ne upošteva vrednost denarja v odvisnosti od časovne komponente, se pri finančnih tokovih sredstva ne povrnejo v nobeni varianti.

### 13.3.5 Izračun finančnih kazalnikov

Na podlagi ugotovitev iz poglavja 8 in predpostavk sledečih poglavij sledi izračun kazalnikov:

#### 13.3.5.1 Varianta 1 – investicija s sofinanciranjem MSP

Tabela 14 FINANČNA ANALIZA INVESTICIJE - neto denarni tok v EUR

ref. Leto	leto	investicijski stroški (A)	obratovalni stroški (B)	prihodki (C)	ostanek vrednosti (D)	NETO prihodki (D+C-B)	NETO denarni tok (D+C-B-A)
0	2025	24.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-24.400,00
1	2026	335.500,00	0,00	180.000,00	0,00	180.000,00	-155.500,00
2	2027	992.300,00	0,00	780.000,00	0,00	780.000,00	-212.300,00
3	2028	491.231,41	171.693,12	369.693,12	0,00	198.000,00	-293.231,41
4	2029	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
5	2030	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
6	2031	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
7	2032	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
8	2033	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
9	2034	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
10	2035	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
11	2036	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
12	2037	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
13	2038	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
14	2039	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
15	2040	0,00	171.693,12	171.693,12	1.013.887,28	1.013.887,28	1.013.887,28
<b>SKUPAJ</b>		<b>1.843.431,41</b>	<b>2.232.010,56</b>	<b>3.390.010,56</b>	<b>1.013.887,28</b>	<b>2.171.887,28</b>	<b>328.455,87</b>

Tabela 15 FINANČNA ANALIZA INVESTICIJE - neto denarni tok v EUR - diskontirane vrednosti (4%)

ref. Leto	leto	investicijski stroški (A)	obratovalni stroški (B)	prihodki (C)	ostanek vrednosti (D)	NETO prihodki (D+C-B)	NETO denarni tok (D+C-B-A)
0	2025	24.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-24.400,00
1	2026	322.596,15	0,00	173.076,92	0,00	173.076,92	-149.519,23
2	2027	917.437,13	0,00	721.153,85	0,00	721.153,85	-196.283,28
3	2028	436.702,93	152.634,56	328.655,84	0,00	176.021,28	-260.681,66
4	2029	0,00	146.764,00	146.764,00	0,00	0,00	0,00
5	2030	0,00	141.119,23	141.119,23	0,00	0,00	0,00
6	2031	0,00	135.691,57	135.691,57	0,00	0,00	0,00
7	2032	0,00	130.472,66	130.472,66	0,00	0,00	0,00
8	2033	0,00	125.454,48	125.454,48	0,00	0,00	0,00
9	2034	0,00	120.629,31	120.629,31	0,00	0,00	0,00
10	2035	0,00	115.989,72	115.989,72	0,00	0,00	0,00
11	2036	0,00	111.528,58	111.528,58	0,00	0,00	0,00
12	2037	0,00	107.239,02	107.239,02	0,00	0,00	0,00
13	2038	0,00	103.114,44	103.114,44	0,00	0,00	0,00
14	2039	0,00	99.148,50	99.148,50	0,00	0,00	0,00
15	2040	0,00	95.335,09	95.335,09	562.975,61	562.975,61	562.975,61
<b>SKUPAJ</b>		<b>1.701.136,22</b>	<b>1.585.121,15</b>	<b>2.655.373,20</b>	<b>562.975,61</b>	<b>1.633.227,66</b>	<b>-67.908,56</b>

Tabela 16 Finančni kazalniki

Finančni kazalnik	vrednost
FNSV	-67.908,56 EUR
FIRR	Negativen
FRNSV	-0,04

Iz rezultatov je razvidno, da je vrednost neto sedanje vrednosti -67.908,56 EUR s prav tako negativno stopnjo donosa, kakor tudi relativno neto sedanjo vrednostjo, torej manjša od 0. Ugotovljeni rezultati so skladni s pričakovanji, saj gre za vrsto investicijo, od katere se v prvi vrsti pričakuje širši pozitiven vpliv na družbo kakor pa na finančni rezultat projekta.

