



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: 4102-158/2025-97
Datum: 2.02.2026

GMS - 806

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 32. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

- NASLOV GRADIVA:** Investicijski program (IP) – Dograditev osebnih dvigal in prilagoditve treh objektov v javni rabi
- GRADIVO PRIPRAVIL:** URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI
Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori
- GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša Arsenovič, župan
- POROČEVALEC:** Darko LORENČIČ, Strokovni sodelavec VII/2-II
- PREDLOG SKLEPA:**
- 1. Mestni svet Mestne občine Maribor potrdi Investicijski program (IP) za projekt Dograditev osebnih dvigal in prilagoditve treh objektov v javni rabi ter pooblasti župana za podpis IP-ja in sklepa o potrditvi IP-ja.**
 - 2. Mestni svet Mestne občine Maribor pooblašča župana za dopolnitve in spremembe IP-ja v okviru načrtovanih sredstev.**
 - 3. Mestni svet Mestne občine Maribor pooblasti župana za prerazporeditev sredstev iz NRP: OB070-24-0011 v višini 222.251,00 EUR in iz NRP: OB070-25-0032 v višini 170.441,28. na NRP: OB070-25-25-0007.**



Aleksander Saša Arsenovič
Župan





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

Številka: 4102-158/2025-97

Datum: 2.02.2026

**PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 32 REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Investicijski program (IP) – dograditev osebnih dvigal in prilagoditve treh objektov v javni rabi
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	<ul style="list-style-type: none">• Obrazložitev• Investicijski program (IP)

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Darko LORENČIČ, Strokovni sodelavec VII/2-II	Urad za gospodarske dejavnosti	3.2.2026	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Gorazd Škrabar Vodja urada	Urad za gospodarske dejavnosti	3.2.2026	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravilavca	Marija KAUČIČ, Vodja Urada za finance - po pooblastilu	Urad za finance in proračun	3.2.2026	
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	3.2.2026	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl Srečko Vilar <u>Gregor Reichenberg</u>	Kabinet župana		
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	4.2.2026	



I. PRAVNE PODLAGE

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16, v nadalj.: UEM), Odlok o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2026 (Medobčinski uradni vestnik, št. 8/2025) in Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2025 (Medobčinski uradni vestnik, št. 19/2025).

II. OBRAZLOŽITEV

Mestna občina Maribor (v nadaljnjem besedilu: MO Maribor) nadaljuje z odstranjevanjem arhitektonskih ovir, ki ovirajo dostop gibalno oviranim osebam v objekte v javni rabi, in prilagajanjem objektov potrebam gibalno oviranih oseb in drugih ranljivih skupin uporabnikov objektov, v katerih se izvajajo javne storitve. S temi ukrepi zagotavlja pogoje za nemoten, udoben, varen in enakopraven dostop invalidov, starejših oseb, oseb z otroškimi vozički in drugih ljudi do storitev, ki se izvajajo v javnih objektih v lasti MO Maribor. Obenem z načrtovano naložbo zagotavlja prilagoditve, ki izhajajo iz predpisov o zagotavljanju enakih možnosti pri dostopu za invalide, zlasti Zakona o izenačitvi možnosti invalidov, in Gradbenega zakona, s katerim se ureja univerzalna graditev in uporaba objektov ter graditev prilagodljivih objektov, da se zagotovi dostopnost vsem ljudem.

Investicijski program (v nadaljnjem besedilu: IP) kot nadgradnja v letu 2025 že sprejetega investicijskega dokumenta Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) obravnava rešitev za investicijsko namero izgradnje ali postavitve osebnih dvigal za namen neoviranega dostopa gibalno oviranim osebam v obstoječe objekte v javni rabi in je pripravljen za ukrepe v letu 2026, tj. gradnjo osebnih dvigal za neoviran dostop gibalno oviranim osebam v javne objekte, v katerih ni osebnih dvigal, ter prilagoditev objektov z odstranitvijo arhitektonskih ovir in postavitvijo ustreznih oznak za gibalno ovirane osebe v treh objektih MO Maribor v javni rabi:

- Kalohova ulica 18–20, Maribor – Zdravstvena postaja Studenci,
- Na trati 2, Maribor – prostori Mestne četrti Brezje–Dogoše–Zrkovci, in
- Trubarjeva ulica 15, Maribor – sedež invalidskih in humanitarnih društev.

Investicijski program je končni dokument, ki podaja celovito sliko predlagane investicije. Ta vključuje podrobno analizo stroškov in koristi, analizo tveganj, oceno finančne in ekonomske upravičenosti ter podrobno načrtovanje izvedbe in financiranja. IP je podlaga za končno odločitev o izvedbi projekta in za pridobivanje potrebnih sredstev, bodisi iz proračuna ali iz drugih virov. Dokumenti, ki so podlaga za odločanje vključujejo idejne projekte ali druge tehnične rešitve, prostorske akte, tehnično-tehnološke projekte s specifikacijo opreme, različne vrste raziskav in analiz ter dokazljive vire financiranja.

Ta investicijski program je izdelan v skladu s 13. členom uredbe UEM na podlagi podrobne analize stanja in ukrepov, ki so opredeljeni v DIIP, ter projektov za izvedbo PZI, št. projekta 39/2025, s popisi del in projektantskimi predračuni, ki jih je leta 2025 za vsak navedeni objekt izdelala projektantska družba Štajerski inženiring, d. o. o., iz Maribora.

Z vgradnjo osebnih dvigal se zagotovi usklajenost z veljavnimi predpisi, kot so Zakon o izenačevanju možnosti invalidov (ZIMI) ki določa obveznost odprave arhitektonskih ovir v javnih objektih ter Pravilnika o univerzalni graditvi in uporabi objektov.



Sredstva za predlagani projekt v višini 736.056,88 EUR (z DDV) so v letu 2026 zagotovljena in sicer deloma na obstoječem Načrtu razvojnih programov (v nadalj.: NRP) NRP-ju št. OB070-25-0007 (Dograditev osebnih dvigal - 3-je objekti v javni rabi), v višini 343.364,60 EUR, deloma pa se bodo prerezporedila iz dveh obstoječih starih NRP-jev in sicer iz:

- NRP OB070-25-0032 (Investicijsko vzdrževanje poslovnih in upravnih prostorov v letu 2025) v višini 170.441,28 in
- NRP OB070-24-0011 (Investicijsko vzdrževanje poslovnih in upravnih prostorov (stavb) v letu 2024) v višini 222.251,00 EUR.

V skladu s 4. odstavkom 9. člena Odloka o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2026 je prerazporeditev sredstev nad 2% izhodiščne vrednosti projekta dovoljena na način, da o tem na seji odloča mestni svet. Zato s tem gradivom poleg potrditve investicijskega dokumenta predlagamo mestnemu svetu da pooblasti župana za potrditev prerazporeditve sredstev v skupni višini 392.692,28 EUR iz starih NRP, ki so vključeni v veljavni proračun za leto 2026 na že obstoječi NRP, kot je navedeno v tej obrazložitvi.

Prav tako predlagamo, da v kolikor pride do manjših sprememb investicije, ki nastanejo brez finančnih posledic v okviru načrtovanih sredstev, mestni svet pooblasti župana za dopolnitve in spremembe Investicijskega programa (novelacije).



SKLEP O POTRDTVU IP (Investicijski program)

Investitor/občina: **Mestna občina Maribor**

Naslov: **Ulica Heroja Staneta 1**

Pošta: **2000 Maribor**

Številka: 4102-158/2025-102

Datum: 02.02.2026

Na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-1O, 76/23 in 24/25 – ZFisP-1), Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 54/10, 35/18 in 24/25 – ZFisP-1), Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10, 27/16), Odloka o proračunu Mestne občine Maribor 2026 (MUV št. 8/25, 19/25) in sklepa Mestnega sveta Mestne občine Maribor, sprejetega na 32. seji dne 19.2.2026, je odgovorna oseba investitorja - Župan, dne _____ s sklepom št: 4102-158/2025-102 sprejel:

1. Potrdi se Investicijski program (IP) za investicijo/projekt¹: **DOGRADITEV OSEBNIH DVIGAL IN PRILAGODITVE TREH OBJEKTOV V JAVNI RABI LAST MESTNE OBČINE MARIBOR**, ki ga je izdelal²:

Ekonomski inštitut Maribor dne januar 2026.

a.) Predhodno potrjena investicijska dokumentacija (ustrezno označiti)

- i.) DIIP – Dokument identifikacije investicijskega projekta
Sklep št.: 4102-158/2025-6, z dne: 3.3.2025

2. V Načrt-u razvojnih programov se, na osnovi tega sklepa, **NRP OB070-25-0007** (ustrezno označi):

- uvrsti nova naložba
 • spremeni veljavna naložba

3. Odobri se izvedba investicije.

Občina bo s projektom izvedla naslednjo investicijo:

- Investicija v izgradnjo osebnih dvigal in odpravo ostali arhitektonski ovir v treh objektih last Mestne občine Maribor.

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

4. Vrednost investicije po tekočih cenah z vključenim DDV znaša 736.056,88 EUR, brez DDV 603.325,31 EUR in se bo izvajala skladno s časovnim načrtom od februarja 2026 do novembra 2026.

5. Vire za financiranje zagotavljajo (ustrezno izpolniti):

- Lastna finančna sredstva v znesku 736.056,88 EUR
- Nepovratna sredstva na osnovi _____ v znesku _____ EUR
- Povratna (kredit) sredstva na osnovi _____ v znesku _____ EUR
- EU viri (navedba kateri) _____, v znesku _____ EUR
- Drugo v znesku _____ EUR.

Ime in priimek odgovorne osebe:

Aleksander Saša ARSENOVIČ

Datum: _____

žig:

podpis: _____

¹ Navedite točen naziv investicijskega projekta.

² Ime in naslov osebe oziroma organizacije, ki je pripravila dokumentacijo, ter datum izdelave.



MESTNA OBČINA MARIBOR
Ulica heroja Staneta 1
2000 Maribor

Dograditev osebnih dvigal in prilagoditve treh objektov v javni rabi

Investicijski program



Maribor, januar 2026

*Investicijski program (IP) je pripravljen v sodelovanju s sodelavci
Mestne občine Maribor v skladu s predpisano metodologijo za pripravo in obravnavo investicijske
dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16)*

Slika na naslovnici: DIIP, Urad za gospodarske dejavnosti MO Maribor, marec 2025

VSEBINA

1	UVODNA POJASNILA.....	5
2	PREDSTAVITEV INVESTITORJA, UPRAVLJAVCA IN IZDELOVALCA DOKUMENTACIJE.....	6
2.1	Predstavitev investitorja.....	6
2.2	Izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije.....	8
3	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	9
4	PROJEKTNA IN INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA PRED PRIPRAVO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	13
4.1	Projektna dokumentacija.....	13
4.2	Prostorski akti.....	14
4.3	Investicijska dokumentacija.....	14
4.4	Povzetek DIIP.....	14
5	NAMEN IN CILJI NAČRTOVANE NALOŽBE.....	18
6	PREVERITEV USKLAJENOSTI NALOŽBE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	19
6.1	Nacionalni strateški dokumenti in usmeritve.....	19
6.2	Lokalni in regionalni strateški dokumenti in usmeritve.....	20
7	ANALIZA STANJA IN POTREBE CILJNIH SKUPIN.....	21
7.1	Splošni podatki o območju investicije – mestu Maribor.....	21
7.2	Analiza stanja objektov, ki se obravnavajo z naložbo.....	22
7.2.1	<i>Objekt na Kalohovi ulici 18–20 – Zdravstvena postaja Studenci.....</i>	<i>23</i>
7.2.2	<i>Objekt Na trati 2 – Prostori Mestne četrti Brezje–Dogoše–Zrkovci.....</i>	<i>25</i>
7.2.3	<i>Objekt na Trubarjevi ulici 15.....</i>	<i>28</i>
7.3	Lastniškopravna razmerja.....	30
7.4	Ocena potreb ciljnih skupin.....	30
8	PREDSTAVITEV VARIANT ZA IZVEDBO IN IZBIRA OPTIMALNE VARIANTE.....	32
9	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI.....	34
10	TEHNIČNO TEHNOLOŠKA REŠITEV.....	35
10.1	Vrsta naložbe investicije.....	35
10.2	Predmet načrtovane naložbe.....	35
10.3	Tehnično tehnološke rešitve.....	35
10.3.1	<i>Predvideni posegi v objektu na Kalohovi ulici 18 in 20.....</i>	<i>35</i>
10.3.2	<i>Predvideni posegi v objektu Na Trati 2.....</i>	<i>37</i>
10.3.3	<i>Predvideni posegi v objektu na Trubarjevi ulici 15.....</i>	<i>38</i>
11	OKVIRNA ČASOVNICA ZA IZVEDBO NALOŽBE.....	39
12	OCENA VREDNOSTI NALOŽBE IN VIRI FINANCIRANJA.....	40
12.1	Ocena vrednosti naložbe.....	40
12.2	Viri financiranja naložbe.....	41
13	ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI.....	42
13.1	Projekcije stroškov in prihodkov v času obratovanja.....	42
13.2	Vrednotenje drugih stroškov in koristi ter presoja upravičenosti v ekonomski dobi za izdelavo finančne in ekonomske analize.....	43

13.2.1	Finančna analiza naložbe	43
13.2.2	Ekonomska analiza naložbe	45
13.3	Analiza tveganja in občutljivosti.....	48
13.3.1	Analiza tveganja.....	48
13.3.2	Analiza občutljivosti.....	49
14	OCENA VPLIVA NALOŽBE NA OKOLICO IN OKOLJE.....	50
15	ORGANIZIRANOST ZA IZVEDBO NALOŽBE IN ANALIZA ZAPOSLENIH.....	51
15.1	Organiziranost za spremljanje izvajanja naložbe	51
15.2	Analiza zaposlenih	51
16	SKLEPNE UGOTOVITVE	52
16.1	Predstavitev in razlaga rezultatov	52
16.2	Pripravljenost naložbe za izvedbo in izvedljivost naložbe.....	52
17	STROKOVNE PODLAGE, SMERNICE IN PREDPISI.....	53

Seznam preglednic

Preglednica 1:	Povzetek ocenjene vrednosti naložbe brez DDV in z DDV, v EUR.....	11
Preglednica 2:	Okvirna časovnica za izvedbo naložbe	12
Preglednica 3:	Časovnica za izvedbo naložbe, DIIP.....	16
Preglednica 4:	Vrednost naložbe v stalnih cenah z DDV, v EUR	16
Preglednica 5:	Ocenjeni prihodki za pokrivanje stroškov vzdrževanja po letih, v EUR.....	34
Preglednica 6:	Okvirna časovnica za izvedbo naložbe	39
Preglednica 7:	Vrednost naložbe v EUR brez DDV in z DDV	40
Preglednica 8:	Predvideni stroški vzdrževanja po letih, v EUR	42
Preglednica 9:	Stroški amortizacije po letih, v EUR	42
Preglednica 10:	Kazalniki finančne učinkovitosti naložbe	44
Preglednica 11:	Denarni tok naložbe po letih, v EUR.....	45
Preglednica 12:	Koristi od naložbe v dvigala in prilagoditve treh objektov v javni rabi	46
Preglednica 13:	Kazalniki ekonomske učinkovitosti naložbe.....	47
Preglednica 14:	Ekonomski tok naložbe, v EUR	47
Preglednica 15:	Vpliv sprememb parametrov na finančno NSV in ISD naložbe	49
Preglednica 16:	Vpliv sprememb parametrov na ekonomsko NSV in ISD naložbe	49

Seznam slik

Slika 1:	Zemljevid mestne občine Maribor	21
Slika 2:	Umestitev načrtovanih posegov v mestu Maribor	22
Slika 3:	Obravnavani objekti	22
Slika 4:	Ugotovljene arhitektonske ovire na objektu Kalohova ulica 18–20	24
Slika 5:	Dostopi do objekta Na trati 2 in notranjost brez ovir	27
Slika 6:	Dostopi do objekta na Trubarjevi 15.....	29
Slika 7:	Sanirana klančina in dvigalo na Kalohovi ul. 18–20	36
Slika 8:	Pogled na dvigalo z južne in vzhodne strani objekta Na trati 2	37
Slika 9:	Notranje dvigalo v objektu na Trubarjevi 9.....	38

1 UVODNA POJASNILA

Mestna občina Maribor (v nadaljnjem besedilu: MO Maribor) nadaljuje z odstranjevanjem arhitektonskih ovir, ki ovirajo dostop gibalno oviranim osebam v objekte v javni rabi, in prilagajanjem objektov potrebam gibalno oviranih oseb in drugih ranljivih skupin uporabnikov objektov, v katerih se izvajajo javne storitve. S temi ukrepi zagotavlja pogoje za nemoten, udoben, varen in enakopraven dostop invalidov, starejših oseb, oseb z otroškimi vozički in drugih ljudi do storitev, ki se izvajajo v javnih objektih v lasti MO Maribor. Obenem z načrtovano naložbo zagotavlja prilagoditve, ki izhajajo iz predpisov o zagotavljanju enakih možnosti pri dostopu za invalide, zlasti Zakona o izenačitvi možnosti invalidov, in Gradbenega zakona, s katerim se ureja univerzalna graditev in uporaba objektov ter graditev prilagodljivih objektov, da se zagotovi dostopnost vsem ljudem.

Ta investicijski program je pripravljen za ukrepe v letu 2026, tj. gradnjo osebnih dvigal za neoviran dostop gibalno oviranim osebam v javne objekte, v katerih ni osebnih dvigal, ter prilagoditev objektov z odstranitvijo arhitektonskih ovir in postavitvijo ustreznih oznak za gibalno ovirane osebe v treh objektih MO Maribor v javni rabi:

- Kalohova ulica 18–20, Maribor – Zdravstvena postaja Studenci,
- Na trati 2, Maribor – prostori Mestne četrti Brezje–Dogoše–Zrkovci, in
- Trubarjeva ulica 15, Maribor – sedež invalidskih in humanitarnih društev.

Skupna vrednost načrtovane naložbe znaša brez DDV 603.325,31 EUR, z 22–odstotnim DDV pa 736.056,88 EUR. MO Maribor bo naložbo v celoti financirala iz proračuna. Del sredstev za naložbo (343.364,60 EUR) je že načrtovan v proračunu za leto 2026, preostala sredstva v višini 392.692,28 EUR bo treba razporediti iz prejšnjega načrta razvojnih projektov.

Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljnjem besedilu: DIIP) je bil pripravljen marca 2025 na podlagi analize stanja in ocen, preden je bila pripravljena projektna dokumentacija za izvedbo s popisi del in projektantskim predračunom (PZI). Na podlagi popisov del in predračunov za vse tri objekte, pripravljenih 2025, se je skupna vrednost načrtovane naložbe povečala in presega mejno vrednost iz 4. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (v nadaljnjem besedilu: UEM), za katero zadošča DIIP, zato je treba v skladu z UEM pripraviti investicijski program.

Ta investicijski program je izdelan v skladu s 13. členom uredbe UEM na podlagi podrobne analize stanja in ukrepov, ki so opredeljeni v DIIP, ter projektov za izvedbo PZI, št. projekta 39/2025, s popisi del in projektantskimi predračuni, ki jih je leta 2025 za vsak navedeni objekt izdelala projektantska družba Štajerski inženiring, d. o. o., iz Maribora.

2 PREDSTAVITEV INVESTITORJA, UPRAVLJAVCA IN IZDELOVALCA DOKUMENTACIJE

2.1 Predstavitev investitorja

Osnovni podatki o investitorju

Naziv	Mestna občina Maribor
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba investitorja	Aleksander Saša Arsenovič, župan
Telefon	02 22 01 000
Faks	02 22 01 207
E-poštni naslov	mestna.obcina@maribor.si
Spletna stran	www.maribor.si
Davčna št.	SI12709590
Matična št.	5883369
TRR	01270-0100008403
Banka	UJP

Podpis odgovorne osebe:

Žig

Predstavitev investitorja

Mestna občina Maribor (MO Maribor) je samoupravna lokalna skupnost, ustanovljena na podlagi Zakona o lokalni samoupravi. Delovanje MO Maribor določa Statut Mestne občine Maribor¹. MO Maribor samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), določene z zakonom in statutom. Njena dejavnost je registrirana pod SKD: O84.110 – Splošna dejavnost javne uprave. MO Maribor je bila vpisana v register lokalnih skupnosti 26. 12. 1994. Odgovorna oseba MO Maribor je župan Aleksander Saša Arsenovič.

Občina Maribor meri 148 km². Mesto Maribor je središče občine, upravno, gospodarsko in kulturno središče Podravske regije ter središče severovzhodne Slovenije. V mestu je sedež nacionalnih institucij, kot so Agencija za železniški promet Republike Slovenije, Javna agencija Republike Slovenije za energijo, Javni sklad RS za podjetništvo in Pošta Slovenije. V mestu je vrsta institucij nacionalnega pomena: Univerza v Mariboru, Inštitut informacijskih znanosti – IZUM, SNG Maribor, Univerzitetni klinični center Maribor in Mariborska nadškofija. Mesto se ponaša s številnimi kulturnimi ustanovami in športnimi objekti.

¹ Medobčinski uradni vestnik (MUV), št. 10/2011, 8/2014, 12/2019 in 4/2022

Po podatkih Statističnega urada Slovenije² je v začetku leta 2025 v občini prebival 114.301 prebivalec. V preteklih desetih letih se je število prebivalcev povečalo za 1,8 odstotka, pri čemer se je izrazito spremenila sestava prebivalstva: narašča število starejših prebivalcev in v letu 2025 je bil že skoraj vsak četrti prebivalec občine starejši od 65 let. Po podatkih Eurostata je imelo v letu 2024 v Sloveniji neko obliko invalidnosti 20,6 % prebivalstva oziroma vsaka peta odrasla oseba. Težave z invalidnostjo se s starostjo povečujejo in ranljiva populacija starejših oseb z invalidnostjo se bo v prihodnosti zaradi staranja prebivalstva še povečevala. S tem bodo naraščale tudi realne potrebe ranljive populacije po ustreznih rešitvah za dostop do storitev, ki se opravljajo v javnih objektih.

Te potrebe si MO Maribor prizadeva reševati z ukrepi, kot je namestitev osebnih dvigal, prilagojenih potrebam invalidov in drugih ranljivih skupin, ter odstranjevanje arhitektonskih ovir za dostop takšnih oseb v javne objekte v lasti MO Maribor, ki se bodo izvedli z načrtovano naložbo.

Odgovorna služba in oseba za pripravo ter nadzor nad pripravo investicijske, projektne in druge dokumentacije ter upravljavec naložbe

V MO Maribor naložbo pripravlja in spremlja Urad za gospodarske dejavnosti Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori. Za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne in druge dokumentacije, potrebne za načrtovanje in izvedbo naložbe, je odgovoren skrbnik projekta Darko Lorenčič, strokovni sodelavec.

Naziv urada	Mestna občina Maribor, Urad za gospodarske dejavnosti Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba za IP	Darko Lorenčič, strokovni sodelavec
Telefon	02 22 01 000
E-poštni naslov	darko.lorencic@maribor.si
Odgovorna oseba upravljavca:	Gorazd Škrabar, vodja urada

Žig

Podpis vodje urada:

MO Maribor bo za izvedbo naložbe v skladu z zakonodajo o javnem naročanju in internimi akti izbrala zunanje izvajalce za izvedbo GOI del, nakup in namestitev opreme ter strokovni nadzor in koordinatorja ZVD. Po končanih delih bo za naložbo skrbel Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori Urada za gospodarske dejavnosti MO Maribor. Za vzdrževanje dvigal bo najel pooblaščen servisno organizacijo.

² www.stat.si; dostop januar 2026

2.2 Izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije

Osnovni podatki o izdelovalcu projektne dokumentacije

Naziv organizacije	Štajerski inženiring, d. o. o.
Naslov	Tržaška cesta 85
Odgovorna oseba	Urh Klevže, direktor
Odgovorna oseba za izdelavo projekta za izvedbo (PZI)	
Ime in priimek	Miha Zelenik, univ. dipl. inž. arh., PA* ZAPS 1435
Telefon:	02 300 0275
E-poštni naslov	info@stajerski-inzeniring.si

Žig

Podpis:

Osnovni podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije - IP

Naziv organizacije	Ekonomski institut Maribor, d. o. o.
Naslov	Razlagova ulica 22, 2000 Maribor
Direktorica	Viljenka Godina
Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije	
Ime in priimek	Viljenka Godina
Telefon:	041 766 114
E-poštni naslov	viljenka.godina@eim-mb.si

Žig

Podpis:

EKONOMSKI INSTITUT MARIBOR
d.o.o., Maribor, 01



3 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Ta investicijski program (IP) za „Dograditev osebnih dvigal in prilagoditve treh objektov v javni rabi“ je pripravljen v skladu s 13. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (v nadaljnjem besedilu UEM³) kot druga in zadnja raven investicijske dokumentacije za pripravo in izvedbo projektov, financiranih iz javnih sredstev.

Predmet naložbe

Naložba zajema vgradnjo osebnih dvigal, prilagojenih potrebam gibalno oviranih oseb, ter prilagoditev objektov v javni rabi potrebam invalidov in drugih ranljivih skupin uporabnikov (slepi in slabovidni, starejši, starši z otroškimi vozički itn.) z odstranitvijo arhitektonskih ovir, ki ovirajo enakopraven dostop navedenih uporabnikov do javnih storitev, ki se izvajajo v teh objektih. Naložba zajema tri objekte v javni rabi v lasti MO Maribor:

- Kalohova ulica 18-20, Maribor – lekarna ML in Zdravstvena postaja Studenci,
- Na trati 2, Maribor – prostori Mestne četrti Brezje–Dogoše–Zrkovci, in
- Trubarjeva ulica 15, Maribor – sedež invalidskih in humanitarnih društev.

Načrtovani posegi so razvrščeni kot manjše rekonstrukcije, zato gradbeno dovoljenje ni potrebno.

Nameni in cilji načrtovane naložbe

Po potrditvi DIIP se namen in cilji naložbe niso spremenili:

Namen naložbe je zagotoviti dostopnost v tri javne objekte v lasti MO Maribor gibalno oviranim osebam, starejšim, staršem z otroškimi vozički in drugim ranljivim skupinam uporabnikov ter jim s tem zagotoviti enakovreden dostop do vseh prostorov, v katerih se izvajajo javne storitve.

Splošni cilji naložbe:

- zagotovitev enakopravne dostopnosti do javnih objektov za vse uporabnike;
- uskladitev objektov s predpisi o dostopnosti in graditvi objektov;
- povečanje varnosti uporabnikov pri uporabi objektov;
- povečanje funkcionalnosti objektov za širši krog uporabnikov;
- krepitev družbene odgovornosti in socialne vključenosti: z upoštevanjem načela enakih možnosti za vse;
- povečanje udobja in zadovoljstva uporabnikov.

Specifični cilji naložbe:

- vgradnja osebnih dvigal s tehničnimi značilnostmi za uporabnike z gibalnimi ovirami;
- odprava arhitektonskih ovir v javnih objektih in ob njih ter prilagoditev gibalno oviranim osebam;
- omogočitev dostopa do vseh etaž v vseh treh objektih;
- izboljšanje varnosti in evakuacijskih poti.

Splošni in specifični cilji naložbe so podrobneje razčlenjeni v 5. poglavju IP.

3 Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16

Neposredni učinki naložbe:

- tri nova osebna dvigala za uporabnike v treh javnih objektih, opremljena za potrebe gibalno oviranih oseb;
- izboljšanje komunikacijskih poti: rekonstrukcija treh klančin za dostop do vhodov v enem objektu in preplastitev notranje klančine s protizdrsnim materialom v enem objektu;
- predpisane talne in vertikalne oznake za varno uporabo (barvni trakovi, taktilne oznake) na vseh komunikacijskih poteh v vseh objektih, izboljšanje varnosti z ustrezno razsvetljavo in video signali s povezavo z uslužbencem ter evakuacijskimi stoli za invalide;
- ureditev parkirnih mest za invalide na javnih površinah pri dveh javnih objektih.

Strokovne podlage za pripravo investicijskega programa

Ta IP je pripravljen na podlagi:

- Dokumenta identifikacije investicijskega projekta „Dograditev osebnih dvigal in prilagoditve treh objektov v javni rabi“, ki ga je izdelal Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostor Urada za gospodarske dejavnosti MO Maribor, marca 2025. DIIP je bil potrjen s sklepom župana od 3. marca 2025;
- Projektne naloge, vključene v Elaborat preveritve dograditve dvigal k javnim objektom, št. projekta EB-010/2024-AF, ki ga je izdelal zavod AF, Umetnost prihodnosti Maribor, Maribor, septembra 2024. in
- Projektne dokumentacije PZI za izvedbo gradnje, št. projekta 39/2025, ki jo je izdelala projektantska družba Štajerski inženiring, d. o. o., Maribor, 2025, in sicer:
 - PZI – projektna dokumentacija za izvedbo, Kalohova ulica 18–20, Maribor: Zbirni načrt, Tehnično poročilo, popis del s projektantskim predračunom,
 - PZI – projektna dokumentacija za izvedbo, Na trati 2, Maribor: Zbirni načrt, Tehnično poročilo, popis del s projektantskim predračunom, in
 - PZI – projektna dokumentacija za izvedbo, Trubarjeva ulica 15, Maribor: Tehnično poročilo, popis del s projektantskim predračunom;
- podatkov in izkustvenih ocen investitorja – Sektorja za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori Urada za gospodarske dejavnosti MO Maribor, december 2025.

Obravnava in izbira variant

Varianti za izvedbo naložbe in izbira optimalne variante so bile obravnavane že pri pripravi DIIP in so povzete v investicijskem programu, saj po sprejetju DIIP niso nastale spremembe, ki bi vplivale na vsebino variant ali merila za izbiro optimalne variante.

V IP sta tako predstavljeni dve varianti izvedbe: varianta 1 „brez naložbe“ in varianta 2 „z naložbo“. Predvsem zaradi izpolnjevanja zakonskih obveznosti je varianta „brez naložbe“ nesprejemljiva, saj se je rok za prilagoditve v stavbah v javni rabi iztekel leta 2025. Kot edino smiselna za izvedbo je bila opredeljena varianta 2 „z naložbo“, ki je tudi edina obravnavana v tem investicijskem programu.

Navedba odgovorne osebe za izdelavo dokumentacije in odgovornega vodje

V MO Maribor naložbo pripravlja in spremlja Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori v Uradu za gospodarske dejavnosti. Za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne in druge dokumentacije, potrebne za načrtovanje in izvedbo naložbe, je odgovoren skrbnik projekta Darko Lorenčič, strokovni sodelavec.

Predvidena organizacija za izvedbo naložbe

Kot je navedeno zgoraj, naložbo pripravlja Urad za gospodarske dejavnosti, Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori, ki bo spremljal tudi izvajanje naložbe. MO Maribor bo za izvedbo naložbe v skladu z zakonodajo o javnem naročanju in internimi akti izbrala zunanje izvajalce za izvedbo GOI del, strokovni nadzor in koordinatorja ZVD. Po končanih delih bo za naložbo skrbel isti sektor. Za vzdrževanje dvigal bo najel pooblaščen servisno organizacijo.

Vrednost naložbe in vir financiranja

Vrednost naložbe je ocenjena na podlagi projektantskih predračunov (2025) in izkustvenih podatkov investitorja (december 2025). Vrednost naložbe po skupinah del je povzeta v naslednji preglednici. Podrobna specifikacija naložbe po dejavnostih je v točki 12.1 tega IP.

Preglednica 1: **Povzetek ocenjene vrednosti naložbe brez DDV in z DDV, v EUR**

Skupine del	Kalohova ulica 18-20	Na trati 2:	Trubarjeva ulica 15	SKUPAJ trije objekti
A. Gradbena dela	27.961,87	28.832,93	38.235,87	95.030,67
B. Obrtniška dela	129.011,65	118.554,90	99.070,62	346.637,17
C. SI dela	0,00	0,00	5.348,20	5.348,20
D. EI dela	22.167,00	19.031,34	16.819,26	58.017,61
E. Projektna dokumentacija	7.037,63	6.795,50	10.267,19	24.100,32
F. Ostali stroški	17.490,00	17.500,00	19.000,00	53.990,00
G. Nadzor in koordinacija VZD	7.165,62	6.656,77	6.378,96	20.201,35
SKUPAJ NALOŽBA BREZ DDV	210.833,78	197.371,43	195.120,10	603.325,31
DDV 22%:	46.383,43	43.421,72	42.926,42	132.731,57
SKUPAJ NALOŽBA Z DDV:	257.217,21	240.793,15	238.046,52	736.056,88

Vrednost celotne naložbe v ureditev treh dvigal in prilagoditev objektov znaša brez DDV 603.325,31 EUR, z DDV pa 736.056,88 EUR. DDV je prikazan posebej.

Naložba se bo v celoti financirala iz mestnega proračuna za leto 2026, ko se naložba začne in konča. Del sredstev za naložbo (343.364,60 EUR) je že načrtovan v proračunu za leto 2026, proračunska postavka PP 162300 Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov. Preostala sredstva v višini 392.692,28 EUR se bodo zagotovila z prerazporeditvijo obstoječih sredstev.

Okvirna časovnica za izvedbo projekta

Preglednica 2: **Okvirna časovnica za izvedbo naložbe**

Aktivnost	Čas trajanja	Začetek	Konec
Izdelava in potrditev DIIP	2 meseca	februar 2025	marec 2025
Javno naročilo in izdelava projektne dokumentacije PZI	4 mesece	maj 2025	decemb. 2025
Izdelava in potrditev investicijskega programa	2 meseca	decemb. 2025	februar 2026
Javno naročilo za izvedbo GOI del po sklopih	1 mesec	marec 2026	april 2026
Podpis pogodbe/pogodb z izvajalcem/izvajalci	1 mesec	april 2026	april 2026
Izvedba del	4 meseci	maj 2026	oktober 2026
Primopredaja del naročniku – MO Maribor	1 mesec	novemb. 2026	novemb. 2026

Po potrditvi DIIP marca 2025 se je začetek izvajanja naložbe zamaknil v leto 2026. Pojasnila k okvirni časovnici so na voljo v poglavju 11.

Zbirni prikaz rezultatov izračunov in utemeljitev upravičenosti naložbe

Naziv	Kratica	Vrednost
Prihodki		4.676,81 EUR
Odhodki		4.676,81 EUR
Dobiček/izguba		0,00 EUR
Ekonomičnost poslovanja		1,0000
Donosnost poslovanja		0,00
Doba vračanja vloženih sredstev	(v letih)	18,30
Finančna interna stopnja donosnosti investicije	FRR/C	-18,75 %
Finančna neto sedanja vrednost investicije	FNPV/C	-707.718,69 EUR
Relativna neto sedanja vrednost	relativna FNPV/C	-0,9615
Ekonomska interna stopnja donosnosti investicije	ERR/C	12,61 %
Ekonomska neto sedanja vrednost investicije	ENPV/C	3.488,69 EUR
Razlika med koristmi in stroški	B/C ratio	1,01

Neto sedanja vrednost naložbe znaša -707.718,69 EUR in je negativna, prav tako je negativna tudi interna stopnja donosnosti -18,75 %. Doba vračanja vloženih sredstev je 18,3 leta. Naložbe v dograditev osebnih dvigal in prilagoditve treh objektov v javni rabi bodo izboljšale dostopnost za vse uporabnike (povečana vključenost ranljivih skupin) ter s tem prispevale k povečanju obiskov in uporabe objektov. Naložba nima profitnega namena in značaja. To izkazujejo izračuni ekonomske analize, saj ekonomske koristi naložbe presegajo njene stroške za 1 %, kar zagotavlja tudi finančno zdržnost projekta. Vendar pa ima naložba številne koristi, ki jih mogoče izraziti v denarju, kot so na primer povečanje zadovoljstva uporabnikov pri uporabi objektov v javni rabi ter zmanjšanje neenakopravnosti oseb z gibalnimi ovirami pri dostopu do javnih storitev, izboljšanje podobe MO Maribor v javnosti ter ohranitev objekta registrirane kulturne dediščine – vile na Trubarjevi ulici 15.

