



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: 4102-461/2026-9

Datum: 7.09.2026

GMS - 1008

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 37. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Investicijski program (IP) STATIČNE SANACIJE JAVNIH OBJEKTOV
MESTNE OBČINE MARIBOR ZA POTREBE ENERGETSKE
PRENOVE

GRADIVO PRIPRAVIL: SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN INVESTICIJE – PROJEKTN
PISARNA

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Mojca LEDINEK, Podsekretarka – projektni vodja

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme investicijski program in
pooblašča župana za podpis dokumenta in sklepa o potrditvi.



Aleksander Saša Arsenovič
Župan





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNJA PISARNA

Številka: 4102-461/2026-9

Datum: 7.09.2026

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 37. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Investicijski program (IP) STATIČNE SANACIJE JAVNIH OBJEKTOV MESTNE OBČINE MARIBOR ZA POTREBE ENERGETSKE PRENOVE
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	IP

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Mojca LEDINEK Podsekretarka – projektni vodja	Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna	09.09.2026	MOJCA LEDINEK Digitalno podpisal MOJCA LEDINEK Datum: 2026.09.09 08:50:28 +02'00'
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	mag. Barbara MIKUŠ MARZIDOVŠEK Sekretar – vodja službe	Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna		BARBARA MIKUŠ MARZIDOVŠEK Digitalno podpisal BARBARA MIKUŠ MARZIDOVŠEK Datum: 2026.09.09 09:37:19 +02'00'
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):		Urad za finance in proračun		
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	Marija Kaučič – vodja urada po pooblastilu št. 10004-8/2007-34, z dne 30. 12. 2024	Urad za finance in proračun		MARIJA KAUCIČ Digitalno podpisal MARIJA KAUCIČ Datum: 2026.09.09 14:05:10 +02'00'
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl P.P. DAVOR ŽARIČ	Kabinet župana	10.9.2026	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	<u>Davorka Pregl</u> Srečko Vilar Gregor Reichenberg	Kabinet župana	10.9.2026	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	9.9.2026	Klančnik



1 Pravna podlaga

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 nadaljnjem besedilu: UEM), s katero so predpisani način odločanja o investicijah in vrste potrebne investicijske dokumentacije.

2 Uvodna pojasnila

Mestna občina Maribor (MOM) pripravlja projekt Statične sanacije javnih objektov Mestne občine Maribor za potrebe energetske prenove. Projekt je pogoj za izvedbo projekta celovite energetske prenove 16 javnih objektov, v katerih poteka vzgojno-izobraževalni proces. Energetska prenova bo potekala v obliki javno-zasebnega partnerstva (JZP) po modelu energetskega pogodbeništva. MOM se poteguje za pridobitev sofinanciranja ukrepov energetske prenove na podlagi Javnega razpisa za sofinanciranje celovite energetske prenove stavb v lasti in rabi občin za obdobje od 2023 do 2027 (JR_EKP_JOB_2024). Pogoj za pridobitev sofinanciranja je tudi ustrezna mehanska odpornost in stabilnost stavb, predvidenih za energetsko prenovo. Za stavbe, zgrajene pred letom 1985, so v Obrazcu 6 navedenega JR zahtevani izvedba ustrezne presoje mehanske odpornosti in stabilnosti ter opredelitev smiselnih ukrepov za izboljšanje stanja objektov, in sicer z odpravo največjih konstrukcijskih napak, s katerimi se zagotovita ustrezna mehanska odpornost in stabilnost.

MOM je opravila presojo mehanske odpornosti in stabilnosti vseh 16 objektov, zajetih v načrtovano energetsko prenovo. Analize so pokazale pomanjkljivosti na 12 objektih. Zato je MOM pripravila projekt statične sanacije teh 12 objektov z izvedbo ukrepov za odpravo pomanjkljivosti in poškodb, s katerimi bo omogočila varno energetsko prenovo teh objektov in zagotovila pogoje za pridobitev sofinanciranja ukrepov energetske prenove iz navedenega JR. Projekt statične sanacije 12 javnih objektov je sicer povezan s projektom energetske prenove, vendar je opredeljen kot popolnoma ločen projekt, ki bo potekal pred in delno med izvajanjem energetske prenove v letih 2026 in 2027 ter bo v celoti financiran iz proračuna MOM.

3 Namen in cilji projekta

Namen projekta je zagotoviti tehnično in varnostno podlago za celovito energetsko prenovo javnih objektov ter zmanjšati tveganje za poškodbe in motnje uporabe objektov.

Cilji projekta:

- fizični cilj projekta je izvedba načrtovanih ukrepov za odpravo pomanjkljivosti in statično sanacijo 12 javnih objektov (najpozneje) do 30. junija 2027;
- finančni cilj je izvedba projekta v okviru ocenjene vrednosti 1.290.299,49 EUR z DDV.

4 Vsebina projekta

V letih 2025 in 2026 je MOM izdelala presojo mehanske odpornosti in stabilnosti 16 objektov, zajetih v načrtovano energetsko prenovo. Pomanjkljivosti so bile ugotovljene na 12 objektih:

- OŠ Angela Besednjaka, Celjska ulica 11, Maribor,
- OŠ Franca Rozmana - Staneta, PŠ Košaki, Šentiljska cesta 41/A, Maribor,
- OŠ Toneta Čufarja, Zrkovska cesta 67, Maribor,
- OŠ Janka Padežnika, Iztokova ulica 6, Maribor,
- Svetovalni center za otroke, mladostnike in starše, Lavričeva ulica 5, Maribor,
- Vrtec Jadvige Golež – uprava, Betnavska cesta 100, Maribor,
- Vrtec Jožice Flander – PE Vančka Šarha, Smoletova ulica 7, Maribor,
- Vrtec Jožice Flander – PE Vančka Šarha, Ulica Moše Pijada 30, Maribor,
- Vrtec Tezno Maribor – PE Mišmaš, Dogoška cesta 20, Maribor,
- Vrtec Ivana Glinška – PE Smetanova, Smetanova ulica 34a, Maribor,
- Vrtec Studenci – enota Radvanje, Grizoldova ulica 3, Maribor in
- Vrtec Studenci – enota Radvanje (jasli), Grizoldova ulica 1, Maribor.

Na navedenih objektih so bile ugotovljene različne pomanjkljivosti: lokalne razpoke in poškodbe AB in lesenih elementov, nezadostno povezane zidane konstrukcije in oslabljeni leseni strešni nosilci, pri katerih so zaradi starosti, zamakanja ali spremembe obtežbe potrebne sistemske ojačitve, ter poškodbe notranjih in zunanjih zidov.



MOM je v letu 2026 pripravila tehnične rešitve za statične sanacije, ki so prilagojene ugotovljenim pomanjkljivostim na posameznih objektih. Zajemajo: ukrepe za povečanje stabilnosti in nosilnosti strešnih konstrukcij, popravilo ali zamenjavo strešne kritine, popravilo razpok in poškodb na nosilnih konstrukcijah, zunanjih in notranjih stenah, odpravo posledic zamakanj, ureditev prezračevanja podstrešij itn. Ukrepi za odpravo pomanjkljivosti bodo potekali v obliki manjših rekonstrukcij in investicijsko-vzdrževalnih del. Gradbeno dovoljenje ni potrebno.

Vsi objekti, ki so vključeni v statične sanacije, so v lasti MOM.

5 Vrednost projekta, dinamika izvajanja in viri financiranja

Statična sanacija bo potekala od novembra 2026 do (najpozneje) konca junija 2027. Dela bodo potekala po fazah, nekatera pred začetkom izvajanja energetske prenove, druga sočasno z njimi. Izvajanje ukrepov statične sanacije se bo usklajevalo z uporabniki objektov in izvajalci energetske prenove, da se čim bolj skrajša čas omejene uporabnosti objektov ter prepreči podvajanje dela in stroškov.

Celotna vrednost projekta znaša 1.057.622,53 EUR brez DDV, z DDV pa 1.290.299,49 EUR. MOM nima pravice do odbitka DDV. Za projekt je bil izdelan DIIP. Vsebina in vrednost projekta ter dinamika izvajanja se od izdelave DIIP niso spremenili.

V letu 2026 nastanejo stroški priprave dokumentacije in izvedbe prednostnih del, večina ukrepov pa se bo izvajala v letu 2027. Dinamika stroškov je prikazana v naslednji preglednici:

Vrsta stroška	2026		2027		Skupaj	
	brez DDV	z DDV	brez DDV	z DDV	brez DDV	z DDV
Izvedba statičnih sanacij	106.557,38	130.000,00	804.583,42	981.591,78	911.140,80	1.111.591,78
Rezerva za nepredvidena dela	1.229,51	1.500,00	89.884,57	109.659,18	91.114,08	111.159,18
Strokovni nadzor	6.147,54	7.500,00	23.920,11	29.182,53	30.067,65	36.682,53
Statični pregledi in presoje, tehnične rešitve	25.300,00	30.866,00	0,00	0,00	25.300,00	30.866,00
SKUPAJ	139.234,43	169.866,00	918.388,10	1.120.433,49	1.057.622,53	1.290.299,49

Projekt bo v celoti financirala MOM iz proračuna za leti 2026 in 2027. Če bi se za projekt statične sanacije objektov morebiti naknadno pojavil kakšen drug vir financiranja, se bo to lahko upoštevalo z uskladitvijo proračuna in investicijske dokumentacije.

6 Predlog sklepa:

Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme investicijski program in pooblašča župana za podpis dokumenta in sklepa o potrditvi.

Pripravila:
Mojca LEDINEK
Služba za razvojne projekte
in investicije – projektna pisarna





MESTNA OBČINA MARIBOR
Ulica heroja Staneta 1
2000 Maribor

Statične sanacije javnih objektov Mestne občine Maribor za potrebe energetske prenove

Investicijski program



Maribor, september 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 (več virov): projektna dokumentacija za statične sanacije več objektov, Statika-
Pro, David Štular, s. p., 2026; spletne strani šol in vrtcev ter Google zemljevidi, avgust 2026*

VSEBINA

1	UVODNA POJASNILA	5
2	PREDSTAVITEV INVESTITORJA, UPRAVLJAVCA IN IZDELOVALCEV DOKUMENTACIJE.....	6
2.1	Predstavitev investitorja in upravljavca	6
2.2	Strokovna služba in osebe, odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske ter projektne in druge dokumentacije	8
2.3	Izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije	9
3	NAMEN IN CILJI NALOŽBE	10
4	POVZETEK INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE.....	11
4.1	Povzetek DIIP	11
4.2	Povzetek investicijskega programa	11
5	ANALIZA STANJA IN POTREB	17
5.1	Analiza stanja.....	17
5.2	Potrebe uporabnikov.....	18
6	PREVERITEV USKLAJENOSTI NALOŽBE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	19
7	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	20
7.1	Operativni stroški	20
7.2	Prihodki	20
8	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN NALOŽBE IN DOKUMENTACIJA.....	21
8.1	Vrsta naložbe.....	21
8.2	Izbrana varianta za izvedbo naložbe	21
8.3	Projektna in investicijska dokumentacija	21
8.4	Analiza lokacije – umeščenost načrtovane naložbe v mestu Maribor	24
9	TEHNIČNO TEHNOLOŠKE REŠITVE	26
9.1	Vrsta naložbe.....	26
9.2	Načrtovani ukrepi	26
9.3	Razmejitev del z ukrepi energetske prenove	29
10	OCENA STROŠKOV NALOŽBE IN FINANČNA KONSTRUKCIJA	30
10.1	Ocena stroškov naložbe	30
10.2	Okvirna časovnica za izvedbo naložbe	31
10.3	Dinamika nastajanja stroškov.....	32
10.4	Viri in dinamika financiranja.....	32
11	ORGANIZACIJA ZA IZVEDBO PROJEKTA IN ANALIZA ZAPOSLENIH	33
11.1	Organizacija za izvedbo načrtovane naložbe	33
11.2	Analiza zaposlenih	33
12	PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA.....	34
13	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE NALOŽBE	36
13.1	Finančna analiza naložbe.....	36
13.2	Ekonomska analiza naložbe.....	38
13.3	Koristi, ki jih ni mogoče izraziti v denarju.....	40

14	ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	41
14.1	Analiza tveganja naložbe	41
14.2	Analiza občutljivosti.....	42
15	OCENA VPLIVA NALOŽBE NA OKOLICO IN OKOLJE.....	43
16	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	44
16.1	Ocena smotrnosti in učinkovitosti naložbe	44
16.2	Predlog za izvedbo nadaljnjih dejavnosti	44
17	SEZNAM STROKOVNIH PODLAG IN ZAKONODAJE.....	45

Seznam preglednic

Preglednica 1:	Seznam objektov šol in vrtcev, predvidenih za statično sanacijo	11
Preglednica 2:	Pregled ukrepov za odpravo pomanjkljivosti po objektih	13
Preglednica 3:	Ocenjena vrednost projekta z dinamiko nastajanja stroškov, v EUR	15
Preglednica 4:	Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti naložbe	16
Preglednica 5:	Povzetek statičnih pomanjkljivosti objektov	17
Preglednica 6:	Ocenjeni prihodki za pokrivanje stroškov vzdrževanja po letih, v EUR	20
Preglednica 7:	Dokumentacija s tehničnimi rešitvami za statično prenovo objektov	21
Preglednica 8:	Zemljišča, objekti in lastništvo	25
Preglednica 9:	Specifikacija ocenjenih stroškov statične sanacije 12 objektov	30
Preglednica 10:	Ocenjena vrednost statične sanacije po skupinah stroškov, v EUR.....	31
Preglednica 11:	Okvirna časovnica za izvedbo statičnih sanacij	31
Preglednica 12:	Ocenjena vrednost projekta z dinamiko nastajanja stroškov, v EUR.....	32
Preglednica 13:	Predvideni stroški rednih pregledov po letih, v EUR.....	34
Preglednica 14:	Stroški amortizacije po letih, v EUR	35
Preglednica 15:	Kazalniki finančne učinkovitosti naložbe	37
Preglednica 16:	Denarni tok naložbe po letih, v EUR.....	38
Preglednica 17:	Koristi iz naslova naložbe v statično sanacijo 12 javnih objektov	39
Preglednica 18:	Kazalniki ekonomske učinkovitosti naložbe	40
Preglednica 19:	Ekonomski tok naložbe po letih, v EUR.....	40
Preglednica 20:	Ključna tveganja pri pripravi in izvedbi projekta	41
Preglednica 21:	Vpliv sprememb parametrov na finančno NSV in ISD naložbe	42
Preglednica 22:	Vpliv sprememb parametrov na ekonomsko NSV in ISD naložb	42
Preglednica 23:	Ključni vplivi na okolje med izvedbo in po njej ter omilitveni ukrepi.....	43

Seznam slik

Slika 1:	Lokacije objektov za statično sanacijo v Mariboru (vir: Google zemljevidi)	24
----------	--	----

1 UVODNA POJASNILA

Mestna občina Maribor (MO Maribor) nadaljuje projekte energetske prenove javnih objektov. Za leto 2027 načrtuje celovito energetsko obnovo 16 javnih vzgojno-izobraževalnih objektov: štirih osnovnih šol, 11 vrtcev ter Svetovalnega centra za otroke, mladostnike in starše. Energetska prenova bo potekala v obliki javno-zasebnega partnerstva (JZP) po modelu energetskega pogodbeništva. MO Maribor se poteguje tudi za pridobitev sofinanciranja energetske prenove na podlagi Javnega razpisa za sofinanciranje celovite energetske prenove stavb v lasti in rabi občin za obdobje od 2023 do 2027 (JR_EKP_JOB_2024; v nadaljnjem besedilu: JR). V skladu s pogoji JR morajo stavbe, ki so predvidene za energetsko prenovo, izkazovati ustrezno mehansko odpornost in stabilnost, kar mora biti ugotovljeno s pregledom fizičnega stanja stavbe ter utemeljeno z izjavo o izpolnjevanju bistvenih zahtev in obstoječem stanju¹, ki jo podpišeta projektant in pooblaščen inženir s področja gradbeništva.