**Projekt se iz vidika finančnih kazalnikov ne povrne.**

### 13.3.5.2 Varianta 2 – investicija brez sofinanciranja MSP

Tabela 17 FINANČNA ANALIZA INVESTICIJE - neto denarni tok v EUR

ref. Leto	leto	investicijski stroški (A)	obratovalni stroški (B)	prihodki (C)	ostanek vrednosti (D)	NETO prihodki (D+C-B)	NETO denarni tok (D+C-B-A)
0	2025	24.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-24.400,00
1	2026	335.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-335.500,00
2	2027	992.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-992.300,00
3	2028	491.231,41	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	-491.231,41
4	2029	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
5	2030	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
6	2031	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
7	2032	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
8	2033	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
9	2034	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
10	2035	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
11	2036	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
12	2037	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
13	2038	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
14	2039	0,00	171.693,12	171.693,12	0,00	0,00	0,00
15	2040	0,00	171.693,12	171.693,12	1.013.887,28	1.013.887,28	1.013.887,28
<b>SKUPAJ</b>		<b>1.843.431,41</b>	<b>2.232.010,56</b>	<b>2.232.010,56</b>	<b>1.013.887,28</b>	<b>1.013.887,28</b>	<b>-829.544,13</b>

Tabela 18 FINANČNA ANALIZA INVESTICIJE - neto denarni tok v EUR - diskontirane vrednosti (4%)

ref. Leto	leto	investicijski stroški (A)	obratovalni stroški (B)	prihodki (C)	ostanek vrednosti (D)	NETO prihodki (D+C-B)	NETO denarni tok (D+C-B-A)
0	2025	24.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-24.400,00
1	2026	322.596,15	0,00	0,00	0,00	0,00	-322.596,15
2	2027	917.437,13	0,00	0,00	0,00	0,00	-917.437,13
3	2028	436.702,93	152.634,56	152.634,56	0,00	0,00	-436.702,93
4	2029	0,00	146.764,00	146.764,00	0,00	0,00	0,00
5	2030	0,00	141.119,23	141.119,23	0,00	0,00	0,00
6	2031	0,00	135.691,57	135.691,57	0,00	0,00	0,00
7	2032	0,00	130.472,66	130.472,66	0,00	0,00	0,00
8	2033	0,00	125.454,48	125.454,48	0,00	0,00	0,00
9	2034	0,00	120.629,31	120.629,31	0,00	0,00	0,00
10	2035	0,00	115.989,72	115.989,72	0,00	0,00	0,00
11	2036	0,00	111.528,58	111.528,58	0,00	0,00	0,00
12	2037	0,00	107.239,02	107.239,02	0,00	0,00	0,00
13	2038	0,00	103.114,44	103.114,44	0,00	0,00	0,00
14	2039	0,00	99.148,50	99.148,50	0,00	0,00	0,00
15	2040	0,00	95.335,09	95.335,09	562.975,61	562.975,61	562.975,61
<b>SKUPAJ</b>		<b>1.701.136,22</b>	<b>1.585.121,15</b>	<b>1.585.121,15</b>	<b>562.975,61</b>	<b>562.975,61</b>	<b>-1.138.160,60</b>

Tabela 19 Ekonomski kazalniki

Finančni kazalnik	vrednost
FNSV	<b>-1.138.160,60</b>
FIRR	<b>negativen</b>
FRNSV	<b>-0,62</b>

Iz rezultatov je razvidno, da je vrednost neto sedanje vrednosti -1.138.160,60 EUR s prav tako negativno stopnjo donosa, kakor tudi relativno neto sedanjo vrednostjo, torej manjša od 0.