Ocena vpliva naložbe na okolico in okolje

Neugodni vplivi na okolico in okolje, npr. prah in hrup, se lahko pričakujejo le v času gradnje ter so ocenjeni kot kratkotrajni in nepomembni. V času obratovanja naložbe neugodni vplivi niso pričakovani.

4 PROJEKTNA IN INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA PRED PRIPRAVO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

4.1 Projektna dokumentacija

Za izdelavo projektne dokumentacije – projekta za izvedbo so v poglavju 6 DIIP natančno opredeljena izhodišča in zahteve za projektiranje namestitve dvigal, odstranitve arhitektonskih ovir in prilagoditev stavb potrebam gibalno oviranih oseb in drugih ranljivih skupin uporabnikov. Izhodišča so bila uporabljena pri pripravi projekta za izvedbo in so deloma povzeta v poglavju 7. Tehnično tehnološke rešitve iz projektne dokumentacije pa so predstavljene v posebnem poglavju (poglavje 10) tega IP.

Projektna naloga

Leta 2024 je bila opravljena analiza stanja in septembra izdelan Elaborat preveritve dograditve dvigal in prilagoditve javnih objektov, št. projekta EB-010/2024-AF, zavod AF, Umetnost prihodnosti Maribor, Partizanska cesta 35, Maribor. Elaborat vsebuje projektno nalogo, ki se nanaša na osem objektov v javni rabi: poleg objektov, ki se obravnavajo v tem investicijskem programu, zajema še Center za socialno delo in Center za pomoč na domu na Trubarjevi ulici 27, stavbo služb MO Maribor in GURS na Ulici heroja Tomšiča 2, stavbo MNZ – PU Maribor na Ulici heroja Tomšiča 6, stavbo MNZ – Policijska postaja center na Vošnjakovi ulici 1 in stavbo Mariborske knjižnice in EKT na Zagrebški cesti 18, vse v Mariboru. V dokumentu so podrobno opredeljene zakonske podlage in zahteve za načrtovane prilagoditve stavb in površin ob njih potrebam gibalno oviranih oseb:

- Zakon o izenačitvi možnosti invalidov – ZIMI⁴, ki nalaga lastnikom javnih objektov, v katerih se izvajajo javne storitve, da izvedejo vse potrebne ukrepe za preprečitev diskriminacije zaradi invalidnosti pri dostopnosti do blaga ali storitev, ki so na voljo javnosti. Rok za izvedbo prilagoditev se je iztekel leta 2025;
- Gradbeni zakon – GZ-1⁵, ki med bistvenimi zahtevami (zlasti 32. člen) navaja zahtevo v zvezi z univerzalno graditvijo in uporabo objekta, tj. graditev in uporabo objektov. dostopnih vsem ljudem, in graditev prilagodljivih objektov. Na tak način morajo biti zgrajeni ter se uporabljati objekti in deli objektov, ki so v javni rabi, da se omogoči nemotena uporaba funkcionalno oviranim osebam.

Projektna dokumentacija za izvedbo – PZI

Projektno dokumentacijo za izvedbo – PZI, št. projekta 39/2025, s popisi del in projektantskimi predračuni, je leta 2025 izdelala projektantska družba Štajerski inženiring, d. o. o., Beloruska ulica 7 (sedanji naslov: Tržaška cesta 85), 2000 Maribor. Projekt PZI je izdelan za vsak objekt posebej. Za vsak objekt vsebuje (zbirno) tehnično poročilo, v katerem so analize stanja vsakega posameznega objekta, predstavljeni vsi načrtovani ukrepi (pripravljala dela, nabava in namestitve dvigal, po potrebi električne in strojne instalacije ter prilagoditveni posegi ob objektih) s popisi del in projektantskimi predračuni. Na podlagi teh predračunov in izkustvenih ocen je investitor, MO Maribor, ocenil skupno vrednost del za vse tri objekte.

⁴ Uradni list, RS, št. 94/10, 50/14, 32/17

⁵ Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 in 133/23

4.2 Prostorski akti

Območja obravnave za vse tri objekte se urejajo z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25 in 24/25).

4.3 Investicijska dokumentacija

Za naložbo je bil marca 2025 izdelan in potrjen DIIP. Pripravil ga je Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori Urada za gospodarske dejavnosti MO Maribor. DIIP je bil pripravljen pred izdelavo PZI in je bil ob takratni oceni vrednosti naložbe (približno 372.000 EUR) v skladu z UEM pripravljen in obravnavan kot edina investicijska dokumentacija, potrebna za izvedbo naložbe. Kratak povzetek DIIP je v nadaljevanju, v točki 4.4 tega IP.

Na podlagi popisov del in predračunov za vse tri objekte, pripravljenih leta 2025, se je skupna vrednost načrtovane naložbe povečala in presega mejno vrednost iz 4. člena UEM, za katero zadošča DIIP. Zato je treba v skladu z UEM pripraviti investicijski program. Ta investicijski program je izdelan v skladu s 13. členom uredbe UEM kot druga in zadnja raven investicijske dokumentacije za izvedbo načrtovane naložbe. Temelji na podrobni analizi stanja in načrtovanih ukrepov, ki so opredeljeni v DIIP, ter že navedenih projektov za izvedbo PZI, št. projekta 39/2025, s popisi del in projektantskimi predračuni, ki jih je leta 2025 izdelala projektantska družba Štajerski inženiring, d. o. o., iz Maribora.

4.4 Povzetek DIIP

Osnovne informacije o investicijski dokumentaciji DIIP

Dokument identifikacije investicijskega programa (DIIP) za načrtovano naložbo v gradnjo osebnih dvigal in arhitektonsko prilagoditev treh javnih objektov za zagotovitev dostopa gibalno oviranim osebam je pripravil Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori Urada za gospodarske dejavnosti v MO Maribor marca 2025. DIIP je bil obravnavan in potrjen na 23. redni seji Mestnega sveta MO Maribor (sklep župana št. 4102-158/2025-6 z dne 3. marca 2025).

DIIP je bil pripravljen v skladu z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (v nadaljnjem besedilu UEM⁶) na podlagi analize stanja in Elaborata preveritve dograditve dvigal in prilagoditve javnih objektov, št. projekta EB-010/2024-AF, ki ga je septembra 2024 izdelal zavod AF, Umetnost prihodnosti Maribor, Partizanska cesta 35, 2000 Maribor.

Ker projektna dokumentacija za izvedbo v času priprave DIIP še ni bila pripravljena, so v DIIP opredeljena podrobna izhodišča za izdelavo projektne dokumentacije za izvedbo (PZI).

⁶ Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16

Analiza stanja

Naložba zajema vgradnjo ustreznih osebnih dvigal ter prilagoditev objektov potrebam gibalno oviranih oseb z odstranitvijo arhitektonskih ovir in namestitvijo ustreznih oznak za gibalno ovirane uporabnike v treh javnih objektih v lasti MO Maribor:

- Kalohova ulica 18–20, Maribor – lekarna Mariborskih lekarn in Zdravstvena postaja Studenci,
- Na trati 2, Maribor – prostori Mestne četrti Brezje–Dogoše–Zrkovci, in
- Trubarjeva ulica 15, Maribor – sedež invalidskih in humanitarnih društev

V analizi stanja so za vse tri objekte podrobno opredeljene ovire, ki preprečujejo gibalno oviranim osebam enakovreden in varen dostop do vseh etaž objektov. Opredeljene so zahteve za prilagoditve, ki izhajajo iz predpisov o zagotavljanju enakih možnosti pri dostopu za invalide, zlasti Zakona o izenačitvi možnosti invalidov – ZIMI⁷, ki nalaga lastnikom javnih stavb izvedbo vseh potrebnih ukrepov za preprečitev diskriminacije zaradi invalidnosti, in predpisi o univerzalni graditvi in uporabi objektov ter graditvi prilagodljivih objektov, da se zagotovi dostopnost vsem ljudem, ki jih nalaga Gradbeni zakon – GZ-1⁸).

Namen, cilji in neposredni učinki naložbe

V DIIP so bili namen in cilji naložbe opredeljeni tako:

Namen naložbe je zagotoviti dostopnost v tri javne objekte gibalno oviranim osebam, starejšim, staršem z otroškimi vozički in drugim ter jim s tem zagotoviti enakovreden dostop do vseh prostorov objektov.

Specifični cilji

- Zagotavljanje enake dostopnosti za vse uporabnike,
- Odprava arhitektonskih ovir v objektih javne rabe in prilagoditev gibalno oviranim osebam,
- Povečanje varnosti in udobja uporabnikov objektov,
- Spodbujanje družbene odgovornosti in socialne vključenosti,
- Dvig kakovosti javne infrastrukture.

Splošni cilji:

- Vgradnja osebnega dvigala v objekte,
- Izboljšanje dostopa do vseh etaž objekta,
- Skladnost s predpisi o dostopnosti,
- Izboljšanje evakuacijskih poti,
- Povečanje uporabe objektov za širši krog uporabnikov.

Rezultat investicije:

- Dostopnost objektov v javni rabi za vse osebe.

Okvirna časovnica za izvedbo naložbe

V DIIP so bili za izvedbo naložbe načrtovani naslednji roki:

⁷ Uradni list RS, št. 94/10, 50/14 in 32/17

⁸ Uradni list RS, št. 199/21, 105/2 in 133,23

Preglednica 3: Časovnica za izvedbo naložbe, DIIP

Aktivnost	Čas trajanja	Začetek	Konec
Izdelava DIIP in potrditev na MS	2 meseca	Februar 2025	Marec 2025
Javno naročilo projektne dokumentacije	1 mesec	April 2025	April 2025
Izdelava projektne dokumentacije (PZI)	2 meseca	Maj 2025	Junij 2025
Izvedba javnega razpisa za izvedbo GOI del po sklopih	1 mesec	Julij 2025	Julij 2025
Podpis pogodbe/pogodb z izvajalcem/izvajalci	1 mesec	Julij 2025	Avgust 2025
Izvedba del	4 meseci	September 2025	December 2025
Izročitev zaključenih objektov naročniku MO Maribor		Januar 2026	Januar 2026

V skladu z navedeno časovnico naj bi se v mesecu dni po sprejetju DIIP pripravilo naročilo za izdelavo projektne dokumentacije PZI, ki naj bi bila končana v dveh mesecih, junija 2025. Julija 2025 naj bi bilo izvedeno javno naročilo za izbiro izvajalca GOI del in avgusta podpisana pogodba z izbranim izvajalcem. Gradnja naj bi se začela septembra in zaključila decembra 2025. Januarja letos naj bi bilo objekti izročeni MO Maribor ter predani v uporabo.

Ocena vrednosti naložbe

Vrednost naložbe je bila ocenjena na podlagi omenjenega Elaborata preveritve dograditve dvigal in prilagoditve javnih objektov ter izkustvene ocene stroškov gradnje osebnih dvigal in odstranitve arhitektonskih ovir pri podobnih projektih. Vrednosti naložbe v stalnih cenah z DDV iz DIIP so prikazane v naslednji preglednici:

Preglednica 4: Vrednost naložbe v stalnih cenah z DDV, v EUR

Lokacije objektov	Vrednost naložbe Z DDV
Kalohova ulica 20	106.664,60
Na trati 2	120.780,00
Trubarjeva ulica 15	144.570,00
SKUPAJ NALOŽBA	372.014,60

Vrednost celotne naložbe skupaj z DDV je bila ocenjena na 372.014,60 EUR v stalnih cenah. Preračun v tekoče cene ni bil potreben, saj naj bi gradnja trajala manj kot eno leto. Zaradi vrednosti naložbe, ki ni dosegla mejne vrednosti 500.000,00 EUR z DDV, je bil DIIP v skladu z UEM opredeljen kot edina potrebna investicijska dokumentacija za izvedbo naložbe.

Viri in dinamika financiranja naložbe

Potrebna finančna sredstva za izvedbo investicije v višini 372.014,60 EUR so bila v celoti predlagana v proračunu MO Maribor za leto 2025, proračunska postavka PP 162300 Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov.

Pričakovani vplivi naložbe na okolico in okolje

Ocenjeno je bilo, da bodo vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri gradnji, nebitveni in časovno omejeni ter s tem sprejemljivi za okolje. Po končanih delih, tj. pri obratovanju, pa naložba ne bo imela nikakršnih negativnih vplivov na okolje. Z naložbo bo poskrbljeno tudi za ustrezne varnostne ukrepe, ki bodo zagotovili varno uporabo objektov (npr. osvetlitev, zaščita pred zdrsi, padci in udarci), zagotovljeni bodo pogoji za varno evakuacijo v primeru morebitnih težav.

Ekonomska upravičenost in pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti

Načrtovana naložba je nujna, ker mora MO Maribor v javnih objektih v skladu z zakonom ZIMI odpraviti arhitektonske ovire za enakopraven dostop za gibalno ovirane osebe. S tega vidika je naložba upravičena zaradi uskladitve s predpisi s področja zagotavljanja enakih možnosti za vse. Naložba je vsekakor upravičena tudi s širšega družbenega vidika, saj zagotavlja pogoje za krepitev družbene odgovornosti in socialne vključenosti ter povečuje kakovost življenja in zadovoljstvo uporabnikov.

5 NAMEN IN CILJI NAČRTOVANE NALOŽBE

Namen in cilji načrtovane naložbe se od priprave DIIP niso spremenili in jih v nadaljevanju povzemamo:

Namen naložbe je zagotoviti dostopnost v tri javne objekte v lasti MO Maribor gibalno oviranim osebam, starejšim, staršem z otroškimi vozički in drugim ranljivim skupinam uporabnikov ter jim s tem zagotoviti enakovreden dostop do vseh prostorov objektov.

Splošni cilji naložbe:

- zagotovitev enakopravne dostopnosti do objektov v javni rabi za vse uporabnike: omogočiti neoviran dostop do vseh prostorov objektov za vse uporabnike, ne glede na njihove telesne zmožnosti, ter ustvariti vključujoče okolje, ki upošteva potrebe gibalno oviranih oseb, starejših, staršev z otroškimi vozički in drugih ranljivih skupin uporabnikov;
- uskladitev objektov s predpisi o dostopnosti in graditvi objektov, tj. zakonom o izenačevanju možnosti invalidov ter pravilnikom o univerzalni graditvi in uporabi objektov⁹;
- povečanje varnosti: izboljšati varnost uporabnikov objektov, zlasti pri evakuaciji v primeru izrednih razmer;
- povečanje funkcionalnosti objektov: z boljšo dostopnostjo povečati funkcionalnost in uporabnost objektov za širši krog uporabnikov ter s tem prispevati k večji učinkovitosti njihove uporabe;
- krepitev družbene odgovornosti in socialne vključenosti: zagotoviti pogoje za upoštevanje načela enakih možnosti in dostopnosti za vse ter prispevati k oblikovanju prostorov, ki podpirajo dostojanstvo in vključevanje vseh posameznikov v družbeno življenje,
- povečanje udobja in zadovoljstva uporabnikov.

Specifični cilji naložbe:

- vgradnja osebnih dvigal s tehničnimi značilnostmi za uporabnike z gibalnimi ovirami;
- odprava arhitektonskih ovir v javnih objektih in ob njih ter prilagoditev gibalno oviranim osebam;
- omogočitev dostopa do vseh etaž v vseh treh objektih;
- izboljšanje varnosti in evakuacijskih poti ter zagotovitev opreme (stolov) za evakuacijo invalidov.

Za izvedbo načrtovane naložbe bo MO Maribor dosegla naslednje **neposredne učinke naložbe**:

- tri nova osebna dvigala za uporabnike v treh javnih objektih, opremljena za potrebe gibalno oviranih oseb;
- izboljšanje komunikacijskih poti: rekonstrukcija treh klančin za dostop do vhodov v enem objektu in preplastitev notranje klančine s protizdrsnim materialom v drugem objektu;
- predpisane talne in vertikalne oznake za varno uporabo (barvni trakovi, taktilne oznake) na vseh komunikacijskih poteh v vseh objektih ter izboljšanje varnosti z ustrezno razsvetljavo in video signali s povezavo z uslužbencem;
- štiri evakuacijski stoli;
- ureditev parkirnih mest za invalide na javnih površinah pri dveh javnih objektih.

⁹ Uradni list RS, št. 41/18 in 199/21 – GZ-1

6 PREVERITEV USKLAJENOSTI NALOŽBE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

6.1 Nacionalni strateški dokumenti in usmeritve

Strategija razvoja Slovenije 2030

Strategija razvoja Slovenije 2030, ki jo je Vlada Republike Slovenije sprejela 7. decembra 2017, predstavlja krovni razvojni okvir države z osrednjim ciljem zagotavljanja kakovostnega življenja za vse. Ta cilj naj bi dosegli z uravnoveženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem.

Strategija temelji na petih strateških usmeritvah in dvanajstih medsebojno povezanih ciljih, ki vključujejo:

- visoko raven znanja in spretnosti,
- inovativno in dinamično gospodarstvo;
- vključujočo družbo;
- zdravo življenjsko okolje;
- učinkovito upravljanje.

Ti cilji so zasnovani za spodbujanje trajnostnega razvoja, inovacij, socialne vključenosti in varstva okolja. Strategija vključuje tudi cilje trajnostnega razvoja Organizacije združenih narodov, s čimer Slovenija izkazuje globalno odgovornost do okolja in družbe. Za doseg te ciljev je predvideno sodelovanje med različnimi sektorji, vključno z znanostjo, gospodarstvom, izobraževanjem in javno upravo, kar bo omogočilo celovit pristop k razvoju države do leta 2030.

Akcijski program za invalide 2021–2030

Tretji **Akcijski program za invalide 2022–2030** (št. 14100-5/2021/3) je Vlada Republike Slovenije sprejela 14. oktobra 2021. Program zajema ukrepe državnih in drugih javnih institucij, s katerimi se uresničujejo ustavna načela zagotavljanja človekovih pravic in temeljnih svoboščin ne glede na osebne okoliščine, med katerimi je kot osebna okoliščina navedena tudi invalidnost.

Med devetimi temeljnimi načeli in obveznostmi akcijskega programa sta navedena: izenačevanje možnosti in nediskriminacija ter dostopnost na vseh področjih življenja. Na teh načelih temeljijo namen in splošni cilji izvedbe obravnavane naložbe.