Večina stavb, ki so zajete v celovito energetsko prenovo 2027, je bila zgrajena pred letom 1985. Za tovrstne stavbe so v izjavi (Obrazec 6 JR) zahtevani izvedena analiza mehanske odpornosti in stabilnosti ter predvideni „smiselni ukrepi za izboljšanje stanja“ objektov, s katerimi se odpravijo največje konstrukcijske napake, kjer je to potrebno (manjša rekonstrukcija). Po rekonstrukciji morajo stavbe izkazovati ustrezno mehansko odpornost in stabilnost. MO Maribor je v letu 2025 za vseh 16 javnih vzgojno-izobraževalnih objektov, zajetih celovito energetsko prenovo 2027, izdelala presoje mehanske odpornosti in stabilnosti. Z analizami je bilo ugotovljenih več pomanjkljivosti na 12 od 16 objektov. MO Maribor je v letu 2026 izdelala ustrezno projektno dokumentacijo za „smiselne ukrepe za izboljšanje stanja“ teh 12 objektov, tj. za statične sanacije. Gre za manjše rekonstrukcije in investicijsko-vzdrževalna dela, s katerimi se bodo odpravile ugotovljene pomanjkljivosti. Gradbeno dovoljenje za te posege ni potrebno.

Navedene statične sanacije so pogoji za izvedbo načrtovanih celovitih energetskih prenov. Posegi bodo potekali usklajeno z izvajanjem ukrepov energetske prenove, delno pred začetkom njihovega izvajanja, delno pa sočasno z njimi. Zato so statične sanacije in energetske preнове vsebinsko in časovno povezane, vendar so statične sanacije samostojni projekt, ki bo potekal od septembra 2026 do (najpozneje) junija 2027. Obravnavan je v tem investicijskem programu (IP), z ločenim proračunom in financiranjem, in sicer v celoti iz mestnega proračuna

Vrednost projekta statičnih sanacij je bila že v DIIP (september 2026) ocenjena na podlagi popisov del s projektantskimi predračuni, ki jih je pripravila projektantska družba STATIKA-PRO, projektiranje gradbenih konstrukcij, d. o. o., preglednice skupnih stroškov sanacij in izkustvenih podatkov za stroške nadzora, ki jih je pripravila MO Maribor, ter se do izdelave IP ni spremenila. Brez DDV znaša 1.057.622,53 EUR, z DDV pa 1.290.299,49 EUR, pri čemer MO Maribor nima pravice do odbitka DDV. MO Maribor bo izvedbo projekta v celoti financirala z lastnimi sredstvi iz proračuna: 169.866,00 EUR v letu 2026 in 1.120.433,49 EUR v letu 2027.

Ta IP je pripravljen v skladu s 13. v povezavi s 5. členom uredbe UEM kot druga raven investicijske dokumentacije, saj skupna ocenjena vrednost naložbe presega mejno vrednost iz 4. člena uredbe UEM, nad katero je treba poleg DIIP izdelati tudi IP.

¹ JR_EKP_JOB_2024, Obrazec 6: Izjava projektanta in pooblaščenega inženirja s področja gradbeništva glede izpolnjevanja bistvenih zahtev in obstoječega stanja objektov, objava (tedanje) Ministrstvo za infrastrukturo, 20. oktobra 2024

2 PREDSTAVITEV INVESTITORJA, UPRAVLJAVCA IN IZDELOVALCEV DOKUMENTACIJE

2.1 Predstavitev investitorja in upravljavca

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

Mestna občina Maribor (MO Maribor) je samoupravna lokalna skupnost, ustanovljena na podlagi Zakona o lokalni samoupravi. Delovanje MO Maribor določa Statut Mestne občine Maribor². 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, v njej je po podatkih Statističnega urada v začetku leta 2025 prebivalo 114 872 prebivalcev. Mesto Maribor je središče občine, upravno, gospodarsko in kulturno središče Podravske regije ter največje mesto severovzhodne Slovenije. V Mariboru 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: Inštitut informacijskih znanosti – IZUM, Mariborska nadškofija, SNG Maribor, Univerza v Mariboru in Univerzitetni klinični center Maribor. Mesto se ponaša s številnimi kulturnimi ustanovami in športnimi objekti.

² Medobčinski uradni vestnik (MUV), št. 10/2011, 8/2014, 12/2019 in 4/2022

MO Maribor je v skladu z zakonom odgovorna za zagotavljanje ustreznih prostorskih idr. pogojev za izvajanje predšolske vzgoje in osnovnošolskega izobraževanja. Predšolska vzgoja poteka v osmih samostojnih javnih vzgojno-izobraževalnih zavodih, katerih ustanoviteljica je MO Maribor, s skupaj 37 enotami. Osnovnošolsko izobraževanje izvaja 19 javnih osnovnih šol ter osnovna šola s prilagojenim programom Center za vzgojo, izobraževanje, usposabljanje in svetovanje Gustava Šiliha Maribor. Lastnica objektov, kjer potekata predšolska vzgoja in osnovnošolsko izobraževanje, je MO Maribor. Zagotavljanje ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje dejavnosti zajema naložbe v objekte, investicijsko vzdrževanje objektov in obnovo opreme. Dela in naloge na področju predšolske vzgoje in osnovnošolskega izobraževanja opravlja Urad za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno, socialno varstvo in raziskovalno dejavnost MO Maribor, ki je organiziran v dve sektorjih: Sektor za vzgojo skrbi za izvajanje dejavnosti predšolske vzgoje, ki so v izključni pristojnosti lokalne skupnosti, Sektor za izobraževanje pa opravlja naloge, ki jih opredeljuje Zakon o organizaciji in financiranju vzgoje in izobraževanja in so v pristojnosti lokalne skupnosti oz. dogovorjene z občinskimi predpisi. Javno službo s področja osnovnega šolstva izvaja v mestu tudi Svetovalni center za otroke, mladostnike in starše Maribor³.

MO Maribor že od leta 2018 uspešno izvaja energetske prenovе stavb v lasti občine, pretežno v obliki javno-zasebnega partnerstva (JZP) po modelu energetskega pogodbeništva. Z izvedbo ukrepov za izboljšanje konstrukcijskih pomanjkljivosti 12 objektov, ki so obravnavani v tem IP, bo MO Maribor zagotovila pogoje za nadaljevanje celovitih energetske prenov javnih stavb po modelu JZP in pridobitev kohezijskih sredstev za sofinanciranje celovite energetske prenov 16 javnih objektov za vzgojo in izobraževanje.

Po končanem projektu bodo obravnavani objekti ostali v **lasti** MO Maribor.

Predstavitev upravljavcev – javnih zavodov

Objekte, vključene v statično sanacijo, upravljajo naslednje osnovne šole in vrtci:

- OŠ Angela Besednjaka, Celjska ulica 11, 2000 Maribor
- OŠ Franca Rozmana - Staneta, Kersnikova ulica 10, 2000 Maribor
- OŠ Janka Padežnika, Iztokova ulica 6, 2000 Maribor
- OŠ Toneta Čufarja, Zrkovska cesta 67, 2000 Maribor
- Svetovalni center za otroke, mladostnike in starše, Lavričeva ulica 5, 2000 Maribor
- Vrtec Jadvige Golež, Betnavska cesta 100, 2000 Maribor
- Vrtec Jožice Flander, Focheva ulica 51, 2000 Maribor
- Vrtec Ivana Glinška, Gledališka ulica 6, 2000 Maribor
- Vrtec Studenci, Groharjeva 22, 2000 Maribor
- Vrtec Tezno Maribor, Dogoška cesta 20, 2000 Maribor

Po končanih sanacijah bodo objekte še naprej uporabljali in upravljali navedeni javni zavodi. Upravljanje objektov ostane v domeni dosedanjih upravljavcev, upravljalec ukrepov energetske obnove in spremljajoče opreme (obravnavanih v ločenem projektu energetske prenov) pa bo za obdobje trajanja koncesijskega razmerja (15 let) izbrani zasebni partner.

³ Vir: <https://maribor.si/mestna-obcina/mestna-uprava> (dostop avgust 2026)

2.2 Strokovna služba in osebe, odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske ter projektne in druge dokumentacije

Pri investitorju bo naložbo spremljala Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna. Skrbnica projekta je Mojca Ledinek, podsekretarka – projektni vodja, ki je odgovorna tudi za pripravo in nadzor nad pripravo projektne in investicijske dokumentacije.

MO Maribor bo za izvedbo naložbe v skladu z zakonodajo o javnem naročanju in internimi akti izbrala zunanje izvajalce za izvedbo manjših rekonstrukcij in vzdrževalnih del, ki so opredeljeni v projektni dokumentaciji. Skrbnica projekta bo poskrbela tudi za pripravo in izvedbo postopka izbire izvajalca ter nemoteno izvajanje projekta. Spremljala bo delo izbranih zunanjih izvajalcev in skupaj z nadzornikom sodelovala tudi pri usklajevanju poteka statične sanacije s projektom energetskih prenov, ki bodo potekale sočasno ali v povezavi s posegi iz tega projekta.

Osnovni podatki o strokovni službi in odgovorni osebi za pripravo in nadzor nad pripravo dokumentacije

Naziv	Mestna občina Maribor, Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Vodja službe	mag. Barbara Mikuš Marzidovšek
Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo dokumentacije	
Ime in priimek	Mojca Ledinek
Telefon:	02-2201-181
E-poštni naslov	mojca.ledinek@maribor.si



Podpis:

2.3 Izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije

Osnovni podatki o izdelovalci projektne dokumentacije

Naziv organizacije	STATIKA-PRO, projektiranje gradbenih konstrukcij d. o. o.
Naslov	Cesta Jaka Platiše 7, 4000 Kranj
Direktor	David Štular
Odgovorna oseba za izdelavo elaboratov in načrtov	
Ime in priimek	David Štular, univ. dipl. inž. grad., IZS G-4134
Telefon:	031 392 541
E-poštni naslov	david.stular@statika-pro.si

Žig
(poslujem brez žiga)

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

Podpis:



3 NAMEN IN CILJI NALOŽBE

Namen projekta

Namen projekta je zagotoviti tehnično in varnostno podlago za celovito energetske prenove javnih objektov ter zmanjšati tveganje za poškodbe in motnje uporabe objektov.

Cilji projekta

Cilji projekta zajemajo izvedbo načrtovanih ukrepov za odpravo pomanjkljivosti in statično sanacijo 12 javnih objektov, tj.:

- odpraviti konstrukcijske pomanjkljivosti stavb pred izvedbo ukrepov energetske prenove, ki bi lahko povečali obtežbe ali zakrili poškodovane dele konstrukcije;
- zmanjšati tveganja za uporabnike in preprečiti nadaljnjo degradacijo javnega premoženja;
- omogočiti izvedbo energetskih sanacij v skladu z zahtevami JR_EKP_JOB_2024 in projektno dokumentacijo, ki je bila pripravljena za celovito energetske prenove navedenih stavb;
- zagotoviti mehansko odpornost in stabilnost objektov v obsegu, ki ga zahtevajo izdelane strokovne presoje in tehnične rešitve;
- uskladiti statične in energetske posege ter preprečiti podvajanje del, stroškov in zapor objektov;
- izvesti načrtovane ukrepe najpozneje do 30. junija 2027;
- izvesti projekt v okviru ocenjene vrednosti 1.290.299,49 EUR z DDV.

4 POVZETEK INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

4.1 Povzetek DIIP

Projekt se od datuma izdelave DIIP ni spremenil, zato ta dokument ne vsebuje ločenega povzetka DIIP, saj bi se besedilo podvajalo s povzetkom IP. Vse prvine DIIP so vključene v IP in povzete v povzetku IP v naslednji točki.

4.2 Povzetek investicijskega programa

Izhodišča

Mestna občina Maribor (MO Maribor) načrtuje celovito energetska obnovo 16 stavb v lasti MO Maribor, v katerih potekajo javna predšolska vzgoja in osnovnošolsko izobraževanje ter svetovalne dejavnosti za otroke, mladostnike in starše. Energetska prenova bo potekala s sofinanciranjem iz kohezijskih sredstev na podlagi Javnega razpisa za sofinanciranje celovite energetske prenove stavb v lasti in rabi občin za obdobje od 2023 do 2027 (JR_EKP_JOB_2024). V skladu s pogoji tega JR morajo stavbe, ki se energetska prenavljajo, izkazovati ustrezno mehansko odpornost in stabilnost.

Analiza stanja

Večina stavb, predvidenih za celovito energetska prenova, je bila zgrajena pred letom 1985, zato je bilo treba v skladu z JR izdelati ustrezne statične presoje oz. analize mehanske odpornosti in stabilnosti ter opredeliti smiselne ukrepe za odpravo največjih pomanjkljivosti, s katerimi se zagotovi ustrezna mehanska odpornost in stabilnost stavb. Pomanjkljivosti so bile ugotovljene na naslednjih objektih:

Preglednica 1: **Seznam objektov šol in vrtcev, predvidenih za statično sanacijo**

ID	Objekt	Naslov
OB001	OŠ Angela Besednjaka	Celjska ulica 11, 2000 Maribor
OB003	OŠ Franca Rozmana - Staneta, PŠ Košaki	Šentiljska cesta 41/A, 2000 Maribor
OB008	OŠ Toneta Čufarja	Zrkovska cesta 67, 2000 Maribor
OB010	Vrtec Jadvige Golež – uprava	Betnavska cesta 100, 2000 Maribor
OB011	Vrtec Jožice Flander – PE Vančka Šarha (Smoletova)	Smoletova ulica 7, 2000 Maribor
OB012	Vrtec Jožice Flander – PE Vančka Šarha (Moše Pijada)	Ulica Moše Pijada 30, 2000 Maribor
OB014	Vrtec Tezno Maribor – PE Mišmaš	Dogoška cesta 20, 2000 Maribor
OB016	Vrtec Ivana Glinška – PE Smetanova	Smetanova ulica 34a, 2000 Maribor
OB019	OŠ Janka Padežnika (Obrežna)	Iztokova ulica 6, 2000 Maribor
OB022	Svetovalni center za otroke, mladostnike in starše	Lavričeva ulica 5, 2000 Maribor
OB023	Vrtec Studenci – enota Radvanje	Grizoldova ulica 3, 2000 Maribor
OB024	Vrtec Studenci – enota Radvanje (jasli)	Grizoldova ulica 1, 2000 Maribor

Na navedenih objektih so bile ugotovljene različne pomanjkljivosti: lokalne razpoke in poškodbe armiranobetonskih (AB) elementov, nezadostno povezane zidane konstrukcije in oslabljeni leseni strešni nosilci, poškodbe in posedanje posameznih elementov ter degradacija in premajhna nosilnost lesenih strešnih konstrukcij. Na montažnih objektih so bile ugotovljene posledice zamakanja, staranje materiala in neustrezne strešne obtežbe.

V tem investicijskem programu (IP) so obravnavane tehnične rešitve za statične sanacije, ki so bile pripravljene kot „smiselni ukrepi za izboljšanje stanja“, tj. za odpravo ugotovljenih konstrukcijskih pomanjkljivosti navedenih 12 javnih objektov in vzpostavitev varne tehnične podlage za energetske prenove. Statične sanacije so pripravljene kot samostojen investicijski projekt MO Maribor, ki je z vidika JR pogoj za izvedbo energetskih prenov navedenih objektov. Zato je projekt statičnih sanacij vsebinsko in časovno povezan s projektom energetskih prenov, vendar se stroški statične sanacije financirajo ločeno od projekta energetske prenove in v celoti iz občinskega predračuna.

Namen in cilji projekta

Namen projekta je zagotoviti tehnično in varnostno podlago za celovito energetske prenove javnih objektov ter zmanjšati tveganje za poškodbe in motnje uporabe objektov.

Povzetek ciljev projekta:

- fizični cilj projekta je izvedba načrtovanih ukrepov za odpravo pomanjkljivosti in statično sanacijo 12 javnih objektov (najpozneje) do 30. junija 2027;
- finančni cilj je izvedba projekta v okviru ocenjene vrednosti 1.290.299,49 EUR z DDV.

Namen in cilji projekta so podrobno navedeni v poglavju 3 tega IP.