Ugotovljeni rezultati so skladni s pričakovanji, saj gre za vrsto investicijo, od katere se v prvi vrsti pričakuje širši pozitiven vpliv na družbo kakor pa na finančni rezultat projekta.

**Projekt se iz vidika finančnih kazalnikov ne povrne.**

### 13.3.6 Izračun ekonomskih kazalnikov

Na podlagi ugotovitev iz poglavja 8 in predpostavk sledečih poglavij sledi izračun kazalnikov:

#### 13.3.6.1 Varianta 1 – investicija s sofinanciranjem MSP

Tabela 20 EKONOMSKA ANALIZA INVESTICIJE - neto denarni tok v EUR

ref. Leto	leto	investicijski stroški (A)	obratovalni stroški (B)	KORISTI (C)	ostanek vrednosti (D)	vpliv koristi (D+C-B)	NETO denarni tok (D+C-B-A)
0	2025	24.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-24.400,00
1	2026	335.500,00	0,00	180.000,00	0,00	180.000,00	-155.500,00
2	2027	992.300,00	0,00	780.000,00	0,00	780.000,00	-212.300,00
3	2028	491.231,41	171.693,12	419.037,12	0,00	247.344,00	-243.887,41
4	2029	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
5	2030	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
6	2031	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
7	2032	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
8	2033	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
9	2034	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
10	2035	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
11	2036	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
12	2037	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
13	2038	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
14	2039	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
15	2040	0,00	171.693,12	221.037,12	1.013.887,28	1.063.231,28	1.063.231,28
<b>SKUPAJ</b>		<b>1.843.431,41</b>	<b>2.232.010,56</b>	<b>4.031.482,56</b>	<b>1.013.887,28</b>	<b>2.813.359,28</b>	<b>969.927,87</b>

Tabela 21 EKONOMSKA ANALIZA INVESTICIJE - neto denarni tok v EUR - diskontirane vrednosti (4%)

ref. Leto	leto	investicijski stroški (A)	obratovalni stroški (B)	Koristi (C)	ostanek vrednosti (D)	Vpliv koristi (D+C-B)	NETO denarni tok (D+C-B-A)
0	2025	24.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-24.400,00
1	2026	322.596,15	0,00	173.076,92	0,00	173.076,92	-149.519,23
2	2027	917.437,13	0,00	721.153,85	0,00	721.153,85	-196.283,28
3	2028	436.702,93	152.634,56	372.522,47	0,00	219.887,92	-216.815,02
4	2029	0,00	146.764,00	188.943,46	0,00	42.179,46	42.179,46
5	2030	0,00	141.119,23	181.676,40	0,00	40.557,17	40.557,17
6	2031	0,00	135.691,57	174.688,85	0,00	38.997,28	38.997,28
7	2032	0,00	130.472,66	167.970,04	0,00	37.497,38	37.497,38
8	2033	0,00	125.454,48	161.509,66	0,00	36.055,18	36.055,18
9	2034	0,00	120.629,31	155.297,75	0,00	34.668,44	34.668,44
10	2035	0,00	115.989,72	149.324,76	0,00	33.335,04	33.335,04
11	2036	0,00	111.528,58	143.581,50	0,00	32.052,92	32.052,92
12	2037	0,00	107.239,02	138.059,13	0,00	30.820,12	30.820,12
13	2038	0,00	103.114,44	132.749,17	0,00	29.634,73	29.634,73
14	2039	0,00	99.148,50	127.643,43	0,00	28.494,93	28.494,93
15	2040	0,00	95.335,09	122.734,07	562.975,61	590.374,59	590.374,59
<b>SKUPAJ</b>		<b>1.701.136,22</b>	<b>1.585.121,15</b>	<b>3.110.931,45</b>	<b>562.975,61</b>	<b>2.088.785,92</b>	<b>387.649,70</b>

Tabela 22 Ekonomski kazalniki

Ekonomski kazalnik	vrednost
ENSV	387.649,70
EIRR	5,15%
ERNSV	0,21

Iz rezultatov je razvidno, da je neto sedanja vrednost 387.649,70 EUR, stopnja donosnosti 5,15 %, kar je več od 4% diskontne stopnje ter relativna neto sedanja vrednost večja od 0.