Med načrtanimi nalogami akcijskega načrta za obdobje do leta 2030 je na prvem mestu sistematičnost pri oblikovanju ukrepov za odstranjevanje ovir za polnopravno udeležbo (enakost možnosti) invalidov na ravni lokalne skupnosti in družbe. MO Maribor bo z ukrepi, ki jih načrtuje izvesti v okviru obravnavane naložbe, prispevala zlasti k izvajanju ukrepa 3.3 zagotavljanje dostopnosti do grajenega okolja ali do vseh objektov v javni rabi, ki je načrtan za udeležanje 3. cilja akcijskega programa – dostopnost, in sicer dostopa do grajenega okolja in odprave arhitektonskih ovir (fizična dostopnost).

Strategija kulturne dediščine 2020-2023

Strategija kulturne dediščine v Sloveniji je opredeljena v dokumentu **Strategija kulturne dediščine 2020–2023**, ki ga je Vlada Republike Slovenije sprejela decembra 2019. To je prvi samostojni dokument te vrste v Sloveniji, katerega cilj je s pomočjo dediščine prispevati h kakovosti življenja in bolj povezani družbi ter pospeševati trajnostni razvoj države.

Izhodišče strategije je načelo celostnega ohranjanja dediščine kot temelja nacionalne identitete in kulturne raznolikosti Slovenije. Strategija poudarja pomen dediščine za kakovost življenjskega okolja, izobraževanje, razvoj, umetniško ustvarjanje, turizem in druge gospodarske dejavnosti. Prav tako prepoznava dediščino kot temelj sodobne ustvarjalnosti in prepoznavnosti Slovenije v mednarodni skupnosti.

Strategija uveljavlja celostno ohranjanje dediščine v treh družbenih podsistemih: družbi, razvoju in znanju. Namen strategije je izboljšati odnos družbe do dediščine, okrepiti njeno vlogo v trajnostnem razvoju ter spodbuditi vključevanje dediščine v izobraževalne procese in raziskovalne dejavnosti. Strateška usmeritev glede celovitega ohranjanja dediščine je upoštevana pri obravnavi registrirane kulturne dediščine – objekta na Trubarjevi ul. 15.

6.2 Lokalni in regionalni strateški dokumenti in usmeritve

Regionalni razvojni program Podravja 2021-2027

Regionalni razvojni program Podravske regije za obdobje 2021–2027 (RRP) je temeljni strateški dokument, ki določa razvojne usmeritve Podravja na gospodarskem, socialno-družbenem, okoljskem in prostorskem področju regije. Na podlagi ocene trenutnega stanja program opredeljuje razvojne prednosti, vizijo, strateške cilje, prioritete ter finančni okvir za izvedbo načrtovanih ukrepov.

Glavni namen RRP je identificirati razvojne potenciale Podravske regije in doseči soglasje med ključnimi deležniki o prioritetnih projektih, ki bodo prispevali k celovitemu razvoju regije. Program poudarja pomen povezovanja razvojnega in prostorskega načrtovanja ter spodbujanja medsektorskega sodelovanja pri pripravi in izvajanju projektov.

Pripravo in koordinacijo RRP je vodila Regionalna razvojna agencija za Podravje – Maribor, v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, gospodarskimi subjekti, nevladnimi organizacijami in drugimi relevantnimi deležniki. Proces priprave je vključeval analizo obstoječega stanja, opredelitev razvojnih potreb ter oblikovanje strateških ciljev in ukrepov za doseg zastavljenih prioritet.

Regionalni razvojni program za Podravje 2021–2027 je ključni dokument, ki zagotavlja tudi okvir za učinkovito črpanje sredstev iz evropskih in nacionalnih virov za financiranje razvojnih projektov.

Načrtovana naložba je skladna tudi z razvojnimi usmeritvami dolgoročnega razvojnega programa Mestne občine Maribor 2030, ki ga je MO Maribor pripravila že leta 2012.

7 ANALIZA STANJA IN POTREBE CILJNIH SKUPIN

7.1 Splošni podatki o območju investicije – mestu Maribor

Širše območje izvedbe naložbe

Naložba bo potekala v občini Maribor.

Slika 1: Zemljevid mestne občine Maribor¹⁰



Mesto Maribor je gospodarsko, kulturno, izobraževalno, znanstvenoraziskovalno, zdravstveno, oskrbovalno in prometno središče severovzhodne Slovenije. Leži ob reki Dravi, na križišču pomembnih evropskih prometnih poti med vzhodno in južno Evropo. Mesto leži na presečišču dveh naravnih poti: reke Drave, ki deli mesto na severni in južni del, in prehodne poti čez Dravo iz Graške proti Celjski kotlini. Površina občine meri 148 km². Po površini se občina uvršča na 40. mesto v državi, po številu prebivalcev pa je druga največja slovenska občina. Mestna občina Maribor obsega 33 naselij in je razdeljena na 11 mestnih četrti in 6 krajevnih skupnosti.

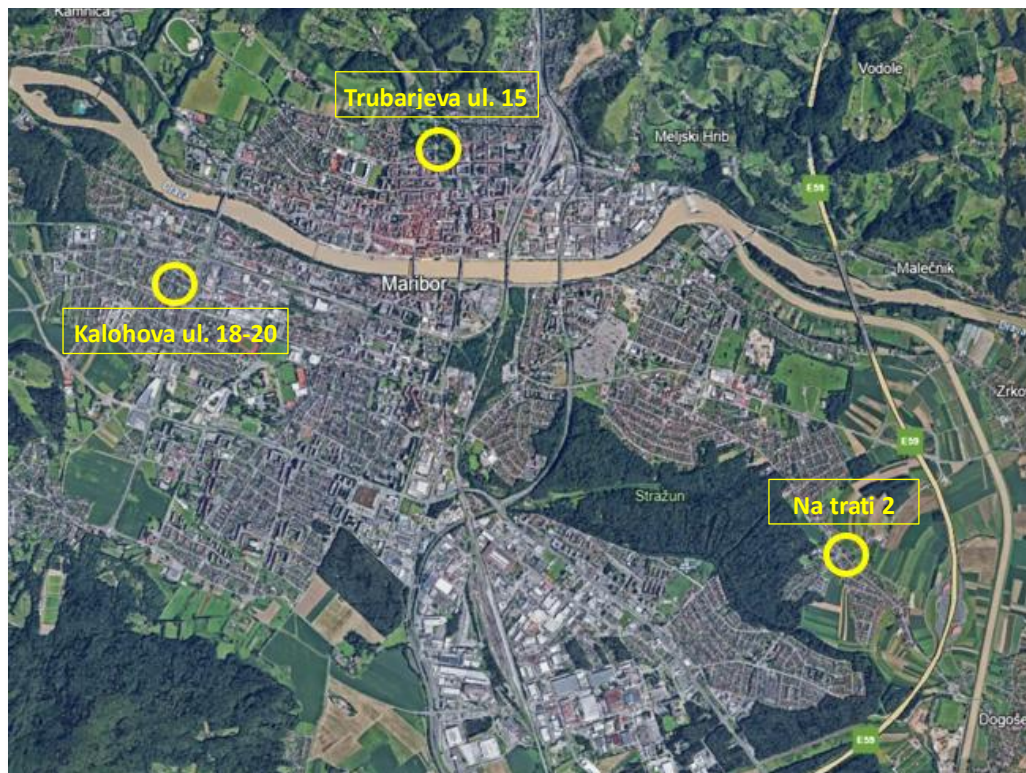
V mestu in na širšem območju občine so prebivalcem na voljo številne javne storitve, od upravnih in komunalnih storitev, izobraževalnih, kulturnih in športnih dejavnosti, zdravstvenih, socialnih in drugih javnih storitev. Te se izvajajo v objektih v javni rabi in morajo biti pod enakopravnimi pogoji na voljo vsem uporabnikom, ne glede osebne okoliščine, kot je npr. invalidnost. Vsi javni objekti, ki so v lasti MO Maribor, še niso urejeni v skladu z zahtevami o zagotavljanju enakopravnega dostopa do grajenega dobra. Načrtovana naložba bo prispevala k zagotavljanju fizičnega dostopa do objektov, v katerih se izvajajo javne storitve, funkcionalno oviranim osebam.

Umestitev načrtovanih posegov v mestu Maribor

Načrtovani posegi za izboljšanje dostopnosti gibalno oviranih oseb in drugih ranljivih skupin uporabnikov bodo potekali v stavbah v lasti MO Maribor na treh mestih v Mariboru:

¹⁰ Viri vseh slik v dokumentu so povzete iz DIIP, marec 2025

Slika 2: Umestitev načrtovanih posegov v mestu Maribor



7.2 Analiza stanja objektov, ki se obravnavajo z naložbo

Načrtovani posegi bodo potekali na naslednjih objektih:

Slika 3: Obravnavani objekti



Kalošova ul. 18–20

Na trati 2

Trubarjeva ul. 15

Sedanje stanje obravnavanih objektov je podrobno navedeno v DIIP, točki 3.1.2, izhodišča za projektiranje in rekonstrukcijo pa v poglavju 6.2 DIIP. V nadaljevanju smo za vsak objekt posebej združili podatke o ugotovljenih arhitekturnih ovirah z delom izhodišč za projektiranje, saj so v slednjih podrobno navedene zaznane ovire, ki se bodo z načrtovanimi posegi odpravile.

7.2.1 Objekt na Kalohovi ulici 18-20 – lekarna ML in Zdravstvena postaja Studenci

Osnovni podatki o stavbi in zemljišču (GURS, februar 2025)

Številka in lastnik/upravljavec stavbe:	3386, k. o. 660 Studenci; MO Maribor
Tip stavbe:	Samostojna stavba
Naslov stavbe:	Kalohova ulica 18 in Kalohova ulica 20
Leto izgradnje stavbe:	1980
Zazidana površina:	548,0 m ²
Število delov stavbe:	14
Posamezni deli stavbe po naslovih:	Kalohova ulica 18 – posamezni del 1 Kalohova ulica 20 – posamezni deli 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 in 14
Številka in površina zemljiške parcele:	1151/1, k. o. 660 Studenci, 2.276,0 m ²

Opis objekta in ugotovljene arhitektonske ovire

Opis stavbe		
1.	Vrsta objekta	Samostoječa stavba z javnimi funkcijami
2.	Dejavnosti v objektu	Kalohova 18 – stavbni del 1 v velikosti 215,5 m ² Kalohova 20 – stavbni deli 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 in 14 v skupni velikosti 248 m ² – stavbe za zdravstveno oskrbo, v pritličju in 1. nadstropju
3.	Klasifikacija po CC SI	CC SI 126 40 Stavbe za zdravstveno oskrbo (pretežna raba)
4.	Zahtevnost objekta	Manj zahtevni objekt
5.	Etažnost objekta	K + P + 1
6.	Dostop do objekta	Objekt je dostopen iz Kalohove ulice preko javne kategorizirane ceste JC 247891 na dvorišče objekta preko interne poti.
7.	Parkiranje	Objekt ima parkirišče za osebna vozila z urejenima in označenima parkirnimama mestoma za invalide.
8.	Vhodi v objekt	V objekt vodijo: - vhod 1 za stranke v lekarno na vzhodni strani - vhod 2 za stranke v ambulante na zahodni strani - dva vhoda za zaposlene na severni strani objekta
9.	Uporabniki objekta	Kalohova ulica 18, pritličje: Lekarne Maribor, javni zavod Kalohova ulica 20, pritličje: - DENTIKO , zobozdravstvene in druge zdravstvene dejavnosti d. o. o. - DRUŽINSKA MEDICINA STUDENCI d. o. o. Kalohova ulica 20, I. nadstropje: - ZOBNA VILA BL, zobozdravstvena dejavnost d. o. o. - ZDRAVSTVENI DOM ADOLFA DROLCA, Javni zavod – ambulanta družinske medicine
10.	Obstoječi urbanistični kazalniki	Odmiki objekta od sosednjih stavb so večji od 4 m FZ – faktor zazidanosti (najv. 0,8) znaša 0,22 FIZ – faktor izrabe (najv. 1,3) znaša 0,36 ZP– delež zelenih površin je manjši od predpisanih 20 %.

Ugotovljene arhitektonske ovire		
11.	Dostopnost in vhodi	<p>Do objekta je mogoče preko dostopne poti dostopati z osebnimi vozili ter varno parkirati vozila na označenih mestih za invalide. Gibalno ovirane osebe lahko dostopajo le v pritlično etažo v obeh delih stavbe (Kalohova 18 in Kalohova 20), 1. nadstropje Kalohove 20 pa je zanje nedostopno. Etaži tega dela stavbe sta povezani z notranjim dvoramnim stopniščem brez vgrajenega stopnišnega dvigala ali ploščadi za invalide. V pritličje je mogoče vstopati preko urejenih klančin za invalide, ki pa ne ustrezajo pogojem za varno uporabo in jih je treba rekonstruirati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prva klančina, ki vodi v lekarno, je montažna, postavljena pravokotno na vhod in se izteka neposredno na dostopno cesto brez stranske varnostne ograje ter predstavlja križanje prometne poti s koridorjem za invalida; - druga klančina, ki vodi v lekarno, je nameščena ob objektu in ustrezno izdelana iz AB z varovalno ograjo. Vendar preko klančine ni mogoče vstopiti v objekt, saj je vetrolov zaprt s fiksno stekleno zasteklitvijo; - tretja klančina na vhodu 2 je izdelana iz AB z ustrezno varovalno ograjo, vendar jo je treba na nekaterih delih razširiti.

Arhitektonske ovire na in ob objektu na Kalohovi ulici 18–20 so prikazane na naslednji sliki:

Slika 4: Ugotovljene arhitektonske ovire na objektu Kalohova ulica 18–20



Vhod 1 v lekarno
z dostopne poti



Slepa klančina do
vhoda v lekarno



Vhod 2 v ambulante
na zahodni strani objekta



Klančina pri vhodu 2



Sedanje
stopniščno jedro



Čakalnica
s pogledom na atrij

Izhodišča za projektiranje in rekonstrukcijo

Na podlagi posnetka stanja in terenskega ogleda je ugotovljeno, da je treba v skladu z določili za prilagoditve po zakonu ZIMI v delu objekta vgraditi naprave za dostopnost gibalno oviranim osebam v 1. nadstropje objekta ter izvesti tudi posamezne ukrepe za odpravo arhitektonskih ovir oziroma rekonstrukcijo obstoječih rešitev, da se zagotovi varna uporaba celotnega dela objekta in obeh vhodov. Predlagana je umestitev dvigala v območju atrija objekta. Gre za dograditev zunanjega panoramskega dvigala, ki povezuje pritlično etažo in 1. nadstropje. Z vidika vrste gradnje se načrtovana gradnja zunanjega dvigala in izvedba predvidenih pomožnih del (kot so preboji in prilagoditve) uvrščata med manjše rekonstrukcije, zato gradbeno dovoljenje ne bo potrebno.

Montažna klančina, ki vodi k vhodu 1 v lekarno, naj se v celoti odstrani, ker gibalno oviranim osebam ne zagotavlja varnega gibanja, saj se izteka na dostopni cesti h glavnemu uvozu, kar je s prometno tehničnega vidika nevarno, in nima stranskih varnostnih ograj, ki bi preprečevale padec v globino. Predlaga se ponovno aktiviranje obstoječe ustrezno izvedene (slepe) klančine do vhoda 1, pri čemer je treba z novimi vrati zagotoviti stranski vhod v vetrolov lekarnе. Prehod čez klančino na vhodu 2 je preozek in omogoča dostop z invalidskim vozičkom le s spremstvom. Klančino je treba v spodnjem parapetnem delu nekoliko razširiti in varovalno ograjo prestaviti na zunanji rob stranskega AB parapeta, kar bo omogočilo varen samostojni prehod z invalidskim vozičkom.

Objekt ter komunikacijske prehode je treba v skladu z določili zakona ZIMI označiti ter zagotoviti vse predpisane talne in vertikalne oznake za varno uporabo. Izvesti je treba najmanj:

- vse pragove, robove in prehode v objektu je treba označiti z dobro vidnimi oznakami (talni progasti trakovi);
- na vhodih v objekt (vhod 1 in vhod 2) je treba namestiti video signal za vzpostavitev stika z uslužbencem, z možnostjo branja informacij;
- za orientacijo in samostojno gibanje se pred vhodom 1 in 2 na dvorišču namestijo taktilne oznake za vodenje slepih in slabovidnih.

Za predvidene posege ni omejitev z vidika varovanja po posebnih režimih.