Pripravljena projektna dokumentacija

Na podlagi izdelane analize mehanske trdnosti in stabilnosti vseh 16 objektov, ki so predvideni za celovito energetske prenove, je MO Maribor za 12 objektov z ugotovljenimi konstrukcijskimi pomanjkljivostmi in poškodbami naročila izdelavo tehničnih rešitev za odpravo konstrukcijskih pomanjkljivosti. Dokumentacijo je junija in avgusta 2026 izdelala projektantska družba STATIKA-PRO, projektiranje gradbenih konstrukcij, d. o. o., iz Kranja.

Za vsak objekt so v skladu ugotovljenimi pomanjkljivostmi izdelane ustrezne tehnične rešitve, s katerimi se bo zagotovila ustrezna mehanska trdnost in stabilnost ter odpravile pomanjkljivosti, da se zagotovi podaljšanje uporabne dobe objekta. Tehnične rešitve zajemajo manjše rekonstrukcije in investicijsko vzdrževalna dela, za nekatere objekte so predvidene tudi usmeritve za spremljanje in nadzor uvedenih rešitev po končanih posegih.

Pripravljena investicijska dokumentacija

Investicijska dokumentacija je pripravljena na podlagi tehničnih rešitev in povzetka projektantskih ocen vrednosti posegov, dejanskih stroškov priprave dokumentacije in izkustvenih ocen stroškov nadzora, ki jih je zagotovil investitor. V skladu z uredbo UEM je bil septembra 2026 pripravljen DIIP⁴, sledi še ta investicijski program kot druga raven dokumentacije v skladu z uredbo UEM.

Potrditev obeh dokumentov, najprej DIIP, je predvidena na 37. seji Mestnega sveta MO Maribor.

⁴ Statične sanacije javnih objektov MO Maribor za potrebe energetske prenove, DIIP, Ekonomski institut Maribor, avgust 2026

Izbrana varianta za izvedbo projekta

V DIIP so bile obravnavane in s tehtanimi merili ocenjene tri variante za izvedbo projekta:

- varianta 0: brez statične prenove objektov;
- varianta 1: odprava najnujnejših pomanjkljivosti objektov;
- varianta 2: izvedba projekta v skladu s predlaganimi tehničnimi rešitvami.

Prvo in drugo varianto je investitor zavrnil kot nesprejemljivi, saj ne bi zagotovili doseganja ciljev, ki jih je postavil v zvezi z izvedbo naložbe, in tudi ne bi omogočili pridobitve sofinanciranja izvedbe celovite energetske prenove v obravnavanih 12 objektih, zato se energetske prenove ne bi izvedle. Investitor je kot edino primerno, **optimalno** varianto opredelil izvedbo naložbe v skladu s predlaganimi tehničnimi rešitvami. Ta varianta je tudi v kvantitativni oceni na podlagi tehtanih meril zbrala največ točk. V tem IP je obravnavana le optimalna varianta za izvedbo projekta.

Preveritev usklajenost projekta z razvojnimi strategijami in politikami

Cilji projekta in načrtovane tehnične rešitve so v celoti usklajeni z:

- Resolucijo o krepitvi potresne varnosti do leta 2050, v kateri je izrecno navedeno, da je treba sistem energetske prenove stavb dopolniti s celostno prenovo stavb, ki vključuje tudi zdravo in varno bivalno in delovno okolje ter dobro konstrukcijsko stanje stavb. Načrtovani projekt z odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti stavb prispeva k izboljšanju konstrukcijskega stanja stavb;
- Regionalnim razvojnim programom za Podravje, v katerem je v zvezi z energetsko prenovo opozorjeno, da je treba pri načrtovanju posegov energetske prenove za starejše stavbe zagotoviti tudi naložbe v izboljšanje statičnega in konstrukcijskega stanja stavb, ter s
- pogoji in zahtevami JR_EKP_JOB_2024, v katerih je zahtevano (Obrazec 6), da morajo stavbe, ki se energetsko prenavljajo, izkazovati ustrezno mehansko odpornost in stabilnost. V Obrazcu 6 so navedeni potrebni ukrepi/dokumenti za posamezne vrste stavb. Vse stavbe, za katere so v tem IP obravnavani ukrepi za statično sanacijo, spadajo v skupino stavb, zgrajenih po letu 1985, in drugih stavb.

Pregled tehničnih rešitev in stroškov za odpravo pomanjkljivosti

Tehnične rešitve za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti v obliki manjših rekonstrukcij in investicijskih vzdrževalnih del so bile izdelane junija in avgusta 2026. Povzetek ukrepov za odpravo pomanjkljivosti na 12 javnih objektih z oceno stroškov je prikazan v naslednji preglednici:

Preglednica 2: **Pregled ukrepov za odpravo pomanjkljivosti po objektih**

ID	Objekt	Glavni statični/sanacijski ukrepi	Ocena z DDV, v EUR
OB001	OŠ Angela Besednjaka	Sanacija razpok na notranjih in zunanjih stenah, sanacija lokalnih poškodb AB elementov. Zunanji del sanacije se časovno uskladi z izvedbo fasade v okviru energetske prenove.	5.856,00

ID	Objekt	Glavni statični/sanacijski ukrepi	Ocena z DDV, v EUR
OB003	OŠ Franca Rozmana - Staneta, PŠ Košaki	Podrobni pregled ostrešja, zamenjava poškodovanih lesenih elementov, sanacija poškodovane sekundarne kritine ter ponovna namestitve in sidranje strešnikov na kritičnih mestih. Sanacija najbolj kritičnih vlažnih kletnih zidov (približno 55 m ² površin).	11.468,00
OB008	OŠ Toneta Čufarja	Stabilizacija sedmih fasadnih parapetov z jeklenimi profili ter zapolnitev razpok. Na najstarejšem delu odprava poškodb lesenega ostrešja.	9.028,00
OB010	Vrtec Jadvige Golež – uprava	Statična sanacija lesenega ostrešja z vgradnjo dodatnih jeklenih paličnih nosilcev ter zamenjava strešne kritine. Sprotno prilagajanje inštalacij in prezračevalnih kanalov, obnova povezav in sanacija poškodovanih lesenih elementov. Preveritev stanja notranjih in zunanjih montažnih sten.	282.615,44
OB011	Vrtec Jožice Flander – PE Vančka Šarha (Smoletova)	Lokalna ojačitev nosilnih elementov v pritličju.	3.904,00
OB012	Vrtec Jožice Flander – PE Vančka Šarha (Moše Pijada)	Izboljšanje potresne varnosti ostrešja z mehanskim in kemičnim sidranjem poveznikov v opečne zidove na višjem in nižjem starejšem delu. Dela na nižjem delu se izvedejo po odstranitvi strešnikov in letev.	5.660,80
OB014	Vrtec Tezno Maribor – PE Mišmaš	Statična sanacija lesenega ostrešja z vgradnjo dodatnih jeklenih paličnih nosilcev ter zamenjava strešne kritine. Sanacija razpok na stiku montažnega objekta s prizidkom ter zagotovitev pogojev za prezračevanje podstrešja.	251.248,33
OB016	Vrtec Ivana Glinška – PE Smetanova	Sanacijski ukrepi zajemajo poškodbe strehe in zamakanja, vlage v kleti, posedanja tlaka v igralnici, razpok na notranjih in zunanjih stenah ter poškodb AB elementov, pri čemer se najprej odpravijo vzroki za zamakanje. Ureditev preklade nad obstoječim prebojem.	14.640,00
OB019	OŠ Janka Padežnika (Obrežna)	Manjša rekonstrukcija z izvedbo jeklenih nateznih vezi na nivoju etažnih konstrukcij za zagotovitev medsebojne povezanosti zidanih sten in lesenih etažnih konstrukcij. Zamenjava dotrajane podpore trapeznega nosilca ostrešja ter sanacija poškodovanih elementov ostrešja sočasno z energetske obnovo.	182.194,80
OB022	Svetovalni center za otroke, mladostnike in starše	Statična sanacija lesenega ostrešja z vgradnjo dodatnih jeklenih paličnih nosilcev ter zamenjava strešne kritine.	141.121,06

ID	Objekt	Glavni statični/sanacijski ukrepi	Ocena z DDV, v EUR
OB023	Vrtec Studenci – enota Radvanje (jasli)	Ojačitev lesenih paličnih strešnih nosilcev z dodatnimi jeklenimi nosilci ter sočasna zamenjava strešne kritine. Predvideni so pregledi konstrukcije in stenskih elementov, ohranitev prezračevanja podstrešja ter sprotne sanacija morebitnih dodatno odkritih poškodb.	112.777,47
OB024	Vrtec Studenci – enota Radvanje	Ojačitev lesenih paličnih strešnih nosilcev z dodatnimi jeklenimi nosilci ter sočasna zamenjava strešne kritine. Zaradi znakov zamakanja, bele plesni, poškodovanih stikov in korozije jeklenih povezovalnih plošč so potrebni pregledi in sanacija lokalnih poškodb.	91.077,88

Okvirna časovnica za izvedbo projekta

Projekt bo potekal od septembra 2026 do (najpozneje) junija 2027. V letu 2026 nastanejo stroški izdelave pregledov in presoj stanja objektov, priprave tehničnih rešitev za odpravo pomanjkljivosti ter začetni stroški statičnih sanacij, in sicer prednostnih in vremenskim razmeram prilagojenih posegov. Dela bodo potekala po fazah. Nekatera dela bo treba opraviti pred začetkom energetske prenove objektov, druga (npr. povečanje nosilnosti strešnih konstrukcij in zamenjava strešnih kritin) se bodo časovno uskladila z izvedbo ukrepov celovite energetske prenove, ki bo potekala v letu 2027.

Vrednost projekta in viri financiranja

Odprava pomanjkljivosti javnih objektov, ki bodo vključeni v celovito energetsko prenovo stavb, je samostojni projekt. Vrednost načrtovanih rekonstrukcij in vzdrževalnih del (GOI dela) je ocenjena na podlagi povzetka stroškov iz projektantskih predračunov, pripravljenih za vse načrtovane posege. Prikazana je v preglednici 2 zgoraj. Projekt zajema še stroške priprave presoj in tehničnih rešitev ter stroške nadzora, ki jih je pripravila MO Maribor. Celotna vrednost projekta znaša brez DDV 1.057.622,53 EUR, z DDV pa 1.290.299,49 EUR. MO Maribor nima pravice do odbitka DDV. Vrednosti so prikazane le v stalnih cenah, ker bodo posegi trajali manj kot 12 mesecev. Ocenjena vrednost projekta in dinamika nastajanja stroškov sta prikazani v naslednji preglednici:

Preglednica 3: Ocenjena vrednost projekta z dinamiko nastajanja stroškov, v EUR

Vrsta stroška	2026		2027		Skupaj	
	brez DDV	z DDV	brez DDV	z DDV	brez DDV	z DDV
Izvedba statičnih sanacij	106.557,38	130.000,00	804.583,42	981.591,78	911.140,80	1.111.591,78
Rezerva za nepredvidena dela	1.229,51	1.500,00	89.884,57	109.659,18	91.114,08	111.159,18
Strokovni nadzor	6.147,54	7.500,00	23.920,11	29.182,53	30.067,65	36.682,53
Statični pregledi in presoje, tehnične rešitve	25.300,00	30.866,00	0,00	0,00	25.300,00	30.866,00
SKUPAJ	139.234,43	169.866,00	918.388,10	1.120.433,49	1.057.622,53	1.290.299,49

MO Maribor bo stroške statične sanacije in odprave pomanjkljivosti v celoti financirala s sredstvi iz mestnega proračuna v letih 2026 in 2027.

Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti naložbe

V naslednji preglednici so zbrani rezultati izračunov iz analize stroškov in koristi:

Preglednica 4: Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti naložbe

Naziv	Kratica	Vrednost
Prihodki (leta 2028)		5.600,00 EUR
Odhodki (leta 2028)		5.600,00 EUR
Dobiček/izguba		0,00 EUR
Ekonomičnost poslovanja		1,0000
Donosnost poslovanja		0,00
Doba vračanja vloženih sredstev	(v letih)	24,40
Finančna interna stopnja donosnosti investicije	FRR/C	-10,57 %
Finančna neto sedanja vrednost investicije	FNPV/C	-1.077.071,54 EUR
Relativna neto sedanja vrednost	relativna FNPV/C	-0,8347
Ekonomska interna stopnja donosnosti investicije	ERR/C	6,78 %
Ekonomska neto sedanja vrednost investicije	ENPV/C	21.963,70 EUR
Razlika med koristmi in stroški	B/C ratio	1,02

Neto sedanja vrednost naložb je negativna, znaša -1.077.071,54 EUR, prav tako je negativna tudi interna stopnja donosnosti -10,57 %. Doba vračanja vloženih sredstev je 24,40 leta. Naložba v statično sanacijo 12 javnih stavb je nujno potrebna za kasnejše energetske sanacije teh objektov.

Naložba nima profitnega namena in značaja, ima pa več družbenih koristi. To izkazujejo izračuni ekonomske analize, saj ekonomske koristi naložbe presegajo stroške naložbe za 2 %. To tudi zagotavlja finančno vzdržnost naložb.

5 ANALIZA STANJA IN POTREB

5.1 Analiza stanja

MO Maribor je naročila izdelavo statičnih presoj za vseh 16 objektov, ki so vključeni v načrtovano celostno energetske prenovi. Presoje stanja so bile opravljene v letih 2025 in 2026 na podlagi terenskih ogledov. Pri 12 od 16 objektov so bile ugotovljene pomanjkljivosti, ki jih je treba odpraviti pred izvedbo energetskih obnov. Analiza stanja je povzeta iz elaboratov in načrtov za odpravo pomanjkljivosti, ki jih je od junija do avgusta 2026 za vseh 12 objektov pripravila družba STATIKA-PRO, projektiranje gradbenih konstrukcij, d. o. o. iz Kranja. Povzetek presoj je naveden v nadaljevanju:

Preglednica 5: **Povzetek statičnih pomanjkljivosti objektov**

ID	Objekt	Statične pomanjkljivosti, ugotovljene s presoj
OB001	OŠ Angela Besednjaka, Celjska ulica 11, Maribor	Objekt (ID stavbe 2501) stoji na parceli št. 1956 k. o. 659 Tabor. Prvotni objekt je bil zgrajen leta 1965 ter pozneje dograjen in obnovljen. Prisotne so zunanje in notranje razpoke na stenah v krilu C ter na stikih med objektoma A in C. Ugotovljene so poškodbe na armiranobetonskih (AB) elementih.
OB003	OŠ Franca Rozmana - Staneta, PŠ Košaki, Šentiljska cesta 41/A, Maribor	Objekt (ID stavbe 144) stoji na parceli št. 660, k. o. 638 Krčevina. Zgrajen je bil leta 1959. Streha je bila obnovljena leta 2003. Ugotovljeno je, da so strešniki na več mestih izmaknjeni iz lege, sekundarna kritina je mestoma poškodovana. Podrobni pregled ostrešja se izvede ob odstranitvi stropov v mansardi.
OB008	OŠ Toneta Čufarja, Zrkovska cesta 67, Maribor	Objekt (ID stavbe 53) stoji na parceli št. 663/1, k. o. 381 Pobrežje. Zgrajen je bil leta 1977. Na južni in severni fasadni strani starega objekta so ugotovljene razpoke med vrhom robnega AB nosilca etažne plošče in opečnim parapetom pod oknom (sedem parapetov).
OB010	Vrtec Jadvige Golež – uprava, Betnavska cesta 100, Maribor	Objekt (ID stavbe 3635) stoji na parceli št. 2274/2, k. o. 659 Tabor. Zgrajen je bil leta 1975. Ugotovljeno je, da je zasnova strešne konstrukcije zelo vitka. Zato je konstrukcijski sistem zelo občutljiv na dodatne obtežbe in poškodbe. Na leseni konstrukciji so ugotovljene posledice preteklega zamakanja v kombinaciji z nezadostnim prezračevanjem. Ugotovljene so pomanjkljivosti strešne kritine-
OB011	Vrtec Jožice Flander – PE Vančka Šarha, Smoletova 7, Maribor	Objekt (ID stavbe 192) stoji na parceli št. 310, k. o. 659 Tabor. Zgrajen je bil v letih 1946 in 1909. Analiza mehanske odpornosti in stabilnosti je pokazala, da so potrebne ojačitve pri dveh AB stebrih.
OB012	Vrtec Jožice Flander – PE Vančka Šarha, Moše Pijada 30, Maribor	Objekt (ID stavbe 263, 3548) stoji na parcelah št. 308 in 309, k. o. 659 Tabor. Zgrajen je bil v letih 1909 in 1978. V letih 2021–2022 je bil izdelan toplotno izolacijski ovoj stavbe, zamenjani so bili vsi obrtniški izdelki na zunanjem ovoju stavbe, vsa okna in zunanja vrata ter vsi kleparski izdelki. Objekt sestavljajo trije deli. Na višjem in nižjem delu ostrešja starejšega dela iz leta 1909 so ugotovljene pomanjkljivosti pri sidranju leg v zidove.