**Investicija je skozi ekonomska merila upravičljiva**, saj so vsi kazalniki ugodni.

### 13.3.6.2 Varianta 2 – investicija brez sofinanciranja MSP

Tabela 23 EKONOMSKA ANALIZA INVESTICIJE - neto denarni tok v EUR

ref. Leto	leto	investicijski stroški (A)	obratovalni stroški (B)	KORISTI (C)	ostanek vrednosti (D)	vpliv koristi (D+C-B)	NETO denarni tok (D+C-B-A)
0	2025	24.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-24.400,00
1	2026	335.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-335.500,00
2	2027	992.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-992.300,00
3	2028	491.231,41	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	-441.887,41
4	2029	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
5	2030	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
6	2031	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
7	2032	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
8	2033	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
9	2034	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
10	2035	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
11	2036	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
12	2037	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
13	2038	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
14	2039	0,00	171.693,12	221.037,12	0,00	49.344,00	49.344,00
15	2040	0,00	171.693,12	221.037,12	1.013.887,28	1.063.231,28	1.063.231,28
<b>SKUPAJ</b>		<b>1.843.431,41</b>	<b>2.232.010,56</b>	<b>2.873.482,56</b>	<b>1.013.887,28</b>	<b>1.655.359,28</b>	<b>-188.072,13</b>

Tabela 24 EKONOMSKA ANALIZA INVESTICIJE - neto denarni tok v EUR - diskontirane vrednosti (4%)

ref. Leto	leto	investicijski stroški (A)	obratovalni stroški (B)	Koristi (C)	ostanek vrednosti (D)	Vpliv koristi (D+C-B)	NETO denarni tok (D+C-B-A)
0	2025	24.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-24.400,00
1	2026	335.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-335.500,00
2	2027	992.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-992.300,00
3	2028	491.231,41	152.634,56	196.501,19	0,00	43.866,64	-447.364,77
4	2029	0,00	146.764,00	188.943,46	0,00	42.179,46	42.179,46
5	2030	0,00	141.119,23	181.676,40	0,00	40.557,17	40.557,17
6	2031	0,00	135.691,57	174.688,85	0,00	38.997,28	38.997,28
7	2032	0,00	130.472,66	167.970,04	0,00	37.497,38	37.497,38
8	2033	0,00	125.454,48	161.509,66	0,00	36.055,18	36.055,18
9	2034	0,00	120.629,31	155.297,75	0,00	34.668,44	34.668,44
10	2035	0,00	115.989,72	149.324,76	0,00	33.335,04	33.335,04
11	2036	0,00	111.528,58	143.581,50	0,00	32.052,92	32.052,92
12	2037	0,00	107.239,02	138.059,13	0,00	30.820,12	30.820,12
13	2038	0,00	103.114,44	132.749,17	0,00	29.634,73	29.634,73
14	2039	0,00	99.148,50	127.643,43	0,00	28.494,93	28.494,93
15	2040	0,00	95.335,09	122.734,07	562.975,61	590.374,59	590.374,59
<b>SKUPAJ</b>		<b>1.843.431,41</b>	<b>1.585.121,15</b>	<b>2.040.679,40</b>	<b>562.975,61</b>	<b>1.018.533,87</b>	<b>-824.897,54</b>

Tabela 25 Ekonomski kazalniki

Ekonomski kazalnik	vrednost
ENSV	-824.897,54 EUR
EIRR	-5,53%
ERNSV	-0,45

Iz rezultatov je razvidno, da je vrednost neto sedanje vrednosti -824.897,54 EUR s prav tako negativno stopnjo donosa, kakor tudi relativno neto sedanjo vrednostjo, torej manjša od 0. Ugotovljeni rezultati so skladni s pričakovanji, saj gre za vrsto investicijo, od katere se v prvi vrsti pričakuje širši pozitiven vpliv na družbo kakor pa na finančni rezultat projekta.