7.2.2 Objekt Na trati 2 – Prostor Mestne četrti Brezje–Dogoše–Zrkovci

Osnovni podatki o stavbi in zemljišču (GURS, februar 2025)

Številka in lastnik/upravljavec stavbe:	569, k. o. 656 Brezje; MO Maribor
Tip stavbe:	Samostojna stavba
Naslov stavbe:	Na trati 2, Brezje
Leto izgradnje stavbe:	2006
Zazidana površina:	306,0 m ²
Število delov stavbe:	5
Številka in površina zemljiške parcele:	956/3, k. o. 656 Brezje; 306,0 m ²

Opis objekta in ugotovljene arhitektonske ovire

Opis stavbe		
1.	Vrsta objekta	Samostoječa stavba z javnimi funkcijami
2.	Dejavnosti v objektu	<ul style="list-style-type: none"> - posebni del 1 v velikosti 185,9 m² – površine javne uprave (v pritličju in I. nadstropju stavbe) - posebni del 3 v velikosti 118,0 m² – stavbe za zdravstveno oskrbo, v pritličju, - posebni del 4 v velikosti 72,6 m² – stavbe za zdravstveno oskrbo, v I. nadstropju
3.	Klasifikacija po CC SI	CC SI 126 40 Stavbe za zdravstveno oskrbo (pretežna raba)
4.	Zahtevnost objekta	Manj zahtevni objekt
5.	Etažnost objekta	P + M
6.	Dostop do objekta	Objekt je dostopen z ulice Na trati preko javne kategorizirane ceste JC 245981. Do objekta vodi le intervencijska in dostavna pot.
7.	Parkiranje	Za objekt so zagotovljena ulična parkirišča za osebna vozila. Parkirno mesto za invalide ni urejeno.
8.	Vhodi v objekt	<p>V objekt vodijo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vhod 1 vzhodni strani objekta za stranke v prostore pritličja s pisarniškimi prostori MČ ter v prostore mansarde z ambulanto in pisarniškimi prostori - vhod 2 za stranke v ambulante na zahodni strani – samo pritličje - vhod za zaposlene na vzhodni strani objekta – samo pritličje
9.	Uporabniki objekta	<p>Pritličje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pisarne MČ Brezje–Dogoše–Zrkovci - MEDICA PRIMA d. o. o. <p>I. nadstropje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pisarne MČ Brezje–Dogoše–Zrkovci - ZOBNA AMBULANTA Ajdnik Sabina dr. dent. med.
10.	Obstoječi urbanistični kazalniki	<p>Odmiki objekta od sosednjih stavb so večji od 4 m</p> <p>FZ – faktor zazidanosti (najv. 0,8) znaša 0,22</p> <p>FIZ – faktor izrabe (najv. 1,3) znaša 0,33</p> <p>ZP – delež zelenih površin je večji od predpisanih 20 %.</p>
Ugotovljene arhitektonske ovire		
11.	Dostopnost in vhodi	<p>Objekt je dostopen z osebnim vozilom do urejena uličnega parkirišča za osebna vozila, od tam pa do objekta vodita javni pločnik ter dostopna pot brez ovir.</p> <p>Gibalno ovirane osebe lahko v objektu dostopajo le v pritlično etažo iz vhoda 1 in vhoda 2, ki sta brez arhitektonskih ovir. Mansarda za gibalno ovirane osebe ni dostopna.</p> <p>Ėtaži sta povezani z notranjim dvoravnim stopniščem brez vgrajenega stopnišnega dvigala ali ploščadi za invalide.</p>

Stanje ob in v objektu Na trati 2 je prikazano na naslednji sliki:

Slika 5: Dostopi do objekta Na trati 2 in notranjost brez ovir



Dostop do objekta



Vhod 1 za vstop v pritličje in mansardo



Glavni vhod brez arhitektonskih ovir



Prehod brez arhitektonskih ovir

Izhodišča za projektiranje in rekonstrukcijo

Na podlagi posnetka stanja in terenskega ogleda je ugotovljeno, da je treba v skladu z določili za prilagoditve po zakonu ZIMI v delu objekta, kjer poteka vertikalna povezava z mansardo, vgraditi napravo – dvigalo za dostopnost gibalno oviranim osebam, ki bo povezovalo pritličje z mansardo objekta. Druge arhitektonske ovire v objektu niso zaznane. Predlagana je umestitev dvigala ob zunanji čelni fasadi zastekljenega stopnišča, s čemer se zagotovi tudi skladnost z arhitekturno podobo objekta. Gre za dograditev zunanjega panoramskega dvigala za povezavo pritličja z mansardo. Z vidika vrste gradnje se načrtovana gradnja zunanjega dvigala in izvedba predvidenih pomožnih del (kot so preboji in prilagoditve) uvrščata med manjše rekonstrukcije, zato gradbeno dovoljenje ne bo potrebno.

Drugi prilagoditveni ukrepi v objektu niso potrebni. Na območju uličnih parkirnih mest je treba zagotoviti parkirno mesto za invalide v skladu s predpisi, vključno z vertikalnimi in horizontalnimi oznakami.

Za predvidene posege ni omejitev zaradi varovanja po posebnih režimih.

7.2.3 Objekt na Trubarjevi ulici 15

Osnovni podatki o stavbi in zemljišču (GURS, februar 2025)

Številka in lastnik/upravljalavec stavbe:	1205, k. o. 658 Koroška vrata; MO Maribor
Tip stavbe:	Samostojna stavba
Naslov stavbe:	Trubarjeva ulica 15, 2000 Maribor
Leto izgradnje stavbe:	Prva četrtina 20 st., obnova v letih 1980 in 1997
Zazidana površina:	222,0 m ²
Število delov stavbe:	1
Številka in površina zemljiške parcele:	346, k. o. 658 Koroška vrata; 267,0 m ²

Opis objekta in ugotovljene arhitektonske ovire

Opis stavbe		
1.	Vrsta objekta	Samostoječa stavba z javnimi funkcijami
2.	Dejavnosti v objektu	V objektu potekajo dejavnosti devetih invalidskih in humanitarnih društev. V stavbi so društveni prostori – pisarne za delovanje društev in drugi prostori za druženja ali aktivnosti.
3.	Klasifikacija po CC SI	CC SI 122 03 Druge poslovne stavbe; stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi za lastno poslovanje in poslovanje s strankami (dejanska raba).
4.	Zahtevnost objekta	Manj zahtevni objekt
5.	Etažnost objekta	P + M + I
6.	Dostop do objekta	Objekt je dostopen s Trubarjeve ulice, ki je javna kategorizirana mestna cesta LC242953 z enostranskim javnim pločnikom, ki poteka ob objektu.
7.	Parkiranje	V neposredni in širši okolici objekta so zagotovljene javne površine za parkiranje, neposredno ob stavbi so rezervirana tri parkirna mesta za invalide, ki so ustrezno označena in namenjena uporabnikom objekta. Na južni strani zemljišča je dvorišče, ki se uporablja kot parkirišče za osebna vozila. Na njem parkirna mesta za invalide niso urejena. V dvorišče se vstopa skozi ograjna vrata, ki nimajo signalne povezave.
8.	Vhodi v objekt	Glavni vhod v objekt je na jugozahodni strani dvoriščne strani objekta. Od glavnega vhoda vodi tlakovana pot preko dvorišča do ulice. Glavni vhod na dvorišče je razdeljen na vhod z nivoja terena v pritličje in vhod po zunanjih stopnicah od pokritega stopniščenega podesta. Na južni strani dvorišča je še pomožni vhod za zaposlene, ki omogoča vstop v objekt skozi zunanja vrata v pritličju.
9.	Uporabniki objekta	<ul style="list-style-type: none">- Društvo gluhih in naglušnih Podravja Maribor- Invalidsko društvo ILCO Maribor- Medobčinsko društvo delovnih invalidov Maribor- Medobčinsko društvo Sožitje – društvo za pomoč osebam z motnjami v duševnem razvoju Maribor- Zveza invalidskih društev ILCO Slovenije- Sonček – Mariborsko društvo za cerebralno paralizo- Medobčinsko društvo civilnih invalidov vojn Maribor- Združenje multiple skleroze Slovenije- Društvo diabetikov Maribor
10.	Obstoječi urbanistični kazalniki	Odmiki objekta od sosednjih stavb so večji od 4 m FZ – faktor zazidanosti (najv. 0,8) znaša 0,26 FIZ – faktor izrabe (najv. 1,3) znaša 0,52 ZP – delež zelenih površin je večji od predpisanih 20 %.

Ugotovljene arhitektonske ovire		
11.	Dostopnost in vhodi	<p>Objekt je dostopen s Trubarjeve ulice, ki je javna mestna cesta z enostranskim pločnikom. Dostop na dvorišče je z ulice preko glavnega vhoda z ograjo. Na dvorišču je urejeno parkirišče, niso pa posebej opredeljeni koridorji za pešce do glavnega vhoda.</p> <p>Vhod v objekt z nivoja terena omogoča dostop gibalno oviranim osebam do pritličja objekta in poteka po ustrezno izvedeni notranji klančini z blagim naklonom. Dostop v 1. nadstropje in mansardo je urejen z dvorišča preko zunanega stopnišča, ki vodi v notranji medetažni podest, in notranjega stopnišča. To stopnišče povezuje pritličje, 1. nadstropje in mansardo objekta.</p> <p>Dostop do 1. nadstropja in mansarde za gibalno ovirane osebe preko glavnega vhoda ni mogoč, saj niso urejene naprave ali prilagoditve, ki bi omogočile vstop v katero koli etažo objekta.</p> <p>Tudi pomožni vhod ne omogoča vstopa gibalno oviranim osebam, saj je nivo pritličja višji od dvorišča za dve stopnici.</p> <p>Na dvorišču obstajajo še pomožni objekti in prostori za delovanje društev, ki so ustrezno dostopni za gibalno ovirane osebe.</p>

Stanje v objektu Na trati 2 je prikazano na naslednji sliki:

Slika 6: Dostopi do objekta na Trubarjevi 15



Glavni vhod



Zadni vhod



Pomožni vhod

Izhodišča za projektiranje in rekonstrukcijo

Na podlagi posnetka stanja in terenskega ogleda je ugotovljeno, da je treba v skladu z določili za prilagoditve po zakonu ZIMI v objektu izvesti obsežne prilagoditve za dostopnost gibalno oviranim osebam v vsa nadstropja objekta. Pri načrtovanju in izvedbi prilagoditev je treba upoštevati, da je objekt registrirana kulturna dediščina in da je treba ob prilagoditvah ohraniti arhitekturne značilnosti objekta. Zaradi tega kakršni koli posegi v zunanost objekta niso sprejemljivi. Zato je predlagana izvedba notranjega dvigala, ki se umesti v osrednji hodnik objekta in bo povezovalo pritličje, 1. nadstropje in mansardo objekta. Tip, vrsto, tehnične značilnosti in izgled dvigala bo treba podrediti ambientalnim kvaliteta ter tehničnim karakteristikam notranjih prostorov objekta. Z vidika vrste gradnje se načrtovana gradnja notranjega dvigala in izvedba predvidenih pomožnih del (kot so preboji in prilagoditve) uvrščata med manjše rekonstrukcije, zato gradbeno dovoljenje ne bo potrebno.

Na dostopu do objekta ni posebnih arhitektonskih ovir, zato dodatni ukrepi niso predvideni. Parkiranje za invalide je urejeno. Vhod v objekt je že ustrezno urejen, tako da je zagotovljen nemoten dostop gibalno oviranim osebam do predvidenega dvigala.

Objekt ter komunikacijske prehode je treba v skladu z določili zakona ZIMI označiti ter zagotoviti vse predpisane talne in vertikalne oznake za varno uporabo. Izvesti je treba najmanj:

- vse pragove, robove in prehode v objektu je treba označiti z dobro vidnimi oznakami (talni progasti trakovi);
- na vhodu v objekt je treba obstoječo signalno napravo zamenjati z video signalom za vzpostavitev stika z uslužbencem, z možnostjo branja informacij;
- za orientacijo in samostojno gibanje se pred vhodom na dvorišču namestijo taktilne oznake za vodenje slepih in slabovidnih;
- koridor za pešce znotraj dvorišča med Trubarjevo ulico in vhodom se opremi s taktilnimi talnimi za vodenje slepih in slabovidnih.

Varovano območje

Zemljišče, na katerem je postavljen objekt Trubarjeva 15, spada v varstveni režim kulturne dediščine, in sicer Naselbinska dediščina Maribor – Mestno jedro, ki je v celoti opredeljeno in varovano kot kulturni spomenik (EŠD 424). Stavba, ki se obravnava, pa je tudi registrirana dediščina – profana stavbna dediščina Vila Trubarjeva 15 (EŠD 13624). Zaradi tega statusa je bilo od Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Maribor (ZVKDS) 10. februarja 2025 že pridobljeno pozitivno mnenje št. 35107-0550/2016/4 k umestitvi dvigala v osrednji hodnik objekta.

7.3 Lastniškopravna razmerja

Vsi objekti in zemljišča, na katerih bodo potekale prilagoditve za gibalno ovirane osebe, so v lasti MO Maribor. Tudi javne prometne površine za mirujoč promet so v lasti MO Maribor. Podrobnosti so navedene v osnovnih podatkih pri posameznih objektih v točkah 7.2.1–7.2.3.

7.4 Ocena potreb ciljnih skupin

V sodobni družbi je dostopnost do objektov javne rabe temeljna pravica vseh posameznikov, ne glede na njihove telesne zmožnosti. Eden ključnih korakov k zagotavljanju enakega dostopa za vse uporabnike je odprava arhitektonskih ovir, ki osebam z omejeno mobilnostjo onemogočajo nemoteno uporabo prostorov. Vgradnja osebnih dvigal v objekte javne rabe predstavlja pomembno rešitev pri ustvarjanju varnega, funkcionalnega in dostopnega okolja za invalide, starejše osebe, starše z otroškimi vozički ter vse ostale obiskovalce, ki se soočajo z ovirami pri gibanju.

Poleg zagotavljanja večje dostopnosti je vgradnja dvigal tudi skladna z veljavno zakonodajo in standardi s področja gradnje ter načelom univerzalne dostopnosti. S tem bo MO Maribor prispevala k bolj vključujoči družbi ter povečala uporabnost in vrednost obravnavanih javnih objektov za širšo skupnost.

Po podatkih Eurostata¹¹ je imelo v letu 2024 neko obliko invalidnosti 24 % prebivalstva EU v starosti nad 16 let. To pomeni 107 milijonov ljudi oziroma vsako četrto odraslo osebo v EU. Za Slovenijo isti vir navaja, da ima neko obliko invalidnosti 20,6 % prebivalstva oziroma vsaka peta odrasla oseba, kar je nekoliko pod povprečjem EU. Ti podatki vključujejo osebe z vsemi oblikami invalidnosti, ne le gibalno oviranih oseb. Po nekaterih ocenah¹² je bilo leta 2021 v Sloveniji približno 170.000 oseb z različnimi oblikami invalidnosti. Natančnejših podatkov za Slovenijo ni, tudi podatki po občinah niso na voljo.

Splošno je znano, da se težave z invalidnostjo s starostjo povečujejo in ne glede na pomanjkanje ustreznih podatkov lahko utemeljeno sklepamo, da se bo ranljiva populacija starejših oseb z invalidnostjo v prihodnosti zaradi staranja prebivalstva še naprej povečevala, s tem pa bodo naraščale tudi realne potrebe te populacije po ustreznih rešitvah za dostop do storitev, ki se opravljajo v javnih objektih.

¹¹ Vir: <https://www.consilium.europa.eu/sl>
¹² Akcijski program za invalide 2022–2030

8 PREDSTAVITEV VARIANT ZA IZVEDBO IN IZBIRA OPTIMALNE VARIANTE

V skladu z uredbo UEM mora investicijski dokument vsebovati oceno najmanj dveh možnosti za izvedbo naložbe, in sicer variante „brez naložbe“ in variante „z naložbo“. V DIIP sta bili ocenjeni obe varianti: varianta 1: „brez naložbe“ in varianta 2: „z naložbo“. Kot primerna za izvedbo naložbe (optimalna varianta) je bila izbrana varianta 2. V nadaljevanju sta predstavitev in ocena variant iz DIIP.

Varianta 1: „brez naložbe“

Varianta brez naložbe pomeni, da se naložba ne izvede, dostopnost do objektov in prostorov v notranjosti obravnavanih objektov v javni rabi pa ostaja nespremenjena. To stanje ni skladno z veljavno zakonodajo, ki zahteva od lastnikov in upravljavcev objektov, v katerih se izvajajo javne storitve, zagotovitev enakopravnega dostopa za gibalno ovirane osebe in druge ranljive skupine uporabnikov.

Varianta brez naložbe pomeni, da se osebna dvigala ne vgradijo in se ne odpravijo ostale arhitektonske ovire v stavbah. S tem je osebam z gibalnimi ovirami še naprej onemogočen ali močno otežen dostop do višjih etaž in del uporabnikov še naprej ne bo mogel uporabljati določenih delov stavbe in dostopati do javnih storitev v njih.

Stanje brez naložbe pomeni tudi možnost pravnih tveganj in kazni, če v teh stavbah ne bodo upoštevani predpisi o enakopravni dostopnosti za vse uporabnike.

Varianta brez naložbe tako z zakonodajnega kot humanega vidika ni sprejemljiva.

Varianta 2: „z naložbo“

Varianta z naložbo v prvi vrsti rešuje dostopnost objekta za funkcionalno ovirane osebe. Ta varianta zajema vgradnjo osebnih dvigal v objekte in predpisane prilagoditve objektov v Mariboru, v Kalohovi ulici 18–20, Na trati 2 in v Trubarjevi ulici 15.

Varianta z naložbo pomeni, da MO Maribor zagotovi skladnost s prepisi glede dostopnosti javnih objektov, predvsem z zakonom ZIMI in Pravilnikom o univerzalni graditvi in uporabi objektov. Z izvedbo te variante bo omogočen enostaven dostop ranljivim skupinam uporabnikov, kot so gibalno ovirane osebe, starejši, starši z vozički itd. Uporabniki bodo lahko nemoteno dostopali do vseh etaž objektov in uporabljali javne storitve v vseh delih objektov.

Varianta z naložbo je v družbenem smislu veliko ugodnejša od prve variante. Izvedba dvigal in odprava ostalih arhitektonskih ovir bosta zahtevali večji finančni zalogaj, vendar bosta povečali zadovoljstvo uporabnikov in prispevali k pozitivni javni podobi lokalne skupnosti. Vsekakor vgradnja dvigal in odprava arhitektonskih ovir povečujeta družbeno-socialno korist za občane, koristi pa se povečajo tudi za MO Maribor, saj bosta z naložbo zagotovljena polna funkcionalnost objektov, v katerih se izvajajo javne storitve, in obratovanje v skladu z zakonodajo.

Ob upoštevanju opredelitve variant je za izvedbo naložbe zato smiselna le varianta z naložbo.

Primerjava variant in izbor optimalne variante

Na podlagi primerjave variant „brez naložbe“ in „z naložbo“ je ugotovljeno, da je smiselno obravnavati le varianto „z naložbo“, saj bo MO Maribor z izvedbo uskladila dostopnost do javnih storitev z zakonodajo o enakopravnem dostopu do storitev za vse uporabnike in dosegla cilje, ki si jih je zastavila ob načrtovanju naložbe. Naložba bo zagotovila:

- vgradnjo osebnih dvigal in odpravo ostalih arhitektonskih ovir;
- boljšo dostopnost za vse in prispevek k uveljavljanju načela enakih možnosti;
- boljše pogoje dostopa do javnih storitev (upravnih, zdravstvenih, lekarniških) ter enakopraven dostop vseh, tudi gibalno oviranih oseb in drugih ranljivih skupin, do udeleževanja na področju interesov invalidov in humanitarnih dejavnosti. Obenem se bodo z dvigali, oznakami in opravo arhitektonskih ovir izboljšali tudi pogoji dela za zaposlene v teh objektih.