ID	Objekt	Statične pomanjkljivosti, ugotovljene s presojo
OB014	Vrtec Tezno Maribor – PE Mišmaš, Dogoška cesta 20, Maribor	Objekt (ID stavbe 2237) stoji na parceli št. 2950/3, k. o. 680 Tezno. Zgrajen je bil leta 1974 in prenovljen leta 2015. Ugotovljeno je, da je zasnova strešne konstrukcije zelo vitka. Zato je konstrukcijski sistem zelo občutljiv na dodatne obtežbe in poškodbe. Zaradi namestitve opečne strešne kritine so obremenitve povečane. Vidne so posledice preteklega zamakanja v kombinaciji z nezadostnim prezračevanjem.
OB016	Vrtec Ivana Glinška – PE Smetanova, Smetanova ulica 34a, Maribor	Objekt (ID stavbe 594) stoji na parceli št. 1467, k. o. 658 Koroška vrata. Zgrajen je bil leta 1980. Hidroizolacija na ravni strehi je na več mestih odstopila ali je poškodovana. Trapezna pločevina ni ustrezno privijačena, na kletnih stenah pod odtokoma s strehe so vidne sledi zamakanja. Na notranjih in zunanjih stenah so vidne razpoke. Nekateri deli AB elementa so poškodovani.
OB019	OŠ Janka Padežnika (Obrežna), Iztokova ulica 6, Maribor	Objekt (ID stavbe 4884) stoji na parceli št. 900/1, k. o. 660 Studenci. Zgrajen je bil leta 1875. Kontrola seizmične odpornosti objekta je pokazala neustreznost povezave med opečnimi zidovi in lesenimi etažnimi ploščami med pritličjem in prvim nadstropjem.
OB022	Svetovalni center za otroke, mladostnike in starše, Lavričeva ulica 5, Maribor	Objekt (ID stavbe 448) stoji na parceli št. 1964/1, k. o. 658 Koroška vrata. Zgrajen je bil leta 1979. Ugotovljeno je, da je zasnova strešne konstrukcije zelo vitka. Zato je konstrukcijski sistem zelo občutljiv na dodatne obtežbe in poškodbe. Na leseni konstrukciji so ugotovljene posledice preteklega zamakanja v kombinaciji z nezadostnim prezračevanjem. Strešna kritina je neustrezna.
OB023	Vrtec Studenci – enota Radvanje, Grizoldova ulica 3, Maribor	Objekt (ID stavbe 1028) stoji na parceli št. 896/1, k. o. 677 Zg. Radvanje. Zgrajen je bil leta 1973. Ugotovljeno je, da je zasnova strešne konstrukcije zelo vitka. Zato je konstrukcijski sistem zelo občutljiv na dodatne obtežbe in poškodbe. Na leseni konstrukciji so ugotovljene posledice preteklega zamakanja. Zaradi velikih temperaturnih sprememb so prisotne razpoke na nosilnih elementih, predvsem na obremenjenih mestih. Strešna kritina je neustrezna.
OB024	Vrtec Studenci – enota Radvanje jasli, Grizoldova ulica 1, Maribor	Objekt (ID stavbe 1027) stoji na parceli št. 897/1, k. o. 677 Zg. Radvanje. Zgrajen je bil leta 1978. Ugotovljeno je, da je zasnova strešne konstrukcije zelo vitka. Zato je konstrukcijski sistem zelo občutljiv na dodatne obtežbe in poškodbe. Na leseni konstrukciji so ugotovljene posledice preteklega zamakanja v kombinaciji z neustreznim prezračevanjem.

5.2 Potrebe uporabnikov

Uporabniki predvidenih sanacijskih ukrepov so uporabniki in upravljavci objektov, tj. šol, vrtcev in Svetovalnega centra, MO Maribor kot lastnica javnih objektov in izvajalci načrtovanih ukrepov celovite energetske prenove. Naložba v odpravo konstrukcijskih pomanjkljivosti in poškodb bo zagotovila varno in primerno okolje za vzgojno-izobraževalni proces, ohranitev vrednosti in podaljšanje uporabne dobe občinskega premoženja ter varno in tehnično primerno podlago za izvedbo energetske prenove, načrtovane v ločenem projektu.

6 PREVERITEV USKLAJENOSTI NALOŽBE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

Skladnost projekta z Resolucija o krepitvi potresne varnosti do leta 2050

Resolucijo o krepitvi potresne varnosti do leta 2050 „Prehitimo potres“⁵ je sprejel Državni zbor Republike Slovenije kot usmeritev za aktivno politiko krepitve potresne odpornosti stavbnega fonda v državi na podlagi 72. člena Ustave Republike Slovenije, ki določa, da ima vsakdo v skladu z zakonom pravico do zdravega življenjskega okolja. V uvodu k Resoluciji je izrecno navedeno, da je bilo v preteklosti ob obsežnih vlaganjih v energetske prenove stavb ugotovljeno, da je treba sistem energetske prenove stavb dopolniti s celotno prenovo stavb, ki vključuje tudi zdravo in varno bivalno in delovno okolje ter dobro konstrukcijsko stanje stavb. Navedeno je tudi, da za stavbe, ki so se energetske prenavljale pred sprejetjem Resolucije, niso bile narejene seizmične analize in morebitne potrebne utrditve konstrukcije ter da bo treba za stavbe izdelati tudi računske ocene potresne odpornosti, da bodo pripravljene na izvedbo celostne prenove. Večina šol in vrtcev, ki so vključeni v projekt statične sanacije, je bila zgrajena v času, ko v Sloveniji sodobni standardi za potresno odporno projektiranje objektov še niso bili uveljavljeni. MO Maribor z izdelavo statičnih presoj ter pripravo in izvedbo statičnih sanacij objektov, ki so vključeni v celovito energetske prenove, v celoti sledi usmeritvam Resolucije.

Skladnost z Regionalnim razvojnim programom Podravja RRP 2021–2027

V RRP Podravja⁶ je v poglavju o učinkoviti rabi energije ugotovljeno, da so starejše, pomanjkljivo izolirane stavbe veliki porabniki energije za ogrevanje, pri čemer pa je njihova energijska sanacija zahtevnejša, saj sta hkrati potrebni še gradbena in arhitekturna sanacija. To velja tudi za energetske sanacije javnih stavb, kamor sodi vseh 12 obravnavanih objektov šol in vrtcev. V okviru razvojne prioritete 4.2 Izboljševanje dostopa do storitev v izobraževanju, usposabljanju in VŽU je med ukrepi za naložbe v infrastrukturo za kakovostne storitve s teh področij posebej navedeno, da se bo pri prenovi izobraževalne infrastrukture zagotavljal trajnostni pristop, ki poleg energetske obsega tudi protipotresno prenovo. Načrtovana naložba v statično sanacijo objektov vrtcev in osnovnih šol ter Svetovalnega centra je v celoti usklajena z navedenim ukrepom.

Skladnost projekta z JR_EKP_JOB_2024

MO Maribor se za izvedbo celovite energetske prenove 16 stavb, v katerih poteka vzgojno-izobraževalna dejavnost, poteguje za pridobitev sofinanciranja iz Javnega razpisa za sofinanciranje celovite energetske prenove stavb v lasti in rabi občin za obdobje od 2023 do 2027 (JR_EKP_JOB_2024). Med pogoji razpisa (Obrazec 6) je zahtevano, da morajo stavbe, ki se energetske prenavljajo, izkazovati ustrezno mehansko odpornost in stabilnost. V Obrazcu 6 – izjavi so navedeni tudi potrebni dokumenti/ukrepi za stavbe, zgrajene po letu 1985; tj. za vse stavbe, za katere so v tem IP obravnavani ukrepi za odpravo statičnih pomanjkljivosti. Ta projekt statične sanacije stavb, ki zajema izdelavo presoj in analiz za vse objekte, vključene v celovito energetske prenove, ter ukrepe za odpravo statičnih pomanjkljivosti v 12 od teh stavb, je v celoti usklajen z zahtevanim pogojem iz JR_EKP_JOB_2024.

⁵ Uradni list RS, št. 94/24

⁶ RRA Podravje, junij 2022

7 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

7.1 Operativni stroški

Operativni stroški, povezani s statičnimi sanacijami, zajemajo stroške vzdrževanja objektov po izvedeni sanaciji, tj. stroške rednih letnih pregledov izvedenih izboljšav in splošnega stanja objektov, ki so bili statično sanirani. Podatke o predvidenih stroških letnih pregledov vseh objektov, na katerih bodo izvedene statične sanacije, je MO Maribor ocenila na približno 5.600,00 EUR letno.

7.2 Prihodki

Statična sanacija 12 javnih stavb je nujno potrebna zaradi kasnejše energetske prenove teh objektov. Naložba ne bo ustvarjala prihodkov na trgu. Operativne stroške bo MO Maribor upravljavcem objektov pokrivala iz proračuna. Ti prihodki upravljavcev bodo pokrili le operativne stroške obratovanja. V naslednji preglednici so prikazani prihodki za pokrivanje stroškov rednih pregledov za obdobje 17 let.

Preglednica 6: **Ocenjeni prihodki za pokrivanje stroškov vzdrževanja po letih, v EUR**

Prihodki	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Proračun MO Maribor	0,00	2.800,00	5.600,00	5.656,00	5.712,56	5.769,69	5.827,38	5.885,66	5.944,51
SKUPAJ	0,00	2.800,00	5.600,00	5.656,00	5.712,56	5.769,69	5.827,38	5.885,66	5.944,51

Nadaljevanje preglednice:

Prihodki	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Proračun MO Maribor	6.003,96	6.064,00	6.124,64	6.185,88	6.247,74	6.310,22	6.373,32	6.437,06
SKUPAJ	6.003,96	6.064,00	6.124,64	6.185,88	6.247,74	6.310,22	6.373,32	6.437,06

Letna višina sredstev za pokrivanje stroškov rednih pregledov bo leta 2028 predvidoma znašala 5.600,00 EUR. Načrtovano je letno povečanje sredstev za pokrivanje stroškov za 1 %.

8 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN NALOŽBE IN DOKUMENTACIJA

8.1 Vrsta naložbe

Projekt statične sanacije obsega manjše rekonstrukcije na posameznih objektih in investicijsko-vzdrževalna dela, s katerimi se bodo odpravile ugotovljene pomanjkljivosti 12 objektov, ki so v okviru ločenega projekta predvideni za celovito energetske prenove v letu 2027. Dela bodo potekala na obstoječih objektih in ne bodo vplivala na funkcionalne zmogljivosti in velikost površin objektov. Gradbeno dovoljenje za posege ni potrebno.

8.2 Izbrana varianta za izvedbo naložbe

V DIIP so bile obravnavane in s tehtanimi merili ocenjene tri variante za izvedbo projekta:

- varianta 0: brez statične prenove objektov;
- varianta 1: odprava najnujnejših pomanjkljivosti objektov;
- varianta 2: izvedba projekta v skladu s predlaganimi tehničnimi rešitvami.

Prvo in drugo varianto je investitor ocenil kot nesprejemljivi, saj MO Maribor z njima ne bi dosegla ciljev, ki jih je postavila v zvezi z izvedbo naložbe, zlasti ne bi zagotovili pogojev za izvedbo in pridobitve sofinanciranja za izvedbo ločenega projekta celovite energetske prenove v obravnavanih 12 objektih. Zato se energetske prenove ne bi izvedle. Investitor je kot edino primerno, optimalno varianto opredelil izvedbo naložbe v skladu s predlaganimi tehničnimi rešitvami. Ta varianta je tudi v kvantitativni oceni na podlagi tehtanih meril zbrala največ točk. V tem IP je obravnavana le optimalna varianta za izvedbo projekta.

8.3 Projektna in investicijska dokumentacija

Tehnične rešitve, ki se bodo uporabljale pri posegih na 12 objektih, so na podlagi izvedenih statičnih presoj pripravljene v elaboratih za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti in načrtih investicijskih vzdrževalnih del. Dokumente je izdelala projektantska družba STATIKA-PRO, projektiranje gradbenih konstrukcij, d. o. o., iz Kranja⁷, v času od junija do avgusta 2026. Pregled dokumentacije po obravnavanih objektih je v naslednji preglednici:

Preglednica 7: **Dokumentacija s tehničnimi rešitvami za statično prenovo objektov**

ID	Pripravljena dokumentacija
OB001	– Elaborat za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti s statičnega vidika za potrebe izvedbe energetske prenove objektov Mestne občine Maribor; OŠ Angela Besednjaka, Celjska ulica 11, Maribor; št. načrta: 2026/04-02-OB01, junij 2026
OB003	– Elaborat za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti s statičnega vidika za potrebe izvedbe energetske prenove objektov Mestne občine Maribor; OŠ Franca Rozmana - Staneta, PŠ Košaki, Šentiljska cesta 41/A, Maribor; št. načrta: 2026/04-02-OB03, junij 2026

⁷ Pred spremembo pravnega statusa STATIKA-PRO, projektiranje gradbenih konstrukcij, David Štular, s. p., Cesta Jaka Platiše 7, 4000 Kranj

ID	Pripravljena dokumentacija
OB008	– Elaborat za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti s statičnega vidika za potrebe izvedbe energetske prenove objektov Mestne občine Maribor; OŠ Toneta Čufarja, Zrkovska cesta 67, Maribor; št. načrta: 2026/04-02-OB08, junij 2026
OB010	– Manjša rekonstrukcija, Elaborat za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti s statičnega vidika za potrebe izvedbe energetske prenove objektov Mestne občine Maribor; Vrtec Jadvige Golež – uprava, Betnavska cesta 100, Maribor; št. načrta: 2026/04-02-OB10-MR, avgust 2026 – Vzdrževalna dela, Menjava strešne kritine ob odpravi ugotovljenih pomanjkljivosti s statičnega vidika za potrebe izvedbe energetske prenove objektov Mestne občine Maribor; Vrtec Jadvige Golež – uprava, Betnavska cesta 100, Maribor; št. načrta: 2026/04-02-OB10-ST, avgust 2026 – Usmeritve ob izvajanju sanacijskih del ter redni pregledi na objektu ob izvedbi energetske prenove objektov Mestne občine Maribor; Vrtec Jadvige Golež – uprava, Betnavska cesta 100, Maribor; št. elaborata: 2026/04-02-OB10-U, avgust 2026
OB011	– Elaborat za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti s statičnega vidika za potrebe izvedbe energetske prenove objektov Mestne občine Maribor; Vrtec Jožice Flander – PE Vančka Šarha, Smoletova 7, Maribor; št. načrta: 2026/04-02-OB12, junij 2026
OB012	– Elaborat za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti s statičnega vidika za potrebe izvedbe energetske prenove objektov Mestne občine Maribor; Vrtec Jožice Flander – PE Vančka Šarha, Ulica Moše Pijada 30, Maribor; št. načrta: 2026/04-02-OB12, junij 2026
OB014	– Manjša rekonstrukcija, Elaborat za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti s statičnega vidika za potrebe izvedbe energetske prenove objektov Mestne občine Maribor; Vrtec Tezno Maribor – PE Mišmaš, Dogoška cesta 20, Maribor; št. načrta: 2026/04-02-OB14-MR, avgust 2026 – Vzdrževalna dela, Menjava strešne kritine ob odpravi ugotovljenih pomanjkljivosti s statičnega vidika za potrebe izvedbe energetske prenove objektov Mestne občine Maribor; Vrtec Tezno Maribor – PE Mišmaš, Dogoška cesta 20, Maribor; št. načrta: 2026/04-02-OB14-ST, avgust 2026 – Usmeritve ob izvajanju sanacijskih del ter redni pregledi na objektu ob izvedbi energetske prenove objektov Mestne občine Maribor; Vrtec Tezno Maribor – PE Mišmaš, Dogoška cesta 20, Maribor; št. elaborata: 2026/04-02-OB14-U, avgust 2026
OB016	– Usmeritve ob izvajanju sanacijskih del na objektu; Vrtec Ivana Glinška – PE Smetanova, Smetanova ulica 34a, Maribor; št. elaborata: 2026/04-02-OB16-U, junij 2026
OB019	– Manjša rekonstrukcija, Elaborat za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti s statičnega vidika za potrebe izvedbe energetske prenove objektov Mestne občine Maribor; OŠ Janka Padežnika (Obrežna), Iztokova ulica 6, Maribor; št. načrta: 2026/04-02-OB19-MR, junij 2026