**Projekt se iz vidika ekonomskih kazalnikov ne povrne.**

## 14. ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI

Analiza tveganja in občutljivosti se izvede zgoraj za ekonomske kazalnike Variante 1, saj ostali scenariji že izhodiščno ne dosegajo pozitivnih kriterijev.

### 14.1 ANALIZA TVEGANJ

Analiza tveganja skuša predvideti verjetnost pojava dogodkov in njihovega vpliva, ki imajo potencial ogroziti realizacijo in/ali izvajanje projekta v vseh njegovih fazah.

Tabela 26 Analiza tveganja v fazi projektiranja

Tveganje	Verjetnost Tveganja*	Ocena vpliva*	Posledica tveganja	Ukrepi za zmanjšanje tveganja
<b>v fazi projektiranja in splošna tveganja</b>				
Tveganje zaradi imenovanje strokovno neusposobljenega in/ali neizkušenega odgovornega vodje za izvedbo projekta	1	3	Projekt ne bo uspešno voden in/ali pravočasno zaključen, sprejemanje napačnih odločitev, nejasno opredeljene odgovornosti udeležencev	Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta, zagotovitev zunanjih in notranjih svetovalcev.
Tveganje zaradi preobremenjenosti odgovornega vodje in projektne skupine z drugimi obveznostmi	2	1	Projekt ne bo uspešno voden in ne bo primerno spremljan, posledično se bodo nastali problemi reševali počasneje	Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega strokovnega vodje, ki ni preobremenjen z drugimi nalogami, imenovanje ustreznih članov projektne skupine, ki niso preobremenjeni z drugimi nalogami.
Tveganje zaradi nekvalitetne projektne dokumentacije.	2	5	Kasnejše ugotovitve napak ali neracionalnosti projekta, kar podaljšuje izvedbo projekta	Sklenitev pogodbe z zanesljivim izdelovalcem projektne dokumentacije, redne koordinacije med investitorjem in izvajalcem
Tveganje zaradi odklonilnega javnega mnenja do projekta.	1	1	Podaljšanje roka izvedbe projekta.	Informiranje javnosti glede projekta, upoštevanje javnega mnenja
Tveganje zaradi previsoke vrednosti investicije.	2	5	Nezadostna finančna sredstva za izvedbo projekta.	Priprava natančnih popisov del za čim natančnejšo oceno predvidenih stroškov

