



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,  
[www.maribor.si](http://www.maribor.si), email: [mestna.obcina@maribor.si](mailto:mestna.obcina@maribor.si)

41101-1/2019-3

GMS-.....  
MARIBOR2018  
Evropska prostorska socialna ekonomija

MARIBOR  
EVROPSKO MESTO ŠPORTA  
SPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 41101-1/2019-3

Datum: 15.1.2019

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA <sup>4.</sup> 2. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

NASLOV GRADIVA: Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) – rekonstrukcija  
obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru

GRADIVO PRIPRAVIL: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan

POROČEVALEC: mag. Tanja VINDIŠ FURMAN, direktorica JMSS Maribor

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor potrdi Dokument identifikacije  
investicijskega projekta (DIIP) – rekonstrukcija obstoječega  
objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru, november 2018.**

Aleksander Saša ARSENOVIČ,  
župan

Priloge:

- podpisni list z gradivom





MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI

MARIBOR2018  
Evropski prestolnica socialne ekonomije

MARIBOR

EVROPSKO MESTO ŠPORTA  
SPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 41101-1/2019-3

Datum: 15.1.2019

PODPISNI LIST

PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 2. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) - rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. obrazložitev</li> <li>2. Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) – rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru, november 2018</li> <li>3. sklep Nadzornega sveta JMSS Maribor z dne 20.12.2018</li> </ol>

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	mag. Tanja VINDIŠ FURMAN, direktorica JMSS Maribor	JMSS Maribor	15.1.2019	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	mag. Ryan HARTNER, univ. dipl. prav., vodja urada POPOBLASTILU VIKTORIJA ZEMLJARIČ Uroš BRODNJAK, univ. dipl. prav. – vodja sektorja	UGD UGD – Sektor za gosp. s poslov. in upr. prostori	22.3.2019	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana KLANČNIK	Služba za delovanje mestnega sveta	22.3.2019	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal v.d. direktor MU	Boris ŽELEZNIK	Kabinet župana		
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša ARSENOVIČ	Kabinet župana		





Datum: 15.1.2019

Mestnemu svetu MOM

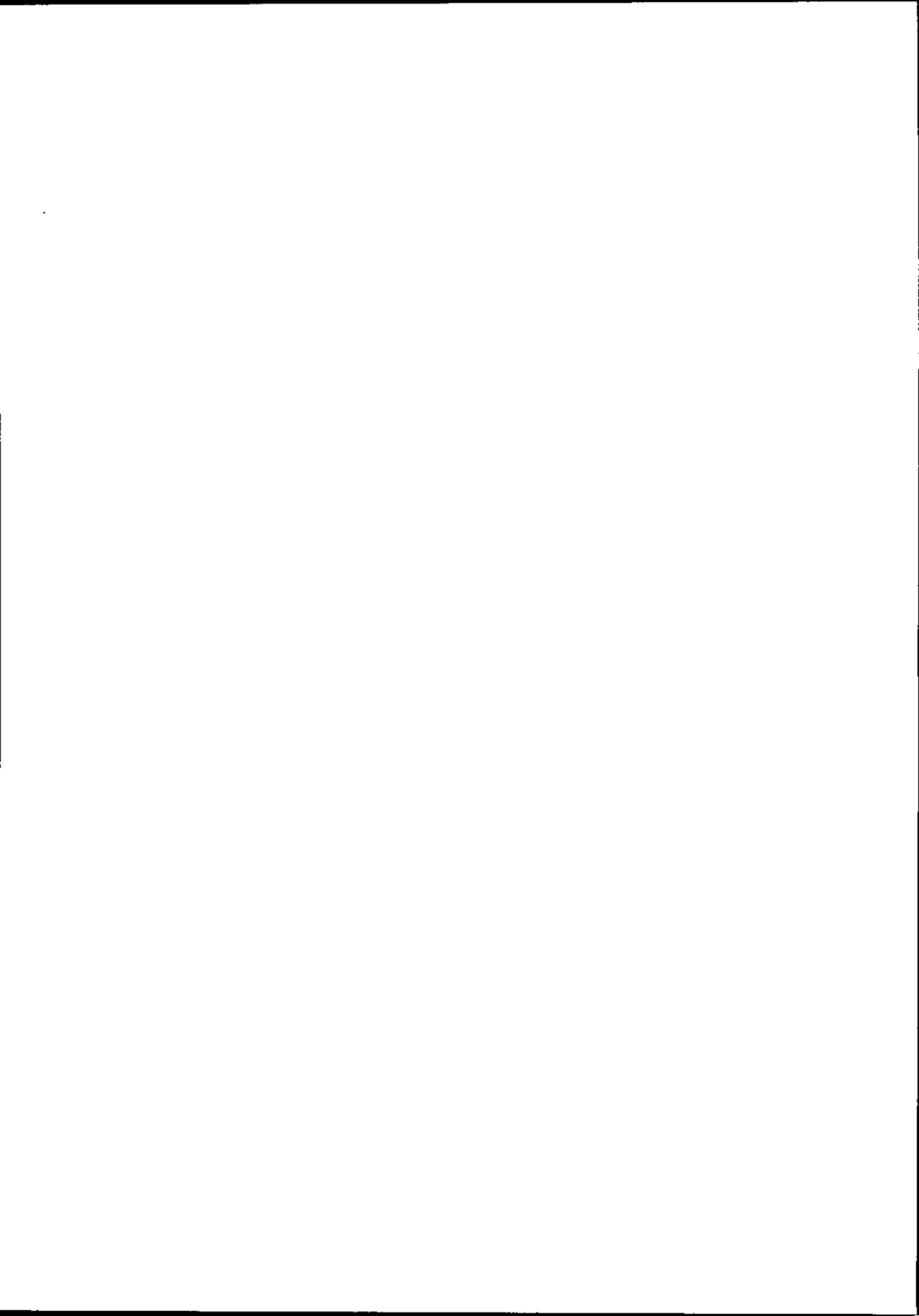
**OBRAZLOŽITEV: INVESTICIJSKI PROGRAM (IP) – REKONSTRUKCIJA OBSTOJEČEGA  
OBJEKTA NA ŠENTILJSKI CESTI 19 V MARIBORU**

**1. UVOD**

JMSS Maribor v Poslovno finančnem načrtu za leto 2019 načrtuje rekonstrukcijo obstoječega večstanovanjskega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru. Investicija predstavlja obnovo starejšega večstanovanjskega objekta z dozidavo in nadzidavo. V objektu se bo uredilo 7 stanovanj, ki bodo namenjena neprofitnemu najemu.

Energetska sanacija stavbe bo vključevala naslednje:

- Obnovo strehe: Streha bo v celoti nova, razčlenjena, krita s pločevinasto kritino in toplotno izolirana. Na zidne vezi nosilnih zidov se pritrudi jeklene nosilce, ki sledijo formi strehe. Jekleni strešni nosilci povezujejo zgornje robove nosilnih zidov nadstropja. V vzdolžni smeri v srednjem delu poteka primarni nosilec z lomljeno osjo, iz valjanega profila HEA 240. Pravokotno na primarni nosilec in AB zidne vezi se pritrudi 6 strešnih leg iz tipskih jeklenih profilov IPE 200. Streha nad stopniščem na zahodni strani objekta sledi nagibu stopniščnih ram. Streha zahodnega izzidka je nepohodna, na betonski plošči nad 1. nadstropjem.
- Obnova fasade: Fasadni plašč se izvede na način, da se ohranja historična vzhodna fasada objekta, ki ne bo dodatno izolirana temveč le ometana s termoizolacijskim apnenim ometom, severno, južno in zahodno fasada pa je potrebno dodatno izolirati. Na notranji strani je kot nosilna stena ter akumulacijski in izolacijski element obstoječa opečna stena, v področju novega stopnišča pa nova opečna stena, zaključna plast je kontaktna fasada. Nove stene in strop mansardne etaže bodo izvedene kot prezračevana fasada v sestavi: izolacija kamena volna 18 cm, zračni sloj 3 cm, obešena fasada iz barvane kompozitne pločevine. Fasada pritličja objekta je predvidena kot kombinacija obešene fasade iz pločevinastih trakov in kontaktne fasade. Celotna mansardna etaža, streha ter oba izzidka stopniščni in stanovanjski del na zahodni strani objekta so izvedeni kot prezračevana fasada z zaključnim slojem aluminijasto pločevino, položeno v navpičnih trakovih.
- Zamenjava stavbnega pohištva: Vhodna vrata bodo polna vrata z osvetlobo. Osvetloba se izvede iz troslojnega stekla  $U_g=0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Sestava oken bo iz troslojnega izolacijskega stekla. Nekatera okna bodo imela vgrajene module hidrosenzibilnega prezračevanja. Senčila bodo rolete, ki so vgrajene podometno, tam se zunanje stene dodatno izolirajo, in nadometno na vzhodni fasadi, kjer ohranjamo obstoječo fasado.
- Vgradnja prezračevalnega sistema z rekuperacijo: Predvidena je vgradnja lokalnega prezračevanja z rekuperacijo v skladu z izračunom strojnih instalacij. Rekuperacijski sistem je možno vgraditi v sinergiji z oknom, tako da preboji sten niso potrebni. Prezračevalni sistemi se vgradijo v okna po projektu strojnih instalacij in opreme. Po popisu strojno inštalaterskih del bi se vgradile decentralne prezračevalne naprave z rekuperacijo toplote (izkoristek nad 90 %).





Datum: 15.1.2019

Mestnemu svetu MOM

**OBRAZLOŽITEV: DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP) –  
REKONSTRUKCIJA OBSTOJEČEGA OBJEKTA NA ŠENTILJSKI CESTI 19 V  
MARIBORU**

**1. UVOD**

JMSS Maribor v Poslovno finančnem načrtu za leto 2019 načrtuje rekonstrukcijo obstoječega večstanovanjskega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru. Investicija predstavlja obnovo starejšega večstanovanjskega objekta z dozidavo in nadzidavo. V objektu se bo uredilo 7 stanovanj, ki bodo namenjena neprofitnemu najemu.

Energetska sanacija stavbe bo vključevala naslednje:

- **Obnovo strehe:** Streha bo v celoti nova, razčlenjena, krita s pločevinasto kritino in toplotno izolirana. Na zidne vezi nosilnih zidov se pritrdi jeklene nosilce, ki sledijo formi strehe. Jekleni strešni nosilci povezujejo zgornje robove nosilnih zidov nadstropja. V vzdolžni smeri v srednjem delu poteka primarni nosilec z lomljeno osjo, iz valjanega profila HEA 240. Pravokotno na primarni nosilec in AB zidne vezi se pritrdi 6 strešnih leg iz tipskih jeklenih profilov IPE 200. Streha nad stopniščem na zahodni strani objekta sledi nagibu stopniščnih ram. Streha zahodnega izzidka je nepohodna, na betonski plošči nad 1. nadstropjem.
- **Obnova fasade:** Fasadni plašč se izvede na način, da se ohranja historična vzhodna fasada objekta, ki ne bo dodatno izolirana, temveč le ometana s termoizolacijskim apnenim ometom, severno, južno in zahodno fasada pa je potrebno dodatno izolirati. Na notranji strani je kot nosilna stena ter akumulacijski in izolacijski element obstoječa opečna stena, v področju novega stopnišča pa nova opečna stena, zaključna plast je kontaktna fasada. Nove stene in strop mansardne etaže bodo izvedene kot prezračevana fasada v sestavi: izolacija kamena volna 18 cm, zračni sloj 3 cm, obešena fasada iz barvane kompozitne pločevine. Fasada pritličja objekta je predvidena kot kombinacija obešene fasade iz pločevinastih trakov in kontaktne fasade. Celotna mansardna etaža, streha ter oba izzidka stopniščni in stanovanjski del na zahodni strani objekta so izvedeni kot prezračevana fasada z zaključnim slojem aluminijasto pločevino, položeno v navpičnih trakovih.
- **Zamenjava stavbnega pohištva:** Vhodna vrata bodo polna vrata z osvetlobo. Osvetloba se izvede iz troslojnega stekla  $U_g = 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Sestava oken bo iz troslojnega izolacijskega stekla. Nekatera okna bodo imela vgrajene module hidrosenzibilnega prezračevanja. Senčila bodo rolete, ki so vgrajene podometno, tam se zunanje stene dodatno izolirajo, in nadometno na vzhodni fasadi, kjer ohranjamo obstoječo fasado.
- **Vgradnja prezračevalnega sistema z rekuperacijo:** Predvidena je vgradnja lokalnega prezračevanja z rekuperacijo v skladu z izračunom strojnih instalacij. Rekuperacijski sistem je možno vgraditi v sinergiji z oknom, tako da preboji sten niso potrebni. Prezračevalni sistemi se vgradijo v okna po projektu strojnih instalacij in opreme. Po popisu strojno inštalaterskih del bi se vgradile decentralne prezračevalne naprave z rekuperacijo toplote (izkoristek nad 90 %).





## **2. NAMEN IN CILJI INVESTICIJE**

Namen obnove prazne večstanovanjske stavbe je v objektu vzpostaviti stanovanjske enote, ki bodo namenjene neprofitnemu najemu in bodo povečale stanovanjski fond JMSS Maribor. Obnova bo izboljšala tudi energetske učinkovitost stavbe.

Glavni cilji rekonstrukcije stavbe so:

- prenova stare stavbe neto površine 455,13 m<sup>2</sup> in bruto površine 608,19 m<sup>2</sup>;
- ureditev 7 neprofitnih stanovanj;
- energetska sanacija stavbe (obnova zunanjih zidov, medetažne plošče, strehe/ostrešja, zamenjava stavbnega pohištva, vgradnja prezračevanja z rekuperacijo) in
- reševanje problematike zagotavljanja neprofitnih stanovanj v Mestni občini Maribor (MOM).

V MOM primanjkuje neprofitnih stanovanj, zaradi česar bodo obnovljena stanovanja takoj po ureditvi oddana v najem.

## **3. OCENA STROŠKOV INVESTICIJE, PREDVIDENA DINAMIKA INVESTIRANJA IN PREDVIDENI VIRI ZA POKRITJE INVESTICIJSKIH STROŠKOV**

### **Ocena stroškov investicije**

Ocenjena investicijska vrednost je povzeta po projektantskem predračunu iz projektne dokumentacije PZI Rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19, Maribor, ki jo je izdelalo podjetje SPRING d.o.o., januar 2018.

Predvidena dinamika investiranja je daljša od enega leta, zato je skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (v nadaljevanju uredba, Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) v nadaljevanju prikazana investicijska