ID	Pripravljena dokumentacija
OB022	– Manjša rekonstrukcija, Elaborat za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti s statičnega vidika za potrebe izvedbe energetske prenove objektov Mestne občine Maribor; Svetovalni center za otroke, mladostnike in starše, Lavričeva ulica 5, Maribor; št. načrta: 2026/04-02-OB22-MR, avgust 2026 – Vzdrževalna dela, Menjava strešne kritine ob odpravi ugotovljenih pomanjkljivosti s statičnega vidika za potrebe izvedbe energetske prenove objektov Mestne občine Maribor; Svetovalni center za otroke, mladostnike in starše, Lavričeva ulica 5, Maribor; št. načrta: 2026/04-02-OB22-ST, avgust 2026 – Usmeritve ob izvajanju sanacijskih del ter redni pregledi na objektu ob izvedbi energetske prenove objektov Mestne občine Maribor; Svetovalni center za otroke, mladostnike in starše, Lavričeva ulica 5, Maribor; št. elaborata: 2026/04-02-OB22-U, avgust 2026
OB023	– Manjša rekonstrukcija, Elaborat za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti s statičnega vidika za potrebe izvedbe energetske prenove objektov Mestne občine Maribor; Vrtec Studenci – enota Radvanje jasli, Grizoldova ulica 3, Maribor; št. načrta: 2026/04-02-OB23-MR, avgust 2026 – Vzdrževalna dela, Menjava strešne kritine ob odpravi ugotovljenih pomanjkljivosti s statičnega vidika za potrebe izvedbe energetske prenove objektov Mestne občine Maribor; Vrtec Studenci – enota Radvanje jasli, Grizoldova ulica 3, Maribor; št. načrta: 2026/04-02-OB23-ST, avgust 2026 – Usmeritve ob izvajanju sanacijskih del ter redni pregledi na objektu ob izvedbi energetske prenove objektov Mestne občine Maribor; Vrtec Studenci – enota Radvanje jasli, Grizoldova ulica 3, Maribor; št. elaborata: 2026/04-02-OB23-U, avgust 2026
OB024	– Manjša rekonstrukcija, Elaborat za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti s statičnega vidika za potrebe izvedbe energetske prenove objektov Mestne občine Maribor; Vrtec Studenci – PE Radvanje, Grizoldova ulica 1, Maribor; št. načrta: 2026/04-02-OB24-MR, avgust 2026 – Vzdrževalna dela, Menjava strešne kritine ob odpravi ugotovljenih pomanjkljivosti s statičnega vidika za potrebe izvedbe energetske prenove objektov Mestne občine Maribor; Vrtec Studenci – PE Radvanje, Grizoldova ulica 1, Maribor; št. načrta: 2026/04-02-OB24-ST, avgust 2026 – Usmeritve ob izvajanju sanacijskih del ter redni pregledi na objektu ob izvedbi energetske prenove objektov Mestne občine Maribor; Vrtec Studenci – PE Radvanje, Grizoldova ulica 1, Maribor; št. elaborata: 2026/04-02-OB24-U, avgust 2026

Investicijska dokumentacija

Za projekt statične sanacije 12 objektov za potrebe celovite energetske sanacije je bil pripravljen DIIP Statične sanacije javnih objektov Mestne občine Maribor za potrebe energetske prenove (Ekonomski institut Maribor, d. o. o., avgust 2026) kot prva faza investicijske dokumentacije v skladu z uredbo UEM. DIIP bo predvidoma obravnavan in potrjen na 37. redni seji Mestnega sveta MO Maribor, 24. septembra 2026.

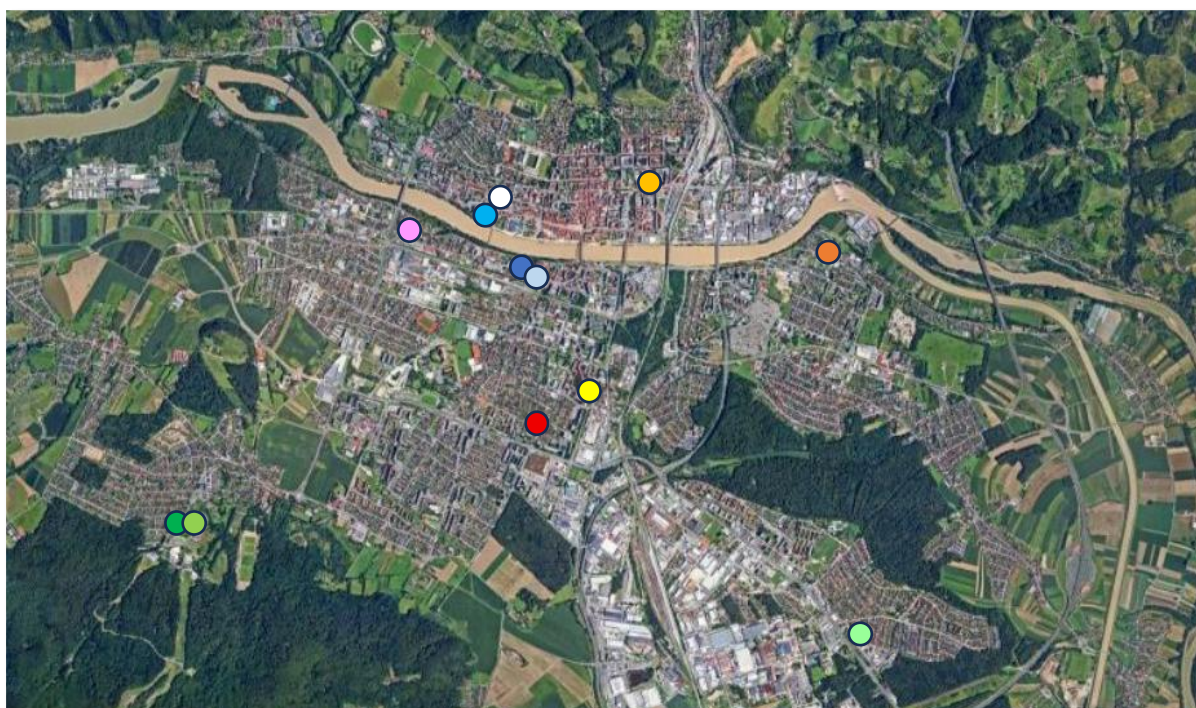
Vrednost naložbe z DDV presega mejno vrednost iz 4. člena uredbe UEM, zato je pripravljen tudi IP kot druga raven investicijske dokumentacije. Pripravljen je v skladu s 13. členom v povezavi s 5. členom uredbe UEM. Tudi IP bo predvidoma obravnavan in potrjen na 37. redni seji Mestnega sveta MO Maribor, 24. septembra 2026, po potrditvi DIIP.

8.4 Analiza lokacije – umeščenost načrtovane naložbe v mestu Maribor

Lokacija objektov šol in vrtcev za statično sanacijo

Načrtovane manjše rekonstrukcije in vzdrževalna dela bodo potekala v občini Maribor na 12 lokacijah, ki so prikazane na naslednji sliki:

Slika 1: Lokacije objektov za statično sanacijo v Mariboru (vir: Google zemljevidi)



Vir: Google zemljevidi, dostop avgust 2026

Legenda:

	OŠ Angela Besednjaka, Celjska ulica 11
	OŠ Franca Rozmana - Staneta, PŠ Košaki, Šentiljska cesta 41/A
	OŠ Toneta Čufarja, Zrkovska cesta 67
	Vrtec Jadvige Golež – uprava, Betnavska cesta 100
	Vrtec Jožice Flander – PE Vančka Šarha, Smoletova 7
	Vrtec Jožice Flander – PE Vančka Šarha, Moša Pijade 30
	Vrtec Tezno Maribor – PE Mišmaš, Dogoška cesta 20
	Vrtec Ivana Glinška – PE Smetanova, Smetanova ulica 34a
	OŠ Janka Padežnika (Obrežna), Iztokova ulica 6
	Svetovalni center za otroke, mladostnike in starše, Lavričeva ulica 5
	Vrtec Studenci – enota Radvanje, Grizoldova ulica 3
	Vrtec Studenci – enota Radvanje jasli, Grizoldova ulica 1, Maribor

Zemljišča in lastništvo

Lokacije objektov osnovnih šol in vrtcev, ki so prevideni za statično sanacijo, s podatki o zemljiščih, identifikacijskimi številkami objektov in podatki o lastništvu so prikazane v naslednji preglednici:

Preglednica 8: **Zemljišča, objekti in lastništvo**

ID	Naziv objekta	k. o.	št. parcele	ID stavbe	Lastnik
OB001	OŠ Angela Besednjaka	659 Tabor	1956	2501	MO Maribor
OB003	OŠ Franc Rozman - Stane – PŠ Košaki	638 Krčevina	660	144	MO Maribor
OB008	OŠ Toneta Čufarja	681 Pobrežje	63/1	53	MO Maribor
OB010	Vrtec Jadvige Golež - uprava	659 Tabor	2274/2	3635	MO Maribor
OB011	Vrtec Jožice Flander PE Vančka Šarha - Smoletova	659 Tabor	308, 309	263, 3548	MO Maribor
OB012	Vrtec Jožice Flander PE Vančka Šarha - Moše Pijade	659 Tabor	310	192	MO Maribor
OB014	Vrtec Tezno Maribor - PE Mišmaš uprava	680 Tezno	2950/3	2237	MO Maribor
OB016	Vrtec Ivana Glinška - PE Smetanova	658 Koroška vrata	1467	594	MO Maribor
OB019	Osnovna šola Janka Padežnika (Obrežna)	660 Studenci	900/1	4884	MO Maribor
OB022	Svetovalni center za otroke, mladostnike in starše	658 Koroška vrata	1964/1	448	MO Maribor
OB023	Vrtec Studenci - PE Radvanje	677 Zg. Radvanje	896/1	1028	MO Maribor
OB024	Vrtec Studenci - PE Radvanje jasli	677 Zg. Radvanje	897/1	1027	MO Maribor

Vsi objekti, vključeni v statične sanacije, so v lasti MO Maribor.

Projekt ne zajema gradnje novih objektov, prizidav in sprememb namembnosti. Statične sanacije bodo potekale v notranjosti in na zunanjih površinah objektov, zato zemljišča za izvedbo statičnih sanacij niso potrebna. Dostopi, postavitve začasnih odrov in dvigal ter skladiščenje materiala bodo organizirani na funkcionalnih zemljiščih posameznih objektov v dogovoru z uporabniki. Pred začetkom vsakega posega se preverijo morebitni varstveni režimi, pogoji lastnika infrastrukture in druge omejitve, ki so opredeljene v projektni dokumentaciji.

9 TEHNIČNO TEHNOLOŠKE REŠITVE

9.1 Vrsta naložbe

Naložba bo potekala v obliki manjših rekonstrukcij in investicijskih vzdrževalnih del. Zato gradbeno dovoljenje za posege ni potrebno.

9.2 Načrtovani ukrepi

Tehnične rešitve so prilagojene pomanjkljivostim posameznih objektov, ugotovljenim s terenskim ogledom in opredeljenim v elaboratih statika. Skupno načelo je, da se najprej stabilizirajo oziroma sanirajo nosilni elementi, nato pa se izvedejo posegi energetske prenove, ki so odvisni od statike. Kjer se dela prekrivajo (npr. odstranitev strešne kritine, fasadni odri ali sanacija razpok pod novo fasado), se izvajanje ukrepov tehnične sanacije uskladi s potekom ukrepov energetske prenove tako, da se delo in količine ne podvajajo. V 12 obravnavanih objektih so predvideni naslednji ukrepi za odpravo pomanjkljivosti:

OŠ Angela Besednjaka



Oznaka objekta v projektu: OB001
Naslov: Celjska ulica 11, 2000 Maribor
Leto gradnje: 1965
Neto površina: 3.775 m²
Katastrski podatki: parc. št. 1956, stavba 2501; k. o. 659 Tabor

Predvideni posegi:

Sanacija razpok na notranjih in zunanjih stenah, zlasti v krilu C in na stiku konstrukcijsko dilatiranih delov; sanacija lokalnih poškodb armiranobetonskih (AB) elementov z odstranitvijo poškodovanega betona, čiščenjem in zaščito armature ter reprofiliranjem. Zunanji del sanacije se časovno uskladi z izvedbo fasade v okviru energetske prenove.

OŠ Franca Rozmana - Staneta, Podružnična šola Košaki



Oznaka objekta v projektu: OB003
Naslov: Šentiljska cesta 41/A, 2000 Maribor
Leto gradnje: 1959
Neto površina: 629,85 m²
Katastrski podatki: parc. št. 660, stavba 144; k. o. 638 Krčevina

Predvideni posegi:

Podrobni pregled ostrešja po odprtju mansardnih stropov, zamenjava poškodovanih lesenih elementov, sanacija poškodovane sekundarne kritine ter ponovna namestitvev in sidranje strešnikov na kritičnih mestih. Dodatno je predvidena sanacija najbolj kritičnih vlažnih kletnih zidov s pripravo podlage in grobim sanirnim samосуšilnim ometom; v načrtu je opredeljenih približno 55 m² površin.

OŠ Toneta Čufarja



Oznaka objekta v projektu: OB008

Naslov: Zrkovska cesta 67, 2000 Maribor

Leto gradnje: 1899 in 1977

Neto površina: 3.958,40 m²

Katastrski podatki: parc. št. 63/1, stavba 53; k. o. 681 Pobrežje

Predvideni posegi:

Stabilizacija sedmih fasadnih parapetov na starejšem delu z vgradnjo jeklenih profilov UPN 120, sidranih v AB konstrukcijo in parapete, ter zapolnitev razpok. Na najstarejšem delu je predvidena odprava ugotovljenih poškodb lesenega ostrešja. V elaboratu se priporoča širša potresna utrditev ob morebitni prihodnji obnovi fasade, vendar ta priporočena utrditev ni vključena v zadevni projekt.

Vrtec Jadvice Golež – uprava



Oznaka objekta v projektu: OB010

Naslov: Betnavska cesta 100, 2000 Maribor

Leto gradnje: 1975

Neto površina: 888,40 m²

Katastrski podatki: parc. št. 2274/2, stavba 3635; k. o. 659 Tabor

Predvideni posegi:

Celovita statična sanacija oslabiljenega lesenega ostrešja z vgradnjo dodatnih jeklenih paličnih nosilcev ob obstoječih nosilcih ter sočasno zamenjavo strešne kritine. V načrtu se predvideva sprotno prilagajanje inštalacij in prezračevalnih kanalov, obnova potrebnih povezav in sanacija lokalno poškodovanih lesenih elementov. Ob začetku del se preveri stanje notranjih in zunanjih montažnih sten z lokalnimi sondažnimi odpiranji.

Vrtec Jožice Flander – PE Vančka Šarha (Smoletova)



Oznaka objekta v projektu: OB011

Naslov: Smoletova ulica 7, 2000 Maribor

Leto gradnje: 1978

Neto površina: 928,60 m²

Katastrski podatki: parc. št. 310, stavba 192; k. o. 659 Tabor

Predvideni posegi:

Lokalna ojačitev obstoječih nosilnih elementov v pritličju s kompozitnimi ojačitvami (karbonske lamele/tkanina) skladno z obstoječimi projektnimi izhodišči. Pred izvedbo je treba obseg del preveriti z veljavno tehnično dokumentacijo in popisom del.