\*1 - Majhno tveganje/vpliv → 5 – Veliko tveganje/vpliv

Tabela 27 Analiza tveganja v fazi izvedbe projekta

Tveganje	Verjetnost Tveganja*	Ocena vpliva*	Posledica tveganja	Ukrepi za zmanjšanje tveganja
<b>v fazi izvedbe projekta</b>				
Tveganje zaradi napačne izvedbe javnega naročila in/ali postopka oddaje del	1	4	ponovitev postopka javnega razpisa, zamuda pri oddaji del	Posebna pozornost namenjena postopku oddaje del (jasna opredelitev obsega del, rokov,...)
Tveganje zaradi izbire neustreznega izvajalca gradnje.	1	5	Nedoseganje kakovosti, preseženi roki za izvedbo projekta, dodatni stroški	Natančna priprava razpisne dokumentacije, jasna definicija zahtevanih referenc izvajalca ter meril in pogojev za izbor izvajalca, redni nadzor nad izbranim izvajalcem
Tveganje, da investitor ne bo razpolagal z zadostnimi finančnimi sredstvi za pravočasno poplačilo izvajalcev / plačilo najemnih stroškov.	1	5	Potreba po dodatnih finančnih sredstev	Pravočasno vlaganje in obravnavanje, stalen nadzor izvedenih del, sprotne evalviranje in potrjevanje sprememb stroškov.
Tveganje zaradi zamude v posameznih fazah izvedbe projekta	2	4	Neodobreni finančni viri, povečanje stroškov, nedoseganje ciljev, nedoseganje pogojev koncesije	Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta, garancija izbranega izvajalca za dobro izvedbo del, stalen strokovni nadzor izvedenih del
Tveganje zaradi stečaja izvajalca med izvajanjem del.	1	5	Ponovljeno javno naročilo, zamude v izvedbi.	Garancija izbranega izvajalca za dobro izvedbo del
Tveganje zaradi neizpolnjevanje pričakovane kakovosti izvedbe del.	1	5	Dodatni stroški po zaključku vseh del, zamuda pri izvedbi posamezne faze projekta, povečanje stroškov posamezne faze projekta.	Izbrani izvajalec mora predložiti garancijo za dobro izvedbo del, stalen strokovni nadzor izvedbenih del.
Tveganje zaradi neuspešnega in nepravočasnega prevzema objekta v upravljanje.	1	3	Vrsta objekta, neizkušenost in slabe izkušnje izvajalca del na objektu, nedoseganje pogojev koncesije	Upoštevanje izdelane projektne dokumentacije, sprotne strokovni nadzor in kontrola kvalitete izvedenih del
Tveganje zaradi povečanja cen gradbenega materiala.	5	5	Podražitev investicije	Izbrati izvajalca, ki lahko iz lastnih virov zagotavlja likvidna sredstva za nabavo materialov do poteka valute oz. plačila investitorja

\*1 - Majhno tveganje/vpliv → 5 – Veliko tveganje/vpliv

Tabela 28 Analiza tveganja v fazi obratovanja objekta

Tveganje	Verjetnost Tveganja*	Ocena vpliva*	Posledica tveganja	Ukrepi za zmanjšanje tveganja
<b>v fazi obratovanja projekta</b>				
Tveganje zaradi nedoseganje okolje-varstvenih standardov.	1	5	Poslabšanje kakovosti okolja, povečanje obremenitev okolja, stroški sanacije okolja	Upoštevanje standardov kakovosti okolja v vseh fazah izvajanja investicije
Tveganje zaradi neizpolnjevanje ciljev projekta.	1	5	Neskladnost z državnimi razvojnimi dokumenti in s strategijo Mestne občine Maribor.	Ustanovitev širšega projektnega odbora, usklajenost strateškega plana investitorja s cilji projekta.
Tveganje upravljanja objekta, njegovega vzdrževanja in doseganja planiranih družbeno-ekonomski koristi.	1	3	Visoki stroški tekočega obratovanja in vzdrževanja objekta, visoki stroški investicijskega vzdrževanja objekta, slabi prostorski pogoji za osebje in uporabnike.	Ustrežno planiranje projekta vnaprej, vgradnja kvalitetnih materialov, usklajenost projekta z njegovimi predhodno določenimi cilji za zagotovitev ustreznih prostorov.

\*1 - Majhno tveganje/vpliv → 5 – Veliko tveganje/vpliv

### Ugotovitev:

S sprejemanjem in vestnim ter pozornim izpolnjevanjem ukrepov za zmanjševanje tveganja lahko določena tveganja minimaliziramo ali celo izničimo. Ob upoštevanju tega lahko s prepričanjem ocenimo, da predvidena tveganja ne ogrožajo izvedbe projekta.

## 14.2 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

Analiza občutljivosti predstavlja analizo verjetnosti, ali bo investicijski projekt dosegal zadovoljive rezultate z vidika neto sedanje vrednosti in interne stopnje donosnosti, če bo prišlo do spremembe tako imenovanih kritičnih spremenljivk oziroma tistih pozitivnih in negativnih sprememb, ki najbolj vplivajo na interno stopnjo donosnosti in neto sedanjo vrednost. Pri tem je bilo uporabljeno priporočilo priručnika Analize stroškov in koristi (Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project – Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020), ki ga je Evropska komisija izdala leta 2014, da se izberejo tiste spremenljivke, katerih sprememba za 1,0% pomeni spremembo interne stopnje donosnosti za 1,0% oziroma neto sedanje vrednosti za 5,0% (ni pomembno ali je sprememba pozitivna ali negativna).