Varianta „z naložbo“ vsekakor na novo vzpostavlja pogoje za dostop do javnih storitev, ki se izvajajo v zadevnih objektih. MO Maribor bo tako vsem občanom na novo ponudila neoviran dostop do vseh prostorov objektov.

Na podlagi navedenih dejstev in ugotovitev, ki so bili obravnavni že v DIIP, se investitorju tudi v tem investicijskem programu predlaga, da kot optimalno varianto izbere varianto „z naložbo“ ter potrdi izvedbo osebnih dvigal in odpravo ostalih arhitektonskih ovir v zadevnih objektih.

V tem investicijskem programu se v nadaljevanju obravnava le izbrana varianta „z naložbo“.

9 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Naložba v dograditev osebnih dvigal in prilagoditve treh objektov v javni rabi bo zagotovila lažji dostop gibalno oviranih in starejših oseb v objekte in ne bodo ustvarjale prihodkov na trgu. Stroške vzdrževanja naložb bo pokrivala MO Maribor iz proračuna.

Podatke o stroških vzdrževanja dvigal v podobnih objektih je MO Maribor ocenila na 1.534,50 EUR letno za eno dvigalo. Predviden strošek vzdrževanja treh dvigal bo tako znašal 4.630,50 EUR. Drugi stroški obratovanja objektov so vključeni v obratovalne stroške, ki niso povezani z naložbo. V naslednji preglednici so prikazani prihodki za pokrivanje stroškov vzdrževanja dvigal za obdobje 15 let.

Preglednica 5: **Ocenjeni prihodki za pokrivanje stroškov vzdrževanja po letih, v EUR**

Prihodki	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Proračun MO Maribor	0,00	4.630,50	4.676,81	4.723,57	4.770,81	4.818,52	4.866,70	4.915,37
SKUPAJ	0,00	4.630,50	4.676,81	4.723,57	4.770,81	4.818,52	4.866,70	4.915,37

Nadaljevanje preglednice:

Prihodki	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Proračun MO Maribor	4.964,52	5.014,17	5.064,31	5.114,95	5.166,10	5.217,76	5.269,94
SKUPAJ	4.964,52	5.014,17	5.064,31	5.114,95	5.166,10	5.217,76	5.269,94

Letni prihodki za pokrivanje stroškov vzdrževanja treh dvigal bodo po končani naložbi leta 2027 predvidoma znašali 4.630,50 EUR in so enaki stroškom vzdrževanja dvigal. Načrtovali smo letno povečanje prihodkov za 1 %.

10 TEHNIČNO TEHNOLOŠKA REŠITEV

10.1 Vrsta naložbe

Vsi posegi, ki so načrtovani za ureditev dostopov in prilagoditev objektov potrebam gibalno oviranih oseb v obravnavanih objektih, so v projektni nalogi¹³ v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov¹⁴ opredeljeni kot „manjše rekonstrukcije“, za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno.

10.2 Predmet načrtovane naložbe

V okviru načrtovane naložbe so predvidene naslednje ureditve:

- vgradnja osebnih dvigal, prilagojenih gibalno oviranim uporabnikom, v treh objektih;
- zagotovitev evakuacijske opreme – stolov za invalide;
- odstranitve arhitektonskih ovir in druge prilagoditve v dveh objektih;
- rekonstrukcija treh klančin za dostop do vhodov v enem objektu;
- predpisane talne in vertikalne oznake za varno uporabo (barvni trakovi, taktilne oznake) na vseh komunikacijskih poteh ter izboljšanje varnosti z ustrezno razsvetljavo in video signali s povezavo z uslužbencem v vseh objektih;
- ureditev parkirnih mest za invalide na javnih površinah pri dveh objektih.

10.3 Tehnično tehnološke rešitve

Tehnično tehnološke rešitve so povzete iz projektne dokumentacije PZI za izvedbo gradnje, št. projekta 39/2025, ki jo je leta 2025 pripravila projektantska družba Štajerski inženiring, d. o. o., Beloruska ulica 7 (sedanji naslov: Tržaška cesta 85) iz Maribora. PZI s popisi del in projektantskimi predračuni je izdelan za vsak obravnavan objekt posebej. Vse slike v tem poglavju so povzete iz grafičnih prilog k projektni dokumentaciji.

10.3.1 Predvideni posegi v objektu na Kalohovi ulici 18 in 20

PZI za objekt na Kalohovi ulici 18 (lekarna v pritličju) in Kalohovi ulici 20 (zdravstveni dom) vsebuje Zbirni načrt s povzetki načrtov s področja arhitekture, gradbeništva, elektrotehnike in požarne varnosti, posamezne načrte ter popis del s projektantskim predračunom.

Obstoječe stanje objekta in arhitekturne ovire so opisani v točki 7.2.1 investicijskega programa. Predvideni poseg je manjša rekonstrukcija na obstoječem objektu v lasti MO Maribor z umestitvijo panoramskega osebnega dvigala za pomoč invalidnim osebam. Predvidena je delna preureditev obstoječega prostora ali fasade na mestu, kjer se bo umestilo dvigalo.

Namestitev dvigala

V obstoječem atriju objekta se v liniji oken vgradi zunanje panoramsko dvigalo nosilnosti do 630 kg in z zmogljivostjo do osem oseb oziroma eno invalidno osebo s spremstvom. Dvigalo bo povezovalo pritličje s 1. nadstropjem.

13 v okviru Elaborata preveritve dograditve dvigal k javnim objektom, št. projekta EB-010/2024-AF, AF, Umetnost prihodnosti Maribor, Partizanska cesta 35, Maribor, september 2024

14 Uradni list RS, št. 26/22

Jašek dvigala se izdelava iz vertikalne jeklene konstrukcije in prečnih profilov ter po obodu zastekli. Vkopani del dvigalnega jaška se izvede v armiranobetonski (AB) konstrukciji z ustrežno hidroizolacijo na zunanji strani. Ob jašku se uredi drenažni sistem, ki se priključi na obstoječega. Vstop v dvigalo oz. izstop iz njega bosta urejena v novem predprostoru v pritličju in 1. nadstropju. Za ta namen se delno poruši montažna predelna stena med čakalnicama 1 in 2. Stene novega predprostora se izdelajo iz mavčnokartonskih plošč z vmesnim izolacijskim slojem za zvočno zaščito. Pred vrati predprostora se s talno oznako označi smer dostopa. Izvede se nova instalacija za dvigalo, uporabi se obstoječ elektroenergetski priključek. Za evakuacijske poti in kritične točke se namesti ustrezna varnostna razsvetljava, za nadzor dostopa pa videofonski sistem. Oprema zajema tudi evakuacijski stol.

Prilagoditve na objektih

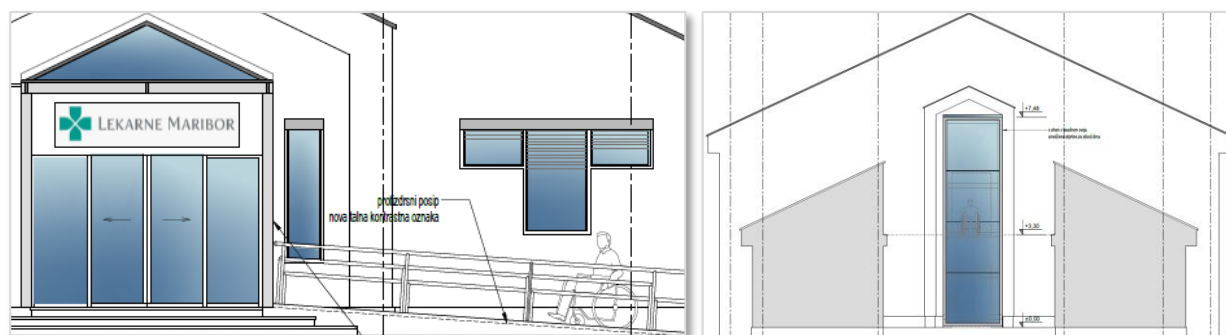
Predvideni so posegi na obeh objektih. Predvidena rekonstrukcija zunanje klančine ob zdravstvenem domu, na zahodnem delu objekta zajema:

- zamenjavo obstoječe kovinske ograje z novo;
- namestitev kovinskega vodila z držalom za roke ob fasadi po celotni dolžini klančine;
- odstranitev zunanjega in notranjega betonskega robnika ter nadomestitev z novim varnostnim robnikom;
- klančina se razširi in opremljena z varovalnim S-kotnikom, ki preprečuje zdrs invalidskega vozička s klančine;
- tlak klančine se sanira in preplasti s protizdrsnim slojem;
- na mestih vstopa na klančino in izstopa z nje se vgradijo kontrastne in taktilne oznake;
- klančina se opremljena z novo talno kontrastno oznako.

V okviru rekonstrukcije zunanje klančine ob lekarni, na vzhodnem delu objekta je predvideno:

- obstoječa ograja se obrusi in pobarva;
- tlak klančine se sanirajo in preplastijo s protizdrsnim slojem;
- namestitev novega vodila z držalom za roke ob fasadi po celotni dolžini klančine;
- na vstopu in izstopu s klančine se vgradijo kontrastne in taktilne oznake;
- klančina se opremljena z novo talno kontrastno oznako;
- na vrhu klančine se med stebroma odstrani fiksna zasteklitev, vgradi se zastekljeno vratno krilo z okvirom iz PVC mase. Vrata se opremljena z redundantnim sistemom za primer evakuacije ter senzorjem gibanja za avtomatsko odpiranje in zapiranje vrat.

Slika 7: Sanirana klančina in dvigalo na Kalohovi ul. 18–20



Sanirana klančina do lekarne

Dvigalo na objektu Zdravstvene postaje

10.3.2 Predvideni posegi v objektu Na Trati 2

PZI za objekt Na trati 2 (prostori Mestne četrti Brezje–Dogoše–Zrkovci) vsebuje Zbirni načrt, tj. tehnično poročilo s povzetki načrtov s področja arhitekture, gradbeništva, elektrotehnike in požarne varnosti, posamezne načrte in popis del s projektantskim predračunom.

Obstoječe stanje objekta in arhitekturne ovire so opisani v točki 7.2.2 investicijskega programa. Predvideni poseg je manjša rekonstrukcija na obstoječem objektu v lasti MO Maribor z izgradnjo in umestitvijo panoramskega osebnega dvigala za pomoč invalidnim osebam. Predvidena je delna preureditev obstoječega prostora ali fasade na mestu, kjer se bo umestilo dvigalo.

Namestitev dvigala

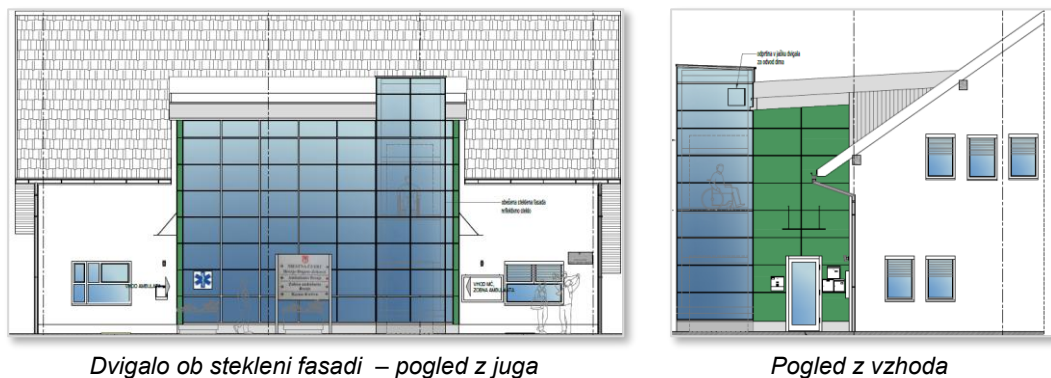
Panoramsko dvigalo nosilnosti do 630 kg in z zmogljivostjo do osem oseb oziroma eno invalidno osebo s spremstvom se umesti na južni strani objekta ob skupnem stopnišču in obstoječi stekleni fasadi. Dvigalo bo povezovalo pritličje z mansardo. Za dostop do dvigala in izstop iz njega se v pritličju in mansardi izvedeta preboja v steklenem fasadnem ovoju.

Jašek dvigala se izdelava iz vertikalne kovinske konstrukcije in prečnih zvarjenih profilov ter zasteklitvijo po obodu. Pri strukturi fasadnega ovoja se obvezno upošteva raster fasadnih linij sedanje zasteklitve (enaka delitev in višina). Za zasteklitev se uporabi enako refleksno fasadno steklo. Vkopani del dvigalnega jaška se izvede v AB konstrukciji z ustrezno hidroizolacijo na zunanji strani. Ob jašku se uredi drenažni sistem, ki se priključi na obstoječega. Ob navezavi dvigala na obstoječi objekt so poleg odstranjevalnih in gradbenih del predvidena tudi manjša obrtna in zaključna dela, kot je obdelava tlaka ob prehodu iz objekta v dvigalo. Izvede se nova instalacija za dvigalo, uporabi se obstoječ elektroenergetski priključek. Za evakuacijske poti in kritične točke se namesti ustrezna varnostna razsvetljava, za nadzor dostopa pa videofonski sistem. Oprema zajema tudi evakuacijski stol.

Prilagoditve na objektih

Druge prilagoditve zunaj ali znotraj objekta niso predvidene. V sklopu uličnih parkirišč za osebna vozila se uredi eno parkirno mesto za invalide.

Slika 8: Pogled na dvigalo z južne in vzhodne strani objekta Na trati 2



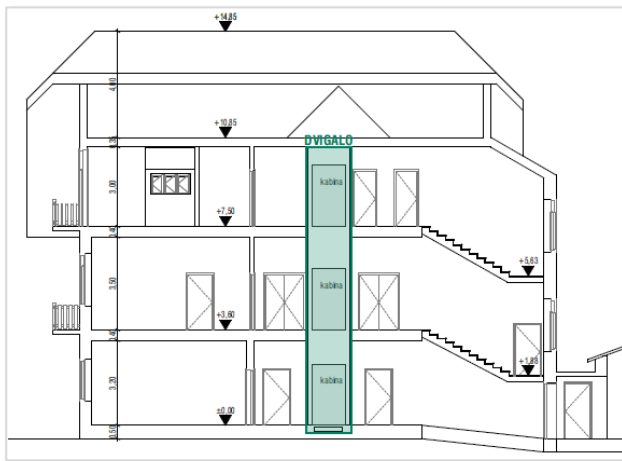
10.3.3 Predvideni posegi v objektu na Trubarjevi ulici 15

PZI za objekt na Trubarjevi ulici 15 (prostori invalidskih in humanitarnih društev) vsebuje tehnično poročilo z načrtom arhitekture in popis del s projektantskim predračunom.

Obstoječe stanje objekta in arhitekturne ovire so opisani v točki 7.2.3 investicijskega programa. Predvideni posegi so opredeljeni kot manjša rekonstrukcija na obstoječem objektu v lasti MO Maribor z izgradnjo in umestitvijo notranjega osebnega dvigala za pomoč invalidnim osebam. Predvidena je preureditev dela prostorov v vseh etažah in odprava arhitektonskih ovir. Kot je že omenjeno, je objekt registrirana kulturna dediščina, zato je bilo treba prilagoditve načrtovati ob ohranjanju videza in arhitekturnih značilnosti objekta.

Namestitev dvigala in preureditev dela prostorov

Slika 9: Notranje dvigalo v objektu na Trubarjevi 9



Dvigalo se umesti ob osrednjem hodniku, na območju sedanjih sanitarij. Povezovalo bo pritličje z nadstropjem in mansardo. Jašek dvigala se izdelava iz vertikalne kovinske konstrukcije in prečnih zvarjenih profilov. Vkopani del dvigalnega jaška se izvede v AB s hidroizolacijo ali iz vodoneprepusnega betona. Za namestitev dvigalnega jaška se odstranijo vsa sanitarna oprema v sanitarijah v vseh treh etažah, vse obstoječe strojne in elektro inštalacije ter izvedejo preboji v medetažnih ploščah lesene konstrukcije. Zaradi

poglobitve jaška dvigala in izdelave temeljne plošče se v gabaritih jaška odstrani ves tlak v pritličju. Ob novem jašku se poseže tudi v predelno zidno konstrukcijo. Med opremo sta vključena tudi dva evakuacijska stola.

Za nove (ženske) sanitarije se v pritličju dozidanega objekta preuredi obstoječ sanitarni prostor. Dodatni WC prostor se uredi na mestu sedanje tuš kabine. Sanitarije zraven, v katere se ne posega, se opredelijo kot WC za moške.

Izvede se strojna inštalacija za delno premontažo radiatorja na hodniku v pritličju ter ureditev sanitarij v prizidanem delu objekta. Izvede se nova instalacija za dvigalo, uporabi se obstoječ elektroenergetski priključek.

Prilagoditve na objektu

V projektni nalogi so predvidene še naslednje prilagoditve: vidne oznake pragov, robov in prehodov, zamenjava sedanje signalne naprave ob vhodu z video signalom in namestitev taktilnih oznak na dvorišču pred vhodom.

11 OKVIRNA ČASOVNICA ZA IZVEDBO NALOŽBE

Izhodišča za opredelitev časovnice

Okvirna časovnica je bila opredeljena v DIIP. Naložba naj bi se začela z objavo javnega naročila za izbiro izvajalcev julija 2025. Zaradi zamikov pri pripravi projektne dokumentacije in povečanja vrednosti naložbe ter s tem povezane priprave investicijskega programa se naložba v celoti zamika v leto 2026. V novi okvirni časovnici je upoštevano trajanje posameznih dejavnosti, kot je opredeljeno v DIIP, začetki in konci načrtovanih dejavnosti pa so prilagojeni zamiku začetka dejavnosti.

Naložba je razvrščena kot manjša rekonstrukcija, zato gradbeno dovoljenje ni potrebno.