Vrtec Jožice Flander – PE Vančka Šarha (Moše Pijada)



Oznaka objekta v projektu: OB012

Naslov: Ulica Moše Pijada 30, 2000 Maribor

Leto gradnje: 1946

Neto površina: 928,60 m²

Katastrski podatki: parc. št. 308 in 309, stavba 263 in 3548, k. o. 659 Tabor

Predvideni posegi:

Izboljšanje potresne varnosti ostrešja z mehanskim in kemičnim sidranjem poveznikov oziroma kapnih leg v opečne zidove. Na višjem starejšem delu je predvidenih 14 mest sidranja, na nižjem starejšem delu pa 10 mest; v novejšem delu je ostrešje že sidrano in dodatno sidranje ni predvideno. Dela na nižjem delu se izvedejo po odstranitvi strešnikov in letev, ko je omogočen dostop nad legami.

Vrtec Tezno Maribor – PE Mišmaš



Oznaka objekta v projektu: OB014

Naslov: Dogoška cesta 20, 2000 Maribor

Leto gradnje: 1974

Neto površina: 963,60 m²

Katastrski podatki: parc. št. 2950/3, stavba 2237, k. o. 680 Tezno

Predvideni posegi:

Statična sanacija oslabiljenega in lokalno poškodovanega lesenega ostrešja z vgradnjo dodatnih jeklenih paličnih nosilcev ob obstoječih nosilcih. Ob sanaciji se odstrani težka opečna in predvidi lahka pločevinasta kritina. Vključena je tudi sanacija razpok na stiku prvotnega montažnega objekta in prizidka ter zagotovitev pogojev za pravilno prezračevanje podstrešja.

Vrtec Ivana Glinška – PE Smetanova



Oznaka objekta v projektu: OB016

Naslov: Smetanova ulica 34a, 2000 Maribor

Leto gradnje: 1980

Neto površina: 625,30 m²

Katastrski podatki: parc. št. 1467, stavba 594, k. o. 658 Koroška vrata

Predvideni posegi:

Sanacijski ukrepi zajemajo odpravo ugotovljenih poškodb strehe in zamakanja, vlage v kleti, posedanja tlaka v igralnici, razpok na notranjih in zunanjih stenah ter lokalnih poškodb AB elementov. Predvidena je tudi ureditev preklade nad obstoječim prebojem. Obseg izvedbe se omeji na postavke potrjene tehnične rešitve; najprej je treba odpraviti vzroke za zamakanje oziroma vlago.

OŠ Janka Padežnika (Obrežna)



Oznaka objekta v projektu: OB019

Naslov: Iztokova ulica 6, 2000 Maribor

Leto gradnje: 1875

Neto površina: 1.347,00 m²

Katastrski podatki: parc. št. 900/1, stavba 4884, k. o. 660 Studenci

Predvideni posegi:

Manjša rekonstrukcija z izvedbo jeklenih nateznih vezi na nivoju etažnih konstrukcij, s katerimi se zagotovi medsebojna povezanost zidanih sten in lesenih etažnih konstrukcij ter ustrežnejše potresno delovanje objekta. Ločeno je predvidena zamenjava dotrajane podpore spodnjega poveznika trapeznega vešala ostrešja ter sanacija poškodovanih elementov ostrešja ob usklajevanju teh del z energetske prenovi.

Svetovalni center za otroke, mladostnike in starše



Oznaka objekta v projektu: OB022

Naslov: Lavričeva ulica 5, 2000 Maribor

Leto gradnje: 1979

Neto površina: 490,40 m²

Katastrski podatki: parc. št. 1964, stavba 448, k. o. 658 Koroška vrata

Predvideni posegi:

Statična sanacija lesenega ostrešja z vgradnjo dodatnih jeklenih paličnih nosilcev ter zamenjava strešne kritine. Predvideno je tudi nadaljnje spremljanje stanja. Uvedejo se ukrepi za prezračevanje podstrešja in sanacijo posledic vlage.

Vrtec Studenci – enota Radvanje



Oznaka objekta v projektu: OB023

Naslov: Grizoldova ulica 3, 2000 Maribor

Leto gradnje: 1973

Neto površina: 370,30 m²

Katastrski podatki: parc. št. 896/1, stavba 1028, k. o. 677 Zgornje Radvanje

Predvideni posegi:

Ojačitev vitkih in oslavljenih lesenih paličnih strešnih nosilcev z namestitvijo dodatnih jeklenih paličnih nosilcev ob obstoječih ter sočasna zamenjava strešne kritine. Predvideni so pregledi konstrukcije in stenskih elementov, ohranitev prezračevanja podstrešja ter sprotna sanacija morebitnih dodatno odkritih poškodb v okviru potrjenega obsega.

Vrtec Studenci – enota Radvanje (jasli)



Oznaka objekta v projektu: OB024

Naslov: Grizoldova ulica 1, 2000 Maribor

Leto gradnje: 1978

Neto površina: 258,30 m²

Katastrski podatki: parc. št. 897/1, stavba 1027, k. o. 677 Zgornje Radvanje

Predvideni posegi:

Ojačitev oslavljenih lesenih paličnih strešnih nosilcev z namestitvijo dodatnih jeklenih paličnih nosilcev ob obstoječih ter sočasna zamenjava strešne kritine. Zaradi ugotovljenih znakov preteklega zamakanja, bele plesni, poškodovanih stikov in korozije jeklenih povezovalnih plošč je treba ob odpiranju konstrukcije pregledati in sanirati tudi lokalne poškodbe.

9.3 Razmejitev del z ukrepi energetske prenove

Pri vseh objektih bo treba pred uvedbo izvajalca v delo izdelati razmejitev med statičnimi deli in ukrepi energetske prenove. Zlasti je treba preveriti strešne kritine, fasadne sanacije, odre, odpiranje konstrukcij, začasne zaščite in zaključne sloje. Namen razmejitve je preprečevanje podvajanja naročil materiala, podvajanja dela in stroškov, pravilno zaporedje del ter jasna odgovornost za garancijo.

10 OCENA STROŠKOV NALOŽBE IN FINANČNA KONSTRUKCIJA

10.1 Ocena stroškov naložbe

Ocena stroškov naložbe je izdelana na podlagi dokumentov s tehničnimi rešitvami s popisi del za izvedbo ukrepov statične sanacije, ki jih je junija in avgusta 2026 pripravila projektantska družba STATIKA-PRO, projektiranje gradbenih konstrukcij, d. o. o., in so navedeni v točki 9.2, ter podatkov, ki jih je pripravila MO Maribor kot investitor: povzetka projektantskih predračunov in podatkov o stroških priprave presoj in tehničnih rešitev. K vrednosti ukrepov investitor dodaja 10-odstotno rezervo za nepredvidena dela, ki se lahko pokažejo pri odpiranju objektov ob začetku izvajanja načrtovanih ukrepov. Investitor je dodal tudi izkustveno oceno stroškov nadzora. Ti so zaradi številnih lokacij, časovnega usklajevanja izvajanja z uporabniki in tudi z izvajanjem energetske prenove, ki bo delno potekala sočasno, ter tehnične raznolikosti posegov ocenjeni na 3 % od vrednosti izvedbe ukrepov. Stroški so izraženi le v stalnih cenah (avgust 2026). Preračun v tekoče cene ni potreben, saj bo izvedba naložbe trajala manj kot 12 mesecev. Pregled ocenjenih stroškov brez DDV in z DDV po objektih je prikazan v naslednji preglednici.

Preglednica 9: **Specifikacija ocenjenih stroškov statične sanacije 12 objektov**

Ozn.	Nazivi objektov idr. postavke	Ocena stroškov stalne cene, v EUR		
		brez DDV	DDV	z DDV
1	IZVEDBENA DELA			
OB001	OŠ Angela Besednjaka	4.800,00	1.056,00	5.856,00
OB003	OŠ Franc Rozman - Stane – PŠ Košaki	9.400,00	2.068,00	11.468,00
OB008	OŠ Toneta Čufarja	7.400,00	1.628,00	9.028,00
OB010	Vrtec Jadvige Golež - uprava	231.652,00	50.963,44	282.615,44
OB011	Vrtec Jožice Flander PE Vančka Šarha - Smoletova	3.200,00	704,00	3.904,00
OB012	Vrtec Jožice Flander PE Vančka Šarha - Moše Pijade	4.640,00	1.020,80	5.660,80
OB014	Vrtec Tezno Maribor - PE Mišmaš uprava	205.941,25	45.307,08	251.248,33
OB016	Vrtec Ivana Glinška - PE Smetanova	12.000,00	2.640,00	14.640,00
OB019	Osnovna šola Janka Padežnika (Obrežna)	149.340,00	32.854,80	182.194,80
OB022	Svetovalni center za otroke, mladostnike in starše	115.673,00	25.448,06	141.121,06
OB023	Vrtec Studenci - PE Radvanje jasli	92.440,55	20.336,92	112.777,47
OB024	Vrtec Studenci - PE Radvanje	74.654,00	16.423,88	91.077,88
1	SKUPAJ izvedbena dela	911.140,80	200.450,98	1.111.591,78
2	REZERVA ZA NEPREDVIDENA DELA (10 %)	91.114,08	20.045,10	111.159,18
3	SKUPAJ ukrepi statične sanacije	1.002.254,88	220.496,08	1.222.750,96
4	STORITVE ZUNANJIH IZVAJALCEV			
4.1	– nadzor (3 % od izvedbenih del)	30.067,65	6.614,88	36.682,53
4.2	– statični pregledi in presoje z izdelavo elaboratov	25.300,00	5.566,00	30.866,00
4	SKUPAJ storitve zunanjih izvajalcev	55.367,65	12.180,88	67.548,53
5	SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA	1.057.622,53	232.676,96	1.290.299,49

Rezerva 10 % za nepredvidena dela ni samodejni strošek, temveč le načrtovani okvir za morebitna tehnično utemeljena dodatna dela, ki se obračuna ob nastanku takšnih del. Skupna ocenjena vrednost projekta znaša brez DDV 1.057.622,53 EUR, z DDV pa **1.290.299,49 EUR**. MO Maribor nima pravice do odbitka DDV.

V naslednji preglednici je podlagi podrobne specifikacije stroškov (preglednica 9 zgoraj) prikazan povzetek ocenjene vrednosti naložbe v stalnih cenah brez DDV in z DDV po skupinah stroškov:

Preglednica 10: **Ocenjena vrednost statične sanacije po skupinah stroškov, v EUR**

Ozn.	Vrsta stroška	Skupaj		
		brez DDV	DDV	z DDV
1	Izvedba statičnih sanacij	911.140,80	200.450,98	1.111.591,78
2	Rezerva za nepredvidena dela (10 % izvedbenih del)	91.114,08	20.045,10	111.159,18
4.1	Strokovni nadzor (3 % izvedbenih del)	30.067,65	6.614,88	36.682,53
4.2	Statični pregledi in presoje z izdelavo elaboratov	25.300,00	5.566,00	30.866,00
5	SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA	1.057.622,53	232.676,96	1.290.299,49

10.2 Okvirna časovnica za izvedbo naložbe

Predvidena dinamika dejavnosti v zvezi z izvedbo statičnih sanacij 12 objektov šol, vrtcev in Svetovalnega centra za otroke, mladostnike in starše je prikazana v naslednji preglednici:

Preglednica 11: **Okvirna časovnica za izvedbo statičnih sanacij**

Ozn.	Dejavnost	Začetek mm/IIII	Konec mm/IIII
1	Statični pregledi in presoje z izdelavo elaboratov	07/2025	08/2026
2	Izdelava in potrditev investicijske dokumentacije DIIP in IP	09/2026	09/2026
3	Zaključek priprave postopka in izbor izvajalca del	09/2026	10/2026
4	Sklenitev pogodbe z izbranim izvajalcem in uvedba v delo	11/2026	11/2026
5	Izvajanje statičnih sanacij po fazah	11/2026	06/2027
6	Gradbeni nadzor	11/2026	06/2027
7	Zaključevanje, odprava pomanjkljivosti in prevzemi	03/2027	06/2027

Statični pregledi in presoje so potekali v letih 2025–2026, izdelava tehničnih rešitev za manjše rekonstrukcije in vzdrževalna dela pa je bila končana junija oz. avgusta 2026. DIIP in IP sta bila pripravljena septembra 2026 in bosta predvidoma predložena v potrditev Mestnemu svetu MO Maribor na 37. redni seji, 24. septembra 2026. Najprej se potrdi DIIP.

MO Maribor bo postopek izbire izvajalca začela septembra in končala oktobra 2026, sklenitev pogodbe z izbranim izvajalcem je predvidena novembra 2026. Novembra 2026 se začnejo izvedbena dela, in sicer s prednostnimi posegi, ki jih je mogoče izvesti glede na letni čas in vremenske razmere. Izvajanje manjših rekonstrukcij in vzdrževalnih del bo potekalo od novembra 2026 do junija 2026. V tem času se bodo izvedbena dela usklajevala z delovanjem vrtcev in šol ter s potekom ukrepov energetske prenove po posameznih objektih. Zaključek projekta je predviden najpozneje konec junija 2027. Ta datum je rezervni termin, predviden zaradi morebitnih zastojev/podaljšanja del zaradi vremenskih razmer in usklajevanja s projektom energetske prenove objektov.

10.3 Dinamika nastajanja stroškov

V skladu z okvirno časovnico izvedbe statičnih sanacij (v prejšnji točki) bodo dela potekala od novembra 2026 do (najpozneje) konca junija 2027. V letu 2026 nastanejo stroški priprave dokumentacije (presoje in analiz ter elaboratov za manjše rekonstrukcije in vzdrževalna dela s tehničnimi rešitvami) v višini 30.866,00 EUR z DDV ter stroški začetka izvedbenih del s prednostnimi posegi v ocenjeni vrednosti 130.000,00 EUR. V prvem četrtletju leta 2027 je predvideno nadaljevanje in zaključek statičnih sanacij v vrednosti 981.591,78 EUR. Stroški nadzora bodo nastajali skozi celotno obdobje izvajanja statičnih sanacij do končnega zaključka projekta – (najpozneje) 30. junija 2027. Skupaj z DDV bodo v letu 2026 predvidoma znašali 7.500,00 EUR, v letu 2027 pa 29.182,53 EUR. Rezerva za morebitna nepredvidena dela (10 % od izvedbenih del) je načrtovana skladno z dinamiko izvedbenih del in se obračuna le, če bodo nepredvidena dela tehnično utemeljena. Rezerva je okvirno načrtovana v enaki dinamiki kot izvedbena dela, 1.500,00 EUR z DDV v letu 2026 in 109.659,18 EUR z DDV v letu 2027, dejanska poraba pa je odvisna od dejanske dinamike nastajanja morebitnih nepredvidenih del. Tudi dinamika stroškov nadzora po letih je okvirna in se bo prilagajala dejanski dinamiki izvajanja. Načrtovana dinamika nastajanja stroškov izvedbe statičnih sanacij je prikazana v naslednji preglednici.

Preglednica 12: Ocenjena vrednost projekta z dinamiko nastajanja stroškov, v EUR

Vrsta stroška	2026		2027		Skupaj	
	brez DDV	z DDV	brez DDV	z DDV	brez DDV	z DDV
Izvedba statičnih sanacij	106.557,38	130.000,00	804.583,42	981.591,78	911.140,80	1.111.591,78
Rezerva za nepredvidena dela	1.229,51	1.500,00	89.884,57	109.659,18	91.114,08	111.159,18
Strokovni nadzor	6.147,54	7.500,00	23.920,11	29.182,53	30.067,65	36.682,53
Statični pregledi in presoje, tehnične rešitve	25.300,00	30.866,00	0,00	0,00	25.300,00	30.866,00
SKUPAJ	139.234,43	169.866,00	918.388,10	1.120.433,49	1.057.622,53	1.290.299,49

10.4 Viri in dinamika financiranja

Izvajanje statičnih sanacij je vsebinsko in časovno povezano s projektom celovite energetske prenove zadevnih objektov, prijavljenim na JR_EKP_JOB_2024, vendar so statične sanacije ločen in samostojni projekt, ki ne zajema ukrepov energetske prenove. Zato v tem IP niso predpostavljeni prihodki iz financiranja, ki sicer izhajajo iz energetske prenove. Če bi se za projekt statične sanacije objektov morebiti naknadno pojavil kakšen drug vir financiranja, se bo to lahko upoštevalo z uskladitvijo proračuna in investicijske dokumentacije

MO Maribor bo stroške statične sanacije in odprave pomanjkljivosti na 12 objektih v celoti financirala z lastnimi sredstvi iz proračuna, in sicer (kot je prikazano v preglednici 12):

- 169.866,00 EUR z DDV (13,16 %) v letu 2026;
- 1.120.433,49 EUR (86,84 %) pa v letu 2027
- skupaj 1.290.299,49 EUR (z DDV).