Izhodiščna vrednost so že izračunane vrednosti interne stopnje donosnosti in neto sedanje vrednosti (navedene v poglavju 13). Cilj je ugotoviti, koliko predvidene spremembe vrednosti, ki določajo koristi, vplivajo na finančne in ekonomske kazalnike (neto sedanja vrednost, interna stopnja donosnosti). Ugotovimo lahko, da obstaja določena korelacija med prihodki in stroškom dela (dvig cen življenjskih potrebščin zaradi dviga minimalne plače,...), kar pomeni, da ne gre v celoti za neodvisne spremenljivke. Korelacija ni sorazmerna in ne linearna, predvsem pa gre za urejanje in nadzor tega področja s strani širšega okolja (ministrstva, vlada in sindikati), tako da smo za potrebe analize to korelacijo zanemarili.

Pri investicijskem projektu so prisotne naslednje potencialno kritične spremenljivke:

- a) **spmemba ocenjene vrednosti investicije:** analiza vplivov spremembe ocenjene vrednosti investicije pokaže, da sprememba ocenjene vrednosti investicije vpliva na obračun amortizacije, stroške vzdrževanja (nadomestni deli) in stroške zavarovanja. Verjetnost nastopa te spremembe je predvsem pogojena z uspešnostjo postopkov ureditve projektne dokumentacije in razpisa za izbor izvajalcev gradnje in z dinamiko izvedbe investicije (vpliv inflacije ter dodatnih stroškov v primeru kasnitev). Pri analizi tveganja so bili ti dejavniki opredeljeni večinoma s srednjim ali majhnim tveganjem (izločitev ob transparentnem in nadzornem vodenju projekta oziroma vzpostavitev projektnega vodenja).
- b) **dejavniki, ki vplivajo na prihodke:** podobno kot pri vrednosti investicije imajo dejavniki vpliva na prihodke kompleksnejšo ozadje svojih učinkov, saj je spekter prihodkov in koristi v obravnavanem projektu precej širok. Pri analizi tveganja so bili ti dejavniki opredeljeni z minimalnimi verjetnostnimi ocenami, saj bo projekt v tej fazi upravljal najboljša kompetentna pravna oseba, ki je na voljo.
- c) **dejavniki, ki vplivajo na odhodke:** gre za stroške dela, na katere upravljalec sistema dejansko nima vpliva, saj je zavezana k upoštevanju celotne zakonodaje, ki velja na področju dela za javni sektor
  - ✓ Zakon o sistemu plač v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 108/09 – uradno prečiščeno besedilo, 13/10, 59/10, 85/10, 107/10, 35/11 – ORZSPJS49a, 27/12 – odl. US, 40/12 – ZUJF, 46/13, 25/14 – ZFU, 50/14, 95/14 – ZUPPJS15, 82/15, 23/17 – ZDOdv, 67/17, 84/18 in 204/21) in iz njega izvedene podzakonske akte;
  - ✓ Zakon o spremembah Zakona o minimalni plači (Uradni list RS, št. 83/18)

Vpliv sprememb je analiziran za spremembo navedenih kritičnih spremenljivk za 1,0 odstotno točko za ekonomska merila. Finančna merila že izhodiščno ne zadostujejo kriterijem, zato analiza njihove občutljivosti ni potrebna.

Tabela 29 Vpliv sprememb kriterijev na ENSV in EIRR

sprememba kriterija	ENSV (EUR)	odmik v %	EIRR (%)	odmik v %
osnova	387.649,70	0,00	5,15	0
sprememba investicije za +1%	376.268,09	-2,94	4,89	-4,92
sprememba stroškov za +1%	372.751,84	-3,84	4,94	-3,99
sprememba koristi za -1%	356.540,38	-8,03	4,68	-9,09
sprememba investicije in stroškov za +1%	361.370,23	-6,78	4,69	-8,82
sprememba investicije za +1% in koristi za -1%	345.158,78	-10,96	4,44	-13,76
sprememba stroškov za +1% in koristi za -1%	341.642,52	-11,87	4,48	-13,02
sprememba investicije in stroškov za +1% ter koristi za -1%	330.260,92	-14,80	4,24	-17,60

Rezultati prikažejo, da so kritične spremenljivke kjer nastopajo posamično le sprememba koristi, medtem, ko so kritične vse spremenljivke v scenarijih, ko nastopijo v katerikoli kombinaciji. **Kljub tej ugotovitvi pa v vseh opisanih scenarijih investicijski projekt vzdrži kriterije ekonomskih kazalnikov o upravičenosti (ENSV>0 in EIRR>4%).**

## 15. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Analiza predlagane investicije je pokazala, da le-ta skozi vidik finančni kriterij v nobeni svojih varianti ni upravičljiva.

Vsi kazalniki na tem področju so negativni in nakazujejo, da se investicija finančno ne povrne.

### Varianta 1:

Tabela 30 Povzetek rezultatov finančne analize; V1

Finančni kazalnik	vrednost
FNSV	-67.908,56 EUR
FIRR	Negativen
FRNSV	-0,04

### Varianta 2:

Tabela 31 Povzetek rezultatov finančne analize; V2

Finančni kazalnik	vrednost
FNSV	-1.138.160,60
FIRR	negativen
FRNSV	-0,62

V primeru ekonomskih kazalnikov **pozitivne rezultate dosega le Varianta 1**, ki predvideva sofinanciranje s strani MSP, medtem ko Varianta 2 z izključno lastnimi sredstvi v takšni obliki ne opravičuje izvedbe projekta.

### Varianta 1:

Tabela 32 Povzetek rezultatov ekonomske analize; V1

Ekonomski kazalnik	Vrednost
ENSV	387.649,70
EIRR	5,15%
ERNSV	0,21

### Varianta 2:

Tabela 33 Povzetek rezultatov ekonomske analize; V2

Ekonomski kazalnik	vrednost
ENSV	-824.897,54 EUR
EIRR	-5,53%
ERNSV	-0,45

Na podlagi izvedenih finančnih in ekonomskih analiz se kot ekonomsko upravičljiva izkazuje **izključno varianta 1**, ki predvideva sofinanciranje investicije z nepovratnimi sredstvi državnih in evropskih virov. Kljub temu pa ima projekt bistveno širši pomen, saj naslavlja demografske trende staranja prebivalstva, pomanjkanje ustrezne infrastrukture za osebe z demenco in potrebe po razbremenitvi družinskih oskrbovalcev, hkrati pa izpolnjuje cilje in določila nacionalne zakonodaje ter strateških dokumentov (ZDOsk-1, Strategija obvladovanja demence do 2030, ReNPSV22–30). Pozitivni družbeni, zdravstveni, okoljski in prostorski učinki investicije presegajo ekonomske kazalnike, zato je projekt utemeljeno predlagan za **nadaljnjo pripravo, pridobitev sofinanciranja in izvedbo**.

Poseben pomen projekta izhaja iz dejstva, da obravnava **eno najbolj ranljivih skupin prebivalstva** – osebe z demenco – ter sistematično podpira njihove svojce in skrbnike. Skupnostni center bo prispeval k **tesnejšemu povezovanju zdravstvenega in socialnega sektorja**, saj združuje zdravstveno preventivo, rehabilitacijske programe, socialno podporo in prostovoljske dejavnosti v enotno, dostopno storitev. Ta integriran pristop ne le izboljšuje kakovost življenja uporabnikov, temveč krepi učinkovitost celotnega sistema dolgotrajne oskrbe ter spodbuja razvoj skupnostno usmerjenih storitev.