Okvirna časovnica za pripravo in izvedbo naložbe

Preglednica 6: Okvirna časovnica za izvedbo naložbe

Aktivnost	Čas trajanja	Začetek	Konec
Izdelava in potrditev DIIP	2 meseca	februar 2025	marec 2025
Javno naročilo in izdelava projektne dokumentacije PZI	4 mesece	maj 2025	decemb. 2025
Izdelava in potrditev investicijskega programa	2 meseca	decemb. 2025	februar 2026
Javno naročilo za izvedbo GOI del po sklopih	1 mesec	marec 2026	april 2026
Podpis pogodbe/pogodb z izvajalcem/izvajalci	1 mesec	april 2026	april 2026
Izvedba del	4 meseci	maj 2026	oktober 2026
Primopredaja del naročniku – MO Maribor	1 mesec	novemb. 2026	novemb. 2026

Po izdelavi projektne dokumentacije je januarja 2026 izdelan investicijski program, ki bo februarja 2026 obravnavan na Mestnem svetu. Po potrditvi investicijskega programa in prerezporeditvi sredstev v proračunu bo v skladu z zakonom o javnem naročanju¹⁵ in internimi akti MO Maribor objavljeno javno naročilo za izbiro enega ali več izvajalcev za izvedbo GOI del ter strokovnjaka za gradbeni nadzor in koordinatorja VZD. Pogodbe z izbranimi izvajalci bodo predvidoma podpisane aprila 2026. Posegi naj bi se začeli izvajati maja in bodo trajali najdlje do oktobra 2026. Novembra 2026 je predvidena predaja končanih del naročniku – MO Maribor.

¹⁵ Uradni list RS, št. 91/15 s spremembami in dopolnitvami, zadnjič spremenjen v Uradnem listu, št. 83/25 – ZOUL

12 OCENA VREDNOSTI NALOŽBE IN VIRI FINANCIRANJA

12.1 Ocena vrednosti naložbe

Stroški naložbe v dograditev osebnih dvigal in prilagoditev treh objektov v javni rabi so ocenjeni na podlagi projektantskih predračunov, ki jih je za vsak objekt posebej izdelala projektantska družba Štajerski inženiring, d. o. o., iz Maribora, ter izkustvenih podatkov investitorja – MO Maribor. Specifikacija stroškov za vse tri objekte je prikazana v naslednji preglednici:

Preglednica 7: Vrednost naložbe v EUR brez DDV in z DDV

Specifikacija po skupinah del	Kalohova ulica 18-20	Na trati 2:	Trubarjeva ulica 15	SKUPAJ trije objekti
A. GRADBENA DELA	27.961,87	28.832,93	38.235,87	95.030,67
Pripravljalna dela	3.750,00	3.250,00	3.500,00	10.500,00
Rušitvena dela	3.471,00	4.201,60	14.636,17	22.308,77
Zemeljska dela	1.372,27	1.274,84	863,40	3.510,51
Zidarska dela	4.362,16	3.910,53	6.819,63	15.092,32
Jašek dvigala – betonska in opažna dela	4.563,56	4.563,56	4.237,10	13.364,22
Ureditev talnih oznak	2.193,89	4.124,22	1.363,59	7.681,70
Dodatna dela in delovni odri	2.367,00	1.547,00	0,00	3.914,00
Razno	3.340,00	3.340,00	3.340,00	10.020,00
Nepredvidena dela (10 %)	2.541,99	2.621,18	3.475,99	8.639,15
B. OBRTNIŠKA DELA	129.011,65	118.554,90	99.070,62	346.637,17
Slikopleskarska dela	1.174,50	13.656,00	1.802,05	16.632,55
Suhomontažna dela			5.569,42	5.569,42
Kovinski elementi in ključavničarska dela	17.604,76	36.720,00	17.904,40	72.229,16
Zasteklitvena dela, stavbno mizararska dela	41.720,00	68,70	4.650,93	46.439,63
Zaključna dela	173,36	721,78	1.234,62	2.129,76
Dvigalo	55.090,00	55.090,00	55.000,00	165.180,00
Oprema	1.520,70	1.520,70	3.902,78	6.944,18
Nepredvidena dela (10 %)	11.728,33	10.777,72	9.006,42	31.512,47
C. SI DELA	0,00	0,00	5.348,20	5.348,20
Demontaža in rušitvena dela			780,00	780,00
Sanitarna oprema			1.070,00	1.070,00
Hladna in topla voda			522,00	522,00
Kanalizacija za odpadno vodo			1.090,00	1.090,00
Splošno			1.400,00	1.400,00
Nepredvidena dela (10 %)			486,20	486,20
D. EI DELA	22.167,00	19.031,34	16.819,26	58.017,61
Centralni sistem varnostne razsvetljave	15.157,00	12.379,00	10.858,00	38.394,00
Inštalacijski material	4.994,82	4.922,22	4.432,24	14.349,28
Nepredvidena dela (10 %)	2.015,18	1.730,12	1.529,02	5.274,33
E. PROJEKTNA DOKUMENTACIJA	7.037,63	6.795,50	10.267,19	24.100,32
F. OSTALI STROŠKI	17.490,00	17.500,00	19.000,00	53.990,00
G. NADZOR in KOORDINACIJA VZD	7.165,62	6.656,77	6.378,96	20.201,35
SKUPAJ NALOŽBA BREZ DDV	210.833,78	197.371,43	195.120,10	603.325,31
DDV 22%:	46.383,43	43.421,72	42.926,42	132.731,57
SKUPAJ NALOŽBA Z DDV:	257.217,21	240.793,15	238.046,52	736.056,88

Pri skupinah del od A do D, tj. gradbenih in obrtnih delih ter električnih (EI) in strojnih (SI) instalacijah (s skupnim nazivom: GOI dela) so vključena nepredvidena dela v višini 10 % stroškov v skupini dejavnosti. V točko E „Ostali stroški“ so vključeni stroški, povezani npr. s pridobitvijo soglasij, izdelavo elaboratov itd. ter morebitna dodatna nepredvidena dela. V točki F „Nadzor in koordinacija VZD“ so ocenjeni stroški gradbenega nadzora in koordinatorja za varnost in zdravje na delovnem mestu (VZD), in sicer v višini 4 % od GOI del (točke A–D).

Vrednost celotne naložbe v ureditev treh dvigal in prilagoditev vseh treh objektov znaša brez DDV 603.325,31 EUR, s celotnim DDV pa 736.056,88 EUR. Vrednost je izražena v stalnih cenah (december 2025). Naložbe ni treba preračunati v tekoče cene, saj bo izvedba trajala manj kot eo leto. DDV je prikazan posebej.

12.2 Viri financiranja naložbe

Naložba se bo v celoti financirala iz mestnega proračuna za leto 2026, ko se naložba začne in konča.

Del sredstev za naložbo (343.364,60 EUR) je že načrtovan v proračunu za leto 2026, proračunska postavka PP 162300 Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov. Preostala sredstva v višini 392.692,28 EUR se bodo zagotovila z prerazporeditvijo obstoječih sredstev.

13 ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI

13.1 Projekcije stroškov in prihodkov v času obratovanja

V analizi stroškov in koristi je pripravljen pregled stroškov in prihodkov za vzdrževanje naložbe v obdobju 15 let. Na osnovi teh podatkov je izračunana finančna in ekonomska analiza naložbe v dograditev osebnih dvigal in prilagoditve treh objektov v javni rabi: Kalohova ulica 18–20 v Mariboru – Zdravstvena postaja Studenci in lekarna Mariborskih lekarn, Na trati 2, Maribor – prostori Mestne četrti Brezje–Dogoše–Zrkovci in Trubarjeva ulica 15, Maribor – prostori invalidskih in humanitarnih društev.

Stroški vzdrževanja in amortizacija

Načrtovani letni stroški vzdrževanja bodo po ocenah investitorja MO Maribor za vse tri objekte v prvem letu obratovanja 2027 znašali 4.630,50 EUR in se nato povečevali po 1 % letno. Prikazani so v naslednji preglednici:

Preglednica 8: **Predvideni stroški vzdrževanja po letih, v EUR**

Prihodki	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Proračun MO Maribor	0,00	4.630,50	4.676,81	4.723,57	4.770,81	4.818,52	4.866,70	4.915,37
SKUPAJ	0,00	4.630,50	4.676,81	4.723,57	4.770,81	4.818,52	4.866,70	4.915,37

Nadaljevanje preglednice:

Prihodki	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Proračun MO Maribor	4.964,52	5.014,17	5.064,31	5.114,95	5.166,10	5.217,76	5.269,94
SKUPAJ	4.964,52	5.014,17	5.064,31	5.114,95	5.166,10	5.217,76	5.269,94

Ocenjen strošek letne amortizacije osnovnih sredstev bo znašal 40.221,69 EUR. Naložba se bo amortizirala po 6,67-odstotni amortizacijski stopnji. Ostanek vrednosti osnovnih sredstev znaša 40.221,69 EUR. Stroški amortizacije po letih so prikazani v naslednji preglednici.

Preglednica 9: **Stroški amortizacije po letih, v EUR**

Postavke	Nab. vr.	Am. stop.	2025	2026	2027	2028	2029...	... 2040	Ost. vredn.
GOI dela	603.325,3	6,67 %	0,00	40.221,69	40.221,69	40.221,69	40.221,69	40.221,69	40.221,69
SKUPAJ	603.325,3		0,00	40.221,69	40.221,69	40.221,69	40.221,69	40.221,69	40.221,69

Prihodki za vzdrževanje

Naložba zajema vgradnjo dvigal in prilagoditev treh objektov potrebam gibalno oviranih uporabnikov. Objekti so v javni rabi in na voljo vsem. Investitor z načrtovano naložbo ne bo ustvarjal prihodkov na trgu. Stroške vzdrževanja bo MO Maribor pokrivala iz proračuna. Prihodki za pokrivanje stroškov vzdrževanja treh dvigal so prikazani v poglavju 9 Analiza tržnih možnosti. Prihodki so enaki stroškom vzdrževanja.

13.2 Vrednotenje drugih stroškov in koristi ter presoja upravičenosti v ekonomski dobi za izdelavo finančne in ekonomske analize

13.2.1 Finančna analiza naložbe

Predpostavke finančne analize

Za izdelavo finančne analize so izračunane finančna interna stopnja donosa, finančna neto sedanja vrednost in finančna relativna neto sedanja vrednost. Pri izračunu navedenih kazalnikov je upoštevana metoda diskontiranja (DCF).

Osnovna izhodišča in glavne predpostavke, upoštevane pri izračunu upravičenosti naložbenega projekta, so:

- Analiza stroškov in koristi je izdelana na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ – UEM¹⁶ in dokumenta „Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020“¹⁷.
- Kot kriteriji donosnosti naložbe so v finančno ekonomski analizi uporabljeni kazalci finančne interne stopnje donosa investicije – FRR(C) in finančne neto sedanje vrednosti projekta – FNPV(C). Upoštevana je 4-odstotna diskontna stopnja, kakor določa uredba UEM.

Ugotavljali smo finančno donosnost projekta, ki se presoja na podlagi ocenjene finančne neto sedanje vrednosti FNPV(C) in finančne interne stopnje donosnosti projekta FRR(C). Ti kazalniki pokažejo zmožnost neto prihodkov, da povrnejo stroške naložbe, ne glede na to, kako so ti financirani. Pogoj za financiranje projekta iz javnih sredstev je, da mora biti FNPV(C) negativna, FRR(C) pa nižja od diskontne stopnje, ki je bila uporabljena v analizi.

Finančna trajnost (zdržnost – pokritost) projekta je ocenjena s preveritvijo, ali so skupni (nediskontirani) neto denarni tokovi v referenčnem obdobju pozitivni. Ti neto denarni tokovi vključujejo naložbene stroške, vire financiranja (tj. lokalna sredstva, vključno z morebitnimi sredstvi EU in nacionalnimi sredstvi) ter neto prihodke.

Projekt je bil preučen z vidika diskontiranih denarnih tokov oz. kumulativnega neto denarnega toka projekta, ki izkazuje, ali je projekt finančno zdržen oz. ali se s projektom ustvarjajo ustrezni in dovolj visoki prihodki za kritje stroškov. Izračunani so bili glavni finančni kazalniki.

Ob tem so bile upoštevane sledeče predpostavke modela:

- Letni stroški vzdrževanja znašajo 4.630,50 EUR in se z leti povečujejo za 1 %.
- Opazovano obdobje, za katerega so pripravljene izračuni, je 15 let (do leta 2040).
- Letni prihodki pokrivajo stroške vzdrževanja naložb in znašajo 4.630,50 EUR ter se z leti povečujejo za 1 %.
- Operativni stroški in prihodki za pokrivanje stroškov v finančni analizi ne vključujejo davka na dodano vrednost.

¹⁶ Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16

¹⁷ Evropska komisija, GD Regio, december 2014

- Vse vrednosti so navedene v EUR.
- Pri izračunih je uporabljena 4-odstotna diskontna stopnja.
- Kot kriteriji donosnosti naložbe so v finančno ekonomski analizi uporabljeni kazalniki finančne interne stopnje donosa naložbe – FRR(C) in finančne neto sedanje vrednosti projekta – FNPV(C).

Finančni kazalniki

Na podlagi navedenih predpostavk in podatkov je bila izdelana finančna analiza naložbe. V nadaljevanju so prikazani statični in dinamični kazalniki učinkovitosti naložb.

Preglednica 10: **Kazalniki finančne učinkovitosti naložbe**

Naziv	Kratica	Vrednost
Prihodki (leto 2028)		4.676,81 EUR
Odhodki (leto 2028)		4.676,81 EUR
Dobiček/izguba		0,00 EUR
Ekonomičnost poslovanja		1,0000
Donosnost poslovanja		0,00
Doba vračanja vložnih sredstev	(v letih)	18,3
Finančna interna stopnja donosnosti investicije	FRR/C	-18,75 %
Finančna neto sedanja vrednost investicije	FNPV/C	-707.718,69 EUR
Relativna neto sedanja vrednost	relativna FNPV/C	-0,9615

Zaradi negativne neto sedanje vrednosti projekta -707.718,69 EUR je negativna tudi interna stopnja donosnosti, ki znaša -18,75 %. Doba vračanja investicijskih sredstev bo 18,3 leta.

V preglednici na naslednji strani je prikazan denarni tok naložbe za obdobje 15 let.

Preglednica 11: Denarni tok naložbe po letih, v EUR

Leto	Stroški naložbe	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok (NDT)	Diskontiran NDT
2025,2026	736.056,88	0,00	0,00	0,00	-709.023,92	-681.753,77
2027	0,00	4.630,50	4.630,50	0,00	0,00	0,00
2028	0,00	4.676,81	4.676,81	0,00	0,00	0,00
2029	0,00	4.723,57	4.723,57	0,00	0,00	0,00
2030	0,00	4.770,81	4.770,81	0,00	0,00	0,00
2031	0,00	4.818,52	4.818,52	0,00	0,00	0,00
2032	0,00	4.866,70	4.866,70	0,00	0,00	0,00
2033	0,00	4.915,37	4.915,37	0,00	0,00	0,00
2034	0,00	4.964,52	4.964,52	0,00	0,00	0,00
2035	0,00	5.014,17	5.014,17	0,00	0,00	0,00
2036	0,00	5.064,31	5.064,31	0,00	0,00	0,00
2037	0,00	5.114,95	5.114,95	0,00	0,00	0,00
2038	0,00	5.166,10	5.166,10	0,00	0,00	0,00
2039	0,00	5.217,76	5.217,76	0,00	0,00	0,00
2040	0,00	5.269,94	5.269,94	38.744,48	38.744,48	21.513,43
Skupaj	736.056,88	69.214,03	69.214,03	38.744,48	-736.056,88	-707.718,69
Diskont.	707.718,69	49.897,69	49.897,69	21.513,43		

13.2.2 Ekonomska analiza naložbe

Predpostavke ekonomske analize

Bistvo ekonomske analize je, da je treba vložke naložbe oceniti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, donos pa glede na plačilno pripravljenost potrošnikov. Oportunitetni stroški ne ustrezajo nujno opazovanim finančnim stroškom, prav tako plačilna pripravljenost ni vedno pravilno prikazana z opazovanimi tržnimi cenami, ki so lahko izkrivljene ali jih celo ni. Ekonomska analiza je izdelana z vidika celotne družbe za razliko od finančne analize, ki obravnava le koristi lastnika kapitala. Denarni tokovi iz finančne analize se štejejo za izhodišče ekonomske analize. Bistvo ekonomske analize je ugotoviti, ali ima projekt pozitivne neto koristi za družbo in je zato upravičen do sofinanciranja iz javnih sredstev.

Zato morajo:

- koristi presežati stroške naložbe,
- sedanja vrednost ekonomskih koristi pa mora presežati neto sedanjo vrednost stroškov.

Da sta navedena pogoja izpolnjena, kažejo naslednji izračunani kazalniki:

- neto sedanja vrednost mora biti pozitivna,
- ekonomska interna stopnja donosnosti mora biti višja od diskontne stopnje, uporabljene za izračun ekonomske neto sedanje vrednosti. (5,0 %),
- razmerje med stroški in koristmi mora biti večje od 1.

Cilj analize stroškov in koristi je določiti ekonomsko vrednost naložbe z opredelitvijo dodatnih koristi, ki jih bo povzročilo izvajanje naložbe. Naložba ima več posrednih ekonomskih, družbenih in socialnih vplivov. Naložbo je mogoče pravilno oceniti le z upoštevanjem teh vplivov, ki so največkrat povezani z razvojem.

Socialno ekonomska analiza stroškov in koristi je ena izmed metod ekonomskih analiz. Analiza omogoča pregled socialnih in družbenih vplivov izvedbe naložbe na ekonomijo občin oziroma regije ali celo države. Metodologija je zasnovana na izračunu dodatnih prihodkov iz proizvodov ali storitev, ki bodo posredno ustvarjeni zaradi nove naložbe. Podlaga za ekonomsko analizo je finančna analiza na ravni celotnega projekta.

Davčni popravki:

- Upoštevan je prihodek državnega proračuna za obračunan davek na dodano vrednost.

Popravki zaradi eksternalij (zunanjih učinkov):

- Pri izračunu ekonomskih kazalnikov naložbe so bili upoštevani naslednji korekcijski faktorji:

Korekcijski faktor GOI del =	0,7800
Korekcijski faktor ostalih stroškov =	1,0000

Glavne predpostavke modela so:

- upoštevani so naložbeni stroški brez DDV in drugih dajatev,
- upoštewane so posredne koristi naložbe,
- opazovano obdobje je 15 let,
- upoštevana je 5-odstotna diskontna stopnja v skladu z uredbo UEM.