11 ORGANIZACIJA ZA IZVEDBO PROJEKTA IN ANALIZA ZAPOSLENIH

11.1 Organizacija za izvedbo načrtovane naložbe

MO Maribor vodi projekt kot investitor in naročnik. Za izvedbo naložbe bo v skladu z zakonodajo o javnem naročanju in internimi akti izbrala zunanjega izvajalca za izvedbo statičnih sanacij ter strokovni nadzor. Priprava postopkov za izbiro izvajalcev se začne septembra in konča oktobra 2026.

Predvideni posegi zajemajo različne tehnologije, npr. sanacija betona, jeklene in kompozitne ojačitve, sanacija in sidranje lesenih ostrešij ter manjše rekonstrukcije, zato mora dokumentacija za izbiro izvajalca vsebovati zahteve za ustrezne reference in strokovni kader. Vrednosti, ki so v IP ocenjene na podlagi projektantskih predračunov, se bodo v postopku izbire izvajalca preverile s ponodbami kandidatov za izvajalce.

Izvedba statičnih sanacij zahteva usklajevanje med MO Maribor, uporabniki objektov, izvajalcem statičnih sanacij in strokovnim nadzorom, projektantom manjših rekonstrukcij in vzdrževalnih del ter tudi z izvajalci energetskih prenov, ki bodo potekale na istih objektih na podlagi ločenega projekta. Zaradi čim manjših motenj delovanja šol in vrtcev bo treba dela organizirati po fazah, z ločevanjem gradbišč od uporabnikov ter na podlagi pravočasnega dogovora z uporabniki objektov – šolami, vrtci in Svetovalnim centrom – o nadomestnih prostorih oz. začasnih omejitvah uporabe.

Pri investitorju bo naložbo spremljala Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna. Skrbnica projekta je Mojca Ledinek, podsekretarka – projektni vodja, ki je odgovorna tudi za pripravo in nadzor nad pripravo projektne in investicijske dokumentacije. Skrbnica projekta bo poskrbela tudi za pripravo in izvedbo postopka izbire izvajalcev ter nemoteno izvajanje projekta. Spremljala bo delo izbranih zunanjih izvajalcev, skupaj z nadzornikom bo sodelovala tudi pri usklajevanju poteka statične sanacije s projektom energetskih prenov, ki se bodo izvajale sočasno ali v povezavi s posegi iz tega IP, ter skrbela za spoštovanje pogodbenih rokov in kakovosti.

11.2 Analiza zaposlenih

Načrtovana naložba ne bo vplivala na povečanje števila delovnih mest pri investitorju in upravljavcih objektov.

MO Maribor kot investitorica za pripravo in izvedbo naložbe v statično sanacijo 12 vzgojno-izobraževalnih javnih objektov ne načrtuje novih zaposlitev.

Po končani naložbi bodo statično sanirane objekte še naprej upravljali vrtci, šole in Svetovalni center, ki so navedeni v točki 2.1 tega IP. Tudi upravljavci ne načrtujejo novih zaposlitev.

Načrtovana naložba je z vidika ustvarjanja novih delovnih mest **nevtralna**.

12 PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA

Projekcije prihodkov in stroškov poslovanja so pripravljene za obdobje po začetku obratovanja statično saniranih objektov za obdobje ekonomske dobe naložbe.

V analizi stroškov in koristi je pripravljen pregled stroškov in prihodkov za redne letne preglede naložb v obdobju 17 let. Na osnovi teh podatkov je izračunana finančna in ekonomska analiza naložbe v statične sanacije 12 objektov v javni rabi: OŠ Angela Besednjaka, OŠ Franca Rozmana - Staneta, PŠ Košaki, OŠ Toneta Čufarja, Vrtec Jadvige Golež – uprava, Vrtec Jožice Flander – PE Vančka Šarha (Smoletova), Vrtec Jožice Flander – PE Vančka Šarha (Moše Pijada), Vrtec Tezno Maribor – PE Mišmaš, Vrtec Ivana Glinška – PE Smetanova, OŠ Janka Padežnika (Obrežna), Svetovalni center za otroke, mladostnike in starše, Vrtec Studenci – enota Radvanje in Vrtec Studenci – enota Radvanje (jasli).

Stroški rednih letnih pregledov

Stroški vzdrževanja zajemajo stroške rednih letnih pregledov stanja elementov, ki bodo sanirani v okviru projekta statične sanacije, in splošnega stanja saniranih objektov, kot so opredeljeni v usmeritvah, pripravljenih v okviru predlaganih tehničnih rešitev. Redni letni pregledi lahko zajemajo (odvisno od objekta in izvedenih sanacijskih posegov):

- preglede strešne konstrukcije in strešne kritine ter prezračevanja podstrešij,
- preglede nosilnih konstrukcij, stikov med AB in lesenimi konstrukcijskimi elementi,
- preglede notranjih in zunanjih sten,
- preglede morebitnega posedanja terena itn.

Stroški rednih letnih pregledov so za 11 objektov (razen Vrtca Jožice Flander PE Vančka Šarha – Smoletova, kjer bo načrtovani sanacijski poseg minimalen) ocenjeni na 500,00 EUR letno na objekt, za objekt Vrtca Jožice Flander PE Vančka Šarha – Smoletova pa 100,00 EUR letno na objekt, skupaj 5.600,00 EUR na letni ravni. Prikazani so v naslednji preglednici. Leta 2028 bodo znašali 5.600,00 EUR in se bodo letno povečevali za 1 %.

Preglednica 13: **Predvideni stroški rednih pregledov po letih, v EUR**

Postavke	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Stroški pregledov	0,00	2.800,00	5.600,00	5.656,00	5.712,56	5.769,69	5.827,38	5.885,66	5.944,51
SKUPAJ	0,00	2.800,00	5.600,00	5.656,00	5.712,56	5.769,69	5.827,38	5.885,66	5.944,51

Nadaljevanje preglednice:

Postavke	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Stroški pregledov	6.003,96	6.064,00	6.124,64	6.185,88	6.247,74	6.310,22	6.373,32	6.437,06
SKUPAJ	6.003,96	6.064,00	6.124,64	6.185,88	6.247,74	6.310,22	6.373,32	6.437,06

Amortizacija

Ocenjen strošek letne amortizacije osnovnih sredstev bo znašal 52.881,13 EUR. Naložba se bo amortizirala po 5,00-odstotni amortizacijski stopnji. Ostanek vrednosti osnovnih sredstev znaša 237.965,07 EUR. Stroški amortizacije po letih so prikazani v naslednji preglednici.

Preglednica 14: **Stroški amortizacije po letih, v EUR**

Postavke	Nab. vred.	Am. st.	2026	2027	2028	2029	2030 ...	... 2042	Ostanek vrednosti
GOI dela	1.057.622,53	5,00 %	0,00	26.440,56	52.881,13	52.881,13	52.881,13	52.881,13	237.965,07
Skupaj	1.057.622,53		0,00	26.440,56	52.881,13	52.881,13	52.881,13	52.881,13	237.965,07

Prihodki za pokrivanje stroškov rednih letnih pregledov statičnih sanacij naložb so prikazani v poglavju 7 Analiza tržnih možnosti.

13 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE NALOŽBE

13.1 Finančna analiza naložbe

Predpostavke finančne analize

Z namenom finančne analize so izdelani izračuni finančne interne stopnje donosa, finančne neto sedanje vrednosti in finančne relativne neto sedanje vrednosti. Pri izračunu navedenih kazalnikov je upoštevana metoda diskontiranja (DCF).

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

- Analiza stroškov in koristi je izdelana na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (uredba UEM), dokumenta Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020⁸ in Economic Appraisal Vademecum 2021–2027⁹ iz septembra 2021.
- Kot kriteriji donosnosti naložbe so v finančno ekonomski analizi uporabljeni kazalci finančne interne stopnje donosa investicije – FRR(C), finančne neto sedanje vrednosti projekta – FNPV(C). Finančna interna stopnje donosnosti s kohezijskim sofinanciranjem – FRR(K) in finančna neto sedanja vrednost s kohezijskim sofinanciranjem – FNPV(K) nista izračunani, saj se bo projekt v celoti financiral iz občinskega proračun. 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 utemeljenost financiranja naložbe iz javnih sredstev je negativna FNPV(C), FRR(C) pa mora biti nižja od diskontne stopnje, uporabljene 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, vse vire financiranja (v primeru naložbe v tem IP le proračunska sredstva MO Maribor) 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:

⁸ GD Regio, Evropska komisija, december 2014

⁹ GD Regio, Evropska komisija, september 2021

- Letni operativni stroški, tj. stroški rednih pregledov saniranih elementov in splošnega stanja objektov znašajo 5.600,00 EUR ter se letno povečujejo za 1 %.
- Opazovano obdobje, za katerega so pripravljeni izračuni, je 17 let (do leta 2042).
- Letna proračunska sredstva za pokrivanje stroškov rednih letnih pregledov saniranih elementov in splošnega stanja objektov znašajo 5.600,00 EUR ter se letno povečujejo za 1 %.
- Operativni stroški in prihodki za pokrivanje stroškov v finančni analizi ne vključujejo davka na dodano vrednost.
- 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 investicije – FRR(C) in finančne neto sedanje vrednosti projekta – FNPV(C).

Finančni kazalniki

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

Preglednica 15: **Kazalniki finančne učinkovitosti naložbe**

Naziv	Kratica	Vrednost
Prihodki (leto 2029)		5.600,00 EUR
Odhodki (leto 2029)		5.600,00 EUR
Dobiček/izguba		0,00 EUR
Ekonomičnost poslovanja		1,0000
Donosnost poslovanja		0,00
Doba vračanja vloženih sredstev	(v letih)	24,40
Finančna interna stopnja donosnosti investicije	FRR/C	–10,57 %
Finančna neto sedanja vrednost investicije	FNPV/C	–1.077.071,54 EUR
Relativna neto sedanja vrednost	relativna FNPV/C	–0,8347

Zaradi negativne neto sedanje vrednosti projekta –1.077.071,54 EUR je negativna tudi interna stopnja donosnosti, ki znaša –10,57 %. Doba vračanja investicijskih sredstev bo 24,40 leta.

V naslednji preglednici je prikazan denarni tok naložb za obdobje 17 let.

Preglednica 16: Denarni tok naložbe po letih, v EUR

Leto	Stroški naložbe	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok (NDT)	Diskontiran NDT
2026	169.866,00	0,00	0,00	0,00	-169.866,00	-163.332,69
2027	1.120.433,49	2.800,00	2.800,00	0,00	-1.120.433,49	-1.035.903,74
2028	0,00	5.600,00	5.600,00	0,00	0,00	0,00
2029	0,00	5.656,00	5.656,00	0,00	0,00	0,00
2030	0,00	5.712,56	5.712,56	0,00	0,00	0,00
2031	0,00	5.769,69	5.769,69	0,00	0,00	0,00
2032	0,00	5.827,38	5.827,38	0,00	0,00	0,00
2033	0,00	5.885,66	5.885,66	0,00	0,00	0,00
2034	0,00	5.944,51	5.944,51	0,00	0,00	0,00
2035	0,00	6.003,96	6.003,96	0,00	0,00	0,00
2036	0,00	6.064,00	6.064,00	0,00	0,00	0,00
2037	0,00	6.124,64	6.124,64	0,00	0,00	0,00
2038	0,00	6.185,88	6.185,88	0,00	0,00	0,00
2039	0,00	6.247,74	6.247,74	0,00	0,00	0,00
2040	0,00	6.310,22	6.310,22	0,00	0,00	0,00
2041	0,00	6.373,32	6.373,32	0,00	0,00	0,00
2042	0,00	6.437,06	6.437,06	237.965,07	237.965,07	122.164,90
Skupaj	1.290.299,49	92.942,62	92.942,62	237.965,07	-1.052.334,41	-1.077.071,54
Diskont.	1.199.236,44	63.917,31	63.917,31	122.164,90		

13.2 Ekonomska analiza naložbe

Predpostavke ekonomske analize

Bistvo ekonomske analize je, da je treba vloške 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 predstavlja samo koristi lastnika kapitala. Denarni tokovi iz finančne analize se štejejo za izhodišče ekonomske analize. Z ekonomsko analizo želimo ugotoviti, ali ima projekt pozitivne neto koristi za družbo.

Zato morajo:

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

Da sta pogoja izpolnjena, dokazujejo dejstva, da je:

- neto sedanja vrednost pozitivna,
- ekonomska interna stopnja donosnosti višja od diskontne stopnje, uporabljene za izračun ekonomske neto sedanje vrednosti,
- razmerje med stroški in koristmi je 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, proizvodov ali storitev, ki bodo posredno ustvarjeni zaradi novih naložb. Pri ekonomski analizi smo izhajali iz finančne analize na ravni celotnega projekta.

Davčni popravki:

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

Popravki zaradi eksternalij (zunanji učinki):

- Pri izračunu ekonomskih kazalnikov naložbe sta bila upoštevana dva korekcijska faktorja:

Korekcijski faktor GOI del =	0,8100
Korekcijski faktor ostalih stroškov =	1,0000

Glavne predpostavke modela so:

- upoštevani so naložbeni stroški brez DDV in drugih dajatev,
- upoštevane so posredne koristi naložb,
- opazovano obdobje je 17 let,
- upoštevana je 5,0 % diskontna stopnja v skladu uredbo UEM-

Ekonomska analiza naložbe

Družbeni stroški in koristnost naložbe izhajajo iz:

A) Stroškov:

- vrednost naložbe, znižana za DDV, znaša **1.057.622,53 EUR**.

B) Koristi:

- gradbenih del iz naslova izvajalskih pogodb v skupni višini **876.194,10 EUR**.

Preglednica 17: **Koristi iz naslova naložbe v statično sanacijo 12 javnih objektov**

Korekcijski faktor	Koristi	Vrednost v EUR
0,8100	GOI dela	811.826,45
1,0000	Ostali stroški	55.367,65
	Skupaj koristi	867.194,10

- prihrankov zaradi nakupa manj zdravil kot posledica manjšega števila respiratornih obolenj otrok in zaposlenih v javnih ustanovah, ki bodo deležne statične sanacije in kasneje energetske prenove. Predpostavimo, da 500 otrok ne zboli in tako prihranijo letno 25 EUR na otroka za zdravila. Letni prihranki bi znašali 12.500,00 EUR (500 otrok × 25,00 EUR). V obdobju 15 let bi koristi znašale **187.500,00 EUR**;

- prihrankov zaradi manj bolniških odsotnosti staršev, ki negujejo bolne otroke. Po podatkih ZZZS so v letu 2025 neposredna izplačila za bolniška nadomestila v povprečju znašala približno 1.660,00 EUR na zaposlenega. Predpostavimo, da 500 staršev zmanjša bolniške odsotnosti za 1 %. Letno bi to predstavljalo prihranke v višini 8.300,00 EUR (500 staršev × 16,60 EUR). V obdobju 15 let bi koristi znašale **124.500,00 EUR**.

Preglednica 18: **Kazalniki ekonomske učinkovitosti naložbe**

Naziv	Kratika	Vrednost
Ekonomska diskontna stopnja		5,00 %
Ekonomska interna stopnja donosnosti	EIRR	6,78 %
Ekonomska neto sedanja vrednost	ENPV	21.963,70 EUR
Stopnja družbene koristi	B/C ratio	1,02

V naslednji preglednici je izračunan ekonomski tok naložbe.

Preglednica 19: **Ekonomski tok naložbe po letih, v EUR**

Leto	Stroški	Koristi			Neto denarni tok (NDT)	Diskontiran NDT
	Stroški naložb brez DDV	Gradnja	Nakup manj zdravil	Manj bolniš. odsotnosti		
2026	139.234,43	114.164,81	0,00	0,00	-25.069,62	-23.875,83
2027	918.388,10	753.029,29	0,00	0,00	-165.358,81	-149.985,31
2028	0,00	0,00	12.500,00	8.300,00	20.800,00	17.967,82
2029	0,00	0,00	12.500,00	8.300,00	20.800,00	17.112,21
2030	0,00	0,00	12.500,00	8.300,00	20.800,00	16.297,34
2031	0,00	0,00	12.500,00	8.300,00	20.800,00	15.521,28
2032	0,00	0,00	12.500,00	8.300,00	20.800,00	14.782,17
2033	0,00	0,00	12.500,00	8.300,00	20.800,00	14.078,26
2034	0,00	0,00	12.500,00	8.300,00	20.800,00	13.407,87
2035	0,00	0,00	12.500,00	8.300,00	20.800,00	12.769,40
2036	0,00	0,00	12.500,00	8.300,00	20.800,00	12.161,33
2037	0,00	0,00	12.500,00	8.300,00	20.800,00	11.582,22
2038	0,00	0,00	12.500,00	8.300,00	20.800,00	11.030,68
2039	0,00	0,00	12.500,00	8.300,00	20.800,00	10.505,41
2040	0,00	0,00	12.500,00	8.300,00	20.800,00	10.005,16
2041	0,00	0,00	12.500,00	8.300,00	20.800,00	9.528,72
2042	0,00	0,00	12.500,00	8.300,00	20.800,00	9.074,97
Skupaj	1.057.622,53	867.194,10	187.500,00	124.500,00	121.571,57	21.963,70
Diskont.	965.609,30	791.748,15	117.683,20	78.141,64		

13.3 Koristi, ki jih ni mogoče izraziti v denarju

Najpomembnejše koristi naložbe so neposredno povezane z javnim interesom in jih ni smiselno pretvarjati v (fiktivne) tržne prihodke. Zajemajo: zmanjšanje varnostnih tveganj za vse uporabnike vzgojno-izobraževalnih objektov in ohranitev funkcionalnosti objektov, preprečevanje nadaljnje degradacije konstrukcij in boljšo zaščito občinskega premoženja ter omogočanje izvedbe (ločenega) projekta energetskih prenov.

14 ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

14.1 Analiza tveganja naložbe

V naslednji preglednici so zbrana tveganja, povezana s pripravo in izvedbo načrtovanih statičnih sanacij na objektih MO Maribor, v katerih poteka javni vzgojno-izobraževalni proces. Prikazana so tveganja, ki imajo na podlagi izkušenj največji vpliv na izvedbo naložbe. Stopnja tveganja je kombinacija verjetnosti nastanka tveganja in njegovega vpliva na izvedbo naložbe.

Preglednica 20: Ključna tveganja pri pripravi in izvedbi projekta

Tveganje	Verjetnost nastanka	Vpliv	Stopnja	Ukrepi za omilitev/odpravo
Zamuda pri oddaji del	srednja	velik	visoka	pravočasen postopek JN, jasni mejniki, sklenitev pogodbe novembra 2026
Odstopanje ponudbenih cen	srednja	srednji	srednja	tržno preverjanje, popisi, načrtovana 10-% rezerva
Financiranje naložbe	srednja	velik	visoka	100-% financiranje iz proračuna občine; načrtovanje denarnih tokov, usklajevanje ročnosti obveznosti in terjatev
Podvajanje z ukrepi za energetske prenove	srednja	velik	visoka	razmejitvena matrika, usklajevanje med projektoma, potrjevanje količin/del
Skrite poškodbe po odpiranju konstrukcij	srednja/ visoka	velik	visoka	10-% rezerva, sprotne presoje statika, odobritev dodatnih del
Neugodne vremenske razmere (zima)	visoka	srednji	visoka	prednost nujnim sanacijam streh, izvedba po fazah, zaščita pred vremenom, končni rok junija 2027
Motenje izvajanja dejavnosti šol in vrtcev	visoka	srednji/ velik	visoka	usklajevanje posegov z uporabniki, ločitev gradbišč, nadomestni prostori
Neustrezna kakovost izvedbe posegov	nizka/ srednja	velik	srednja	zahteve glede referenc izvajalca, stalen strokovni nadzor in kontrolne točke
Varstvo uporabnikov objektov	nizka/ srednja	velik	srednja	načrt varnosti, fizična ločitev in varovanje gradbišč, režim dostopov, sprotno usklajevanje z uporabniki

V preglednico niso vključena okoljska tveganja in tveganja, povezana z organizacijo in spremljanjem izvajanja projekta statičnih sanacij pri investitorju. Ta tveganja bi sicer lahko močno vplivala na izvedbo naložbe, vendar ocenjujemo, da je verjetnost za njihov nastanek zelo majhna oz. zanemarljiva.

Ob doslednem upoštevanju predpisov za organizacijo in delovanje gradbišč ter ravnanju z nevarnimi in odpadnimi snovmi je okoljsko tveganje nepomembno.

Tudi tveganje v zvezi z organizacijo in spremljanjem projekta pri investitorju je nepomembno: projektna ekipa in zaposleni v MO Maribor imajo ustrezno znanje in izkušnje za vodenje tovrstnih projektov, gospodarno ravnanje in učinkovito odločanje.

14.2 Analiza občutljivosti

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 družbene koristi v intervalu od –1 % do +1 % (ekonomska analiza).

V nadaljevanju je prikazana analiza občutljivosti za navedene kritične parametre naložbe. Primerjali smo finančno in ekonomsko neto sedanjo vrednost investicije (NPV) ter finančno in ekonomsko interno stopnjo donosnosti (IRR) v referenčni dobi obravnave navedene naložbe.

Preglednica 21: **Vpliv sprememb parametrov na finančno NSV in ISD naložbe**

Spremembe predračunski vrednosti naložbe			
Naziv	–1 %	0 %	1 %
Finančna interna stopnja donosnosti naložb	–10,52 %	–10,57 %	–10,63 %
Finančna neto sedanja vrednost naložb	–1.065.079,17 EUR	–1.077.071,54 EUR	–1.089.063,89 EUR

Spremembe višine stroškov vzdrževanja			
Naziv	–1 %	0 %	1 %
Finančna interna stopnja donosnosti naložb	–10,56 %	–10,57 %	–10,59 %
Finančna neto sedanja vrednost naložb	–1.076.432,36 EUR	–1.077.071,54 EUR	–1.077.710,70 EUR

Pri povečevanju vrednosti naložbe se 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.

Preglednica 22: **Vpliv sprememb parametrov na ekonomsko NSV in ISD naložb**

Spremembe ekonomskih stroškov naložbe			
Naziv	–1 %	0 %	1 %
Ekonomska interna stopnja donosnosti naložb	7,67 %	6,78 %	5,96 %
Ekonomska neto sedanja vrednost naložb	31.619,79 EUR	21.963,70 EUR	12.307,61 EUR

Spremembe vrednosti ekonomskih koristi			
Naziv	–1 %	0 %	1 %
Ekonomska interna stopnja donosnosti naložb	5,95 %	6,78 %	7,66 %
Ekonomska neto sedanja vrednost naložb	12.087,97 EUR	21.963,70 EUR	31.839,43 EUR

Pri povečevanju vrednosti naložbe se ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR) in ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) znižujeta, pri zniževanju vrednosti pa povečujeta. Obratne so posledice povečevanja koristi naložb. Naložba je bolj občutljiva na spremembe višine stroškov naložbe.

15 OCENA VPLIVA NALOŽBE NA OKOLICO IN OKOLJE

Vpliv naložbe na okolje v času izvajanja del

Med izvajanjem posegov se pričakujejo običajni začasni in predvidoma nebistveni vplivi izvedbenih del, kot so prah, gradbeni odpadki, prevozi in začasne omejitve dostopa ter hrup zaradi delovanja delovnih strojev.

Izvajalec GOI del bo moral poskrbeti za ustrezno organizacijo gradbišč in dela na gradbiščih, da se preprečijo izlivi in uhajanje škodljivih snovi (npr. olja, barve, gorivo za delovna vozila), ob morebitni nezgodi pa takoj ustrezno ukrepati. Izvajalec bo poskrbel za sprotno čiščenje, zagotovil ločeno zbiranje in oddajo odpadkov pooblaščenim prevzemnikom. Poskrbel bo tudi za varnost uporabnikov objektov in zaščito opreme ter varstvo pred požarom.

Povečanemu hrupu in drugim motnjam poteka vzgojno-izobraževalnega procesa v objektih se ne bo mogoče izogniti. Del posegov bo predvidoma potekal ob rednem ali omejenem obratovanju objektov. Izvajalec bo moral poskrbeti za obvladovanje prekomernega hrupa in drugih motenj z ločevanjem gradbišč, ustrezno vzdrževanimi stroji ter natančnim usklajevanjem faz izvedbe in delovnega časa z uporabniki objektov.

Ocena vpliva naložbe na okolje v času obratovanja naložbe

Po zaključku del, v času obratovanja, statično sanirani objekti ne bodo povzročali nikakršnih dodatnih negativnih vplivov na okolje. Dolgoročni vpliv na okolje je pozitiven, saj načrtovane statične sanacije in odprava poškodb podaljšujejo življenjsko dobo objektov in omogočajo izvedbo ukrepov energetske prenove, ki bodo prinesli merljive pozitivne vplive na okolje.

Omilitveni ukrepi in okoljski stroški

Ključni vplivi na okolje v času izvajanja statične sanacije in po končanih posegih ter omilitveni ukrepi so prikazani v naslednji preglednici:

Preglednica 23: **Ključni vplivi na okolje med izvedbo in po njej ter omilitveni ukrepi**

Vpliv	V času izvajanja	Po zaključku	Omilitveni ukrep
Hrup in vibracije	začasno, lokalno	brez povečanja	časovna omejitev del, izbira postopkov z najmanjšimi možnimi vibracijami
Prah in umazanija	začasno	brez vpliva	zaščita prostorov, ločitev gradbišča, sprotno čiščenje
Gradbeni odpadki	nastajajo pri demontažah	brez stalnega vpliva	ločeno zbiranje in oddaja pooblaščenim prevzemnikom
Promet in dostava	občasno povečanje	brez vpliva	časovno usklajevanje dostav in varne transportne poti
Raba virov	jeklo, les, sanacijski materiali	daljša življenjska doba objektov	smotrna uporaba materialov in ohranjanje konstrukcij, kjer je tehnično primerno

Okoljski stroški niso ocenjeni, saj so zaščita, ravnanje z odpadki, čiščenje in organizacija gradbišča vključeni v obveznosti izvajalca.

16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

16.1 Ocena smotrnosti in učinkovitosti naložbe

Z načrtovano naložbo bo investitor – MO Maribor:

- izvedel manjše rekonstrukcije in vzdrževalna dela za statično sanacijo in odpravo poškodb na 12 javnih objektih, v katerih potekata vzgojno-izobraževalni proces za otroke in svetovalna dejavnost, ter so predvideni za celovito energetske prenovi v letu 2027 – v okviru ločenega projekta;
- projekt statične sanacije bo prispeval k statični varnosti prostorov za vse uporabnike ter k ohranjanju vrednosti in podaljševanju življenjske dobe stavbnega fonda MO Maribor;
- izvedba projekta statične sanacije je pogoj za izvedbo ukrepov celovite energetske prenovi, ki bodo – v okviru ločenega projekta – potekali na navedenih objektih, in tudi pogoj za pridobitev sofinanciranja za izvedbo energetske prenovi teh objektov na podlagi JR_EKP_JOB_2024;

Projekt ne bo ustvarjal tržnih prihodkov, vendar prinaša številne in izrazite nedenarne koristi, ki so neposredno povezane z javnim interesom: zmanjšanje varnostnih tveganj za vse uporabnike vzgojno-izobraževalnih objektov, ohranitev funkcionalnosti objektov, preprečevanje nadaljnje degradacije konstrukcij ter ohranitev vrednosti in podaljšanje uporabne dobe občinskega premoženja.

Projekt temelji na tehničnih rešitvah, pripravljenih na podlagi ugotovljenih pomanjkljivosti za vsak objekt posebej. Predračun projekta, ocenjen v višini 1.290.299,49 EUR z DDV, temelji na popisih del in projektantskih predračunih, pripravljenih za vseh 12 obravnavanih objektov. Naložba ne bo ustvarjala tržnih prihodkov, zato ni primerna za izvedbo v obliki JZP. MO Maribor bo projekt v celoti financirala iz mestnega proračuna, saj sredstva iz drugih virov za sofinanciranje tovrstnih projektov niso na voljo. Če bi se za projekt statične sanacije objektov morebiti naknadno pojavil kakšen drug vir financiranja, se bo to lahko upoštevalo z uskladitvijo proračuna in investicijske dokumentacije.

IP potrjuje, da je projekt statičnih sanacij tehnično potreben, ekonomsko upravičen in izvedljiv v načrtovanem časovnem okviru, od novembra 2026 do junija 2027.

16.2 Predlog za izvedbo nadaljnjih dejavnosti

Mestnemu svetu MO Maribor se predlaga:

- potrditev investicijskega programa v predlagani vrednosti 1.290.299,49 EUR z DDV;
- zagotovitev proračunskih sredstev za financiranje izvedbe naložbe v višini 169.866,00 EUR v letu 2026 in 1.120.433,49 EUR v letu 2027,
- nadaljevanje postopka izbire izvajalca s ciljem sklenitve pogodbe z izbranim izvajalcem novembra 2026, da se zagotovijo pogoji za
- začetek izvajanja statičnih sanacij novembra 2026 in zaključek (najpozneje) junija 2027, kot je načrtovano.

17 SEZNAM STROKOVNIH PODLAG IN ZAKONODAJE

Strokovne podlage

- dokumenti MO Maribor s podatki: energetske sanacije_statika_MOM_podatki za DIIP in IP, MO Maribor, avgust 2026
- elaborati, načrti manjših rekonstrukcij, usmeritve, popisi del in projektantski predračuni s tehničnimi rešitvami za 12 javnih objektov (št. projektov 2026/04-02 z identifikacijskimi številkami objektov OB001, OB003, OB008, OB010, OB011, OB012, OB014, OB016, OB019, OB022, OB023 in OB024), STATIKA-PRO, projektiranje gradbenih konstrukcij d. o. o., Cesta Jaka Platiše 7, 4000 Kranj, junij in avgust 2026
- Investicijski program – novelacija za projekt „Energetske obnove javnih objektov v lasti Mestne občine Maribor“, Inovea, d. o. o., april 2026
- Javni razpis za sofinanciranje celovite energetske prenove stavb v lasti in rabi občin za obdobje od 2023 do 2027 (JR_EKP_JOB_2024) (zlasti Obrazec 6 – izjava)
- Statične sanacije javnih objektov Mestne občine Maribor za potrebe energetske prenove, DIIP, Ekonomski institut Maribor, d. o. o., september 2026
- Statične sanacije javnih objektov Mestne občine Maribor za potrebe izvedbe energetskih obnov, izhodišča in zasnova, MO Maribor, avgust 2026

Strateški dokumenti, politike, smernice in navodila

- Economic Appraisal Vademecum 2021–2027; General Principles and Sector Applications, Evropska komisija, september 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
- Resolucija o krepitvi potresne varnosti do leta 2050 „Prehitimo potres“. Uradni list RS, št. 94/2024

Zakonodaja in predpisi

- Gradbeni zakon GZ-1, Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25
- Pravilnik o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov, Uradni list RS, št. 101/05, 61/17 – GZ 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
- Uredba o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč, Uradni list RS, št. 21/11, 197/21 in 44/22 – ZVO-2
- Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih, Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22 – ZVO-2

Statistični in drugi podatki

- podatki: <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/05C4003S.px>, (26. 8. 2026)
- spletna stran MO Maribor: <https://www.maribor.si> (avgust 2026; več dostopov)