Ekonomska analiza naložbe

Družbeni stroški in koristnost naložbe izhajajo iz:

A) Stroškov:

- vrednost naložbe, znižana za DDV, znaša **603.325,31 EUR**.

B) Koristi:

- gradbenih del iz naslova izvajalskih pogodb v skupni višini **554.104,49 EUR**.

Preglednica 12: **Koristi od naložbe v dvigala in prilagoditve treh objektov v javni rabi**

Korekcijski faktor	Koristi	Vrednost v EUR
0,7800	GOI dela	500.114,49
1,0000	Ostali stroški	53.990,00
	Skupaj koristi	554.104,49

- prihrankov zaradi odprave potrebe po delu osebja za pomoč gibalno oviranim osebam:

Predpostavimo, da trije zaposleni delavci po 2 uri dnevno pomagajo gibalno oviranim, ker višje etaže objektov niso dostopne z dvigali. Stroški zaposlenih znašajo 880,80 EUR mesečno (minimalna mesečna bruto plača znaša 1.277,72 EUR/174 ure povprečno mesečno = 7,34 EUR/uro). Trije delavci bi mesečno opravili 120 ur x 7,34 EUR. Letno bi stroški neto plač teh zaposlenih znašali 10.569,60 EUR. V obdobju treh let bi koristi s tega naslova znašale 31.708,80 EUR.

Preglednica 13: **Kazalniki ekonomske učinkovitosti naložbe**

Naziv	Kratika	Vrednost
Ekonomska diskontna stopnja		5,00 %
Ekonomska interna stopnja donosnosti	EIRR	12,61 %
Ekonomska neto sedanja vrednost	ENPV	3.488,69 EUR
Stopnja družbene koristi	B/C ratio	1,01

Ob upoštevanju predpostavk za ekonomsko analizo načrtovane naložbe in izračunanih kazalnikov je naložba ekonomsko upravičena: neto sedanja vrednost ENPV je pozitivna, ekonomska interna stopnja donosnosti EIRR je višja od uporabljene diskontne stopnje za izračun ekonomske neto sedanje vrednosti. (5,0 %), razmerje med stroški in koristmi pa je večje od 1.

V naslednji preglednici je prikazan ekonomski tok naložbe.

Preglednica 14: **Ekonomski tok naložbe, v EUR**

Leto	Stroški	Koristi		Neto denarni tok (NDT)	Diskontiran NDT
	Naložba brez DDV	Gradnja	Prihranek stroškov dodat. osebja		
2025,2026	603.325,31	554.104,49	0,00	-49.220,82	-46.877,92
2027	0,00	0,00	10.569,60	10.569,60	9.586,94
2028	0,00	0,00	10.569,60	10.569,60	9.130,42
2029	0,00	0,00	10.569,60	10.569,60	8.695,64
2030	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2031	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2032	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2033	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2034	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2035	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2036	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2037	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2038	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2039	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2040	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj	603.325,31	554.104,49	31.708,80	17.512,02	19.464,92
Diskont.	575.912,32	529.568,22	27.412,99		

Koristi, ki jih ni mogoče ovrednotiti v denarju

Načrtovana naložba bo zagotavljala tudi koristi, ki jih ni mogoče izraziti v denarju, kot sta na primer povečanje zadovoljstva uporabnikov pri uporabi objektov v javni rabi ter zmanjšanje neenakopravnosti oseb z gibalnimi ovirami pri dostopu do javnih storitev, ki se izvajajo v navedenih objektih. Izboljšala se bo tudi podoba MO Maribor v javnosti, saj bo z naložbo iz lastnih sredstev odstranila še en sklop ovir za dostop gibalno oviranih oseb in drugih ranljivih skupin v objekte v javni rabi. Obenem pa bo s premišljenim načrtom ohranila zunanost registrirane kulturne dediščine, vile na Trubarjevi ulici 15.

13.3 Analiza tveganja in občutljivosti

13.3.1 Analiza tveganja

Izpostavljenost različnim oblikam tveganja – poslovnim in finančnim ter tudi ekološkim, je stalnica v delovanju javne uprave, zato se področju obvladovanja tveganj namenja posebna pozornost:

1. Poslovna tveganja

Na področju poslovnih tveganj je občina izpostavljena prodajnemu tveganju, obratovalnemu tveganju, investicijskemu tveganju in drugim različnim zunanjim tveganjem. Ocenjujemo, da je izpostavljenost obratovalnemu (vzdrževalnemu) tveganju, predvsem stroškovnemu, zaradi nedelovanja objektov iz različnih vzrokov relativno nizka, vendar je ne glede na nizko tveganje potrebno redno spremljanje predpisanih pogojev za obratovanje naložbe (npr. redno pregledovanje in vzdrževanje dvigal).

2. Finančna tveganja

Pokritje naložbe in zaprta finančna konstrukcija pomenita veliko tveganje za občino, ker bo naložbo financirala z lastnimi sredstvi, saj se za tovrstno investicijo ne pridobivajo sredstva iz drugih virov (npr. evropski sredstva ali zasebni investitorji). Kreditnega tveganja ne bo, saj MO Maribor za naložbo ne bo najela posojila.

Tveganje plačilne sposobnosti (likvidnostno tveganje) bo MO obvladovala z načrtovanjem denarnih tokov in usklajevanjem ročnosti obveznosti in terjatev.

3. Ekološko tveganje

Ekološko tveganje se bo omejilo z izbiro najprimernejših materialov, ki ne obremenjujejo okolja in ne zahtevajo veliko vzdrževanja (ter s tem povezanih odpadkov).

4. Tveganje javnega interesa

Javni interes za izvedbo projekta je velik, saj gre za naložbo, ki bo izboljšala kakovost objektov v javni rabi, v katerih se izvajajo javne storitve, ter izboljšala dostop do zadevnih javnih objektov za vse uporabnike, gibalno oviranim osebam in drugim ranljivim skupinam uporabnikov pa omogočila enakopraven dostop do javnih storitev, ki se izvajajo v obravnavanih objektih.

5. Časovno tveganje

Pri časovnem tveganju je največja nevarnost za pravočasno izvedbo načrtovane naložbe izbira kakovostnega izvajalca (izvajalcev) naložbe. MO Maribor bo pripravila kakovostno javno naročilo in opredelila cilje kakovosti ter med ponudniki izbrala izvajalca z ustreznimi izkušnjami in referencami.

6. Organizacijska struktura projekta

Projektna ekipa in zaposleni na MO Maribor imajo dovolj znanja in izkušenj za gospodarno ravnanje in učinkovito poslovno odločanje pri pripravi in spremljanju izvajanja naložbe.

13.3.2 Analiza občutljivosti

Z analizo občutljivosti se obravnava obnašanje naložbe pri spremembi kritičnih parametrov. Podlaga za izračun kritičnih parametrov sta finančna in ekonomska analiza. Za izvedbo naložbe bi lahko bili kritični naslednji parametri:

- spremembe predračunske vrednosti naložbe v intervalu od –1 % do +1 %;
- spremembe vrednosti stroškov vzdrževanja v intervalu od –1 % do +1 %;
- spremembe vrednosti koristi v intervalu od –1 % do +1 % (ekonomska analiza).

V nadaljevanju je prikazana analiza občutljivosti za navedene kritične parametre naložbe. Primerjane so finančna in ekonomska neto sedanja vrednost naložbe (NPV) ter finančna in ekonomska interna stopnja donosnosti (IRR) v referenčni dobi, v kateri se naložba obravnava.

Preglednica 15: Vpliv sprememb parametrov na finančno NSV in ISD naložbe

Spremembe predračunske vrednosti naložbe			
Interval sprememb	–1 %	0 %	1 %
Finančna interna stopnja donosnosti naložbe v %	–18,69 %	–18,75 %	–18,81 %
Finančna neto sedanja vrednost naložbe v EUR	–678.323,00 EUR	–707.718,67 EUR	–692.472,00 EUR
Spremembe višine stroškov vzdrževanja			
Interval sprememb	–1 %	0 %	1 %
Finančna interna stopnja donosnosti naložbe v %	–18,71 %	–18,75 %	–18,79 %
Finančna neto sedanja vrednost naložbe v EUR	–684.876,00 EUR	–707.718,67 EUR	–685.912,00 EUR

Pri povečevanju vrednosti naložbe se finančna neto sedanja vrednost (FNPV) znižuje. Enake so posledice povečevanja vrednosti stroškov vzdrževanja, vendar je v tem primeru naložba manj občutljiva na spremembe. Naložba je bolj občutljiva na spremembe višine predračunske vrednosti.

V naslednji preglednici je prikazan vpliv spremembe kritičnih parametrov na ekonomsko neto sedanjo vrednost (ENPV) in ekonomsko interno stopnjo donosnosti (EIRR).

Preglednica 16: Vpliv sprememb parametrov na ekonomsko NSV in ISD naložbe

Spremembe ekonomskih stroškov naložbe			
Interval sprememb	–1 %	0 %	1 %
Ekonomska interna stopnja donosnosti naložbe v %	29,58 %	12,61 %	1,25 %
Ekonomska neto sedanja vrednost naložbe v EUR	9.023,62 EUR	3.488,69 EUR	–2.046,23 EUR
Spremembe vrednosti ekonomskih koristi			
Interval sprememb	–1 %	0 %	1 %
Ekonomska interna stopnja donosnosti naložbe v %	1,15 %	12,61 %	29,37 %
Ekonomska neto sedanja vrednost naložbe v EUR	–2.081,12 EUR	3.488,69 EUR	9.058,51 EUR

Pri povečevanju vrednosti naložbe se ekonomska interna stopnja donosnosti EIRR in ekonomska neto sedanja vrednost ENPV znižujeta. Posledice povečevanja družbenih koristi naložbe so obratne, vendar izraziteje vplivajo na EIRR in ENPV. Pri zniževanju predračunske vrednosti naložbe in zviševanju njenih družbenih koristi se EIRR in ENPV zvišujeta. Obratne so posledice zviševanja vrednosti naložbe in zniževanja njenih družbenih koristi.

14 OCENA VPLIVA NALOŽBE NA OKOLICO IN OKOLJE

Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri načrtovanih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje. Ocena vplivov na okolje in okolico je povzeta iz DIIP.

Pričakovani vpliv objekta na okolico v zvezi z mehansko odpornostjo in stabilnostjo

Na objektih v okolici načrtovane gradnje v času izvajanja gradbenih del ni pričakovati deformacij, ki bi presegale dopustne ravni. V času obratovanja deformacije na objektih v okolici niso pričakovane.

Pričakovani vpliv objekta na okolico v zvezi z varnostjo pred požarom

V času izvajanja gradbenih del je treba omejiti širjenje morebitnega požara na zemljišča v okolici in zagotoviti varnost osebam in reševalnim ekipam. Načrtovani posegi ne bodo ogrozili varnosti nepremičnin in oseb v okolici pred požarom in ne bodo vplivali na okolico.

Varnost pri uporabi

Posegi so zasnovani in načrtovani tako, da bo s končano naložbo preprečeno ogrožanje varnosti ljudi na območju posegov. Poskrbljeno je za zaščito, ki zagotavlja varstvo pred zdrsi, padci in udarci, z namestitvijo varnostnih ograj na klančinah in delih objekta, kjer obstaja nevarnost padca v globino, tlaki v objektu in ob njem bodo iz materialov ki preprečujejo zdrse ipd.

Pričakovani vpliv objekta na okolico v zvezi z zaščito pred hrupom

Povečane obremenitve s hrupom se pričakujejo v času izvajanja del. Vplivi načrtovanih posegov na obremenjenost okolja s hrupom bodo predvsem posledice povečane emisije hrupa z gradbišč zaradi delovanja gradbene mehanizacije in pomožnih naprav ter prevozov. Gradbišče bo delovalo le v dnevnem času. Po končanih delih se obremenjenosti zaradi hrupa glede na sedanje stanje ne bo povečala.

15 ORGANIZIRANOST ZA IZVEDBO NALOŽBE IN ANALIZA ZAPOSLENIH

15.1 Organiziranost za spremljanje izvajanja naložbe

MO Maribor bo za izvedbo naložbe v skladu z zakonodajo o javnem naročanju¹⁸ in internimi akti izbrala zunanje izvajalce za izvedbo GOI del, gradbeni nadzor in koordinatorja ZVD. Postopek javnega naročila (JN) bo predvidoma začela marca in končala aprila 2026 s podpisom pogodb z izvajalci.

V MO Maribor naložbo pripravlja in spremlja Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori Urada za gospodarske dejavnosti. Za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne in druge dokumentacije, potrebne za načrtovanje in izvedbo naložbe, je odgovoren skrbnik projekta Darko Lorenčič, strokovni sodelavec, ki ima zadostne izkušnje pri pripravi in vodenju izvajanja tovrstnih projektov. Po končani naložbi bodo sredstva izročena v upravljanje in vzdrževanje investitorju, ki bo v okviru vzdrževanja poslovnih in upravnih prostorov MO Maribor organiziral tudi predpisano vzdrževanje dvigal.

15.2 Analiza zaposlenih

Načrtovana naložba ne bo vplivala na povečanje števila zaposlenih pri investitorju niti v času priprave in izvedbe naložbe niti v času njenega obratovanja.

Načrtovana naložba je z vidika ustvarjanja novih delovnih mest nevtralna.

¹⁸ ZJN-3, Uradni list RS, št. 91/15 s spremembami in dopolnitvami, nazadnje spremenjen v 88/23 – ZOPNN-F

16 SKLEPNE UGOTOVITVE

16.1 Predstavitev in razlaga rezultatov

MO Maribor bo z izvedbo načrtovane naložbe:

- zagotovila enakopraven dostop do javnih storitev za gibalno ovirane osebe in druge ranljive skupine uporabnikov (slepi in slabovidni, starejši, starši z otroškimi vozički itd.);
- poskrbela za varnost in udobje uporabnikov zunaj objektov, npr. z ureditvijo parkirnih mest za invalide in namestitvijo taktilnih oznak;
- zagotovila skladnost objektov, kjer se izvajajo javne storitve, s predpisi o izenačevanju možnosti invalidov (zakon ZIMI) ter predpisi o univerzalni gradnji in gradnji prilagojenih objektov (gradbeni zakon in pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov);
- zagotovila povečanje varnosti in zadovoljstva uporabnikov ter s tem tudi prispevala h krepitvi javne podobe MO Maribor ter
- zagotovila povečanje funkcionalnosti in vrednosti obravnavanih objektov v javni rabi.

Analiza stanja ter analiza stroškov in koristi naložbe kažejo, da je naložba utemeljena in upravičena, saj je ekonomska NPV pozitivna, ocenjene družbene koristi naložbe pa presegajo vložena sredstva.

16.2 Pripravljenost naložbe za izvedbo in izvedljivost naložbe

Naložba je pripravljena za izvedbo: projektna dokumentacija PZI je pripravljena, gradbeno dovoljenje ni potrebno. Pripravljena je investicijska dokumentacija v skladu z UEM. Slaba polovica sredstev za izvedbo naložbe (343.364,60 EUR) je že načrtovana v proračunu za leto 2026 (proračunska postavka PP 162300 Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov), preostala sredstva v višini 392.692,28 EUR bo treba razporediti iz prejšnjega načrta razvojnih projektov. V skladu z okvirno časovnico se bo izvedba naložbe v skladu z UEM začela z izbiro izvajalca(-cev) takoj po potrditvi investicijske dokumentacije.

Po ocenah investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije je naložba izvedljiva v načrtanem obsegu, vrednosti in rokih.

17 STROKOVNE PODLAGE, SMERNICE IN PREDPISI

Ta IP je pripravljen v skladu s predpisano metodologijo za pripravo investicijske dokumentacije, na podlagi DIIP ter na podlagi projektne naloge in projektne dokumentacije PZI, ki je bila pripravljena leta 2025.

Strokovne podlage

- Dokument identifikacije investicijskega projekta Dograditev osebnih dvigal in prilagoditve treh objektov v javni rabi, MO Maribor, Urad za gospodarske dejavnosti, Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori, Maribor, marec 2025
- Elaborat preveritve dograditve dvigal k javnim objektom, št. projekta EB-010/2024-AF, AF, Umetnost prihodnosti Maribor, Maribor, september 2024, in sicer: Projektna naloga
- Projektna dokumentacija PZI za izvedbo gradnje, št. projekta 39/2025, Štajerski inženiring, d. o. o., Maribor, 2025, in sicer:
 - PZI – projektna dokumentacija za izvedbo, Kalohova ulica 18–20, Maribor: Zbirni načrt, Tehnično poročilo, popis del s projektantskim predračunom
 - PZI – projektna dokumentacija za izvedbo, Na trati 2, Maribor: Zbirni načrt, Tehnično poročilo, popis del s projektantskim predračunom in
 - PZI – projektna dokumentacija za izvedbo, Trubarjeva ulica 15, Maribor: Tehnično poročilo, popis del s projektantskim predračunom

Strateški dokumenti, politike, smernice in navodila

- Akcijski program za invalide 2021–2030, št. 14100-5/2021/3, Vlada Republike Slovenije, 14. oktobra 2021
- Guide to Cost–Benefit Analysis of Investment Project, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014–2020, Evropska komisija, december 2014
- Regionalni razvojni program Podravja 2021–2027, RRA za Podravje, junij 2022
- Strategija kulturne dediščine 2021–2023, Vlada Republike Slovenije, december 2019
- Strategija razvoja Maribora 2030, Mestna občina Maribor, marec 2012
- Strategija razvoja Slovenije 2030, Vlada Republike Slovenije, december 2017
- Trajnostna urbana strategija Maribor 2023–2035, RRA za Podravje, december 2023

Zakonodaja in predpisi

- Gradbeni zakon GZ–1, Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID–A in 47/25 – odl. US in Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov, Uradni list RS, št. 41/18 in 199/21 – GZ-1
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16
- Zakon o izenačitvi možnosti invalidov – ZIMI, Uradni list RS, št. 94/10, 50/14 in 32/17

Prostorski dokumenti

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25 in 24/25)

Statistični in drugi podatki

- podatki in ocene investitorja: MO Maribor, Urad za gospodarske dejavnosti, Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori, Maribor, december 2025
- podatki o prebivalstvu: <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl>, dostop januar 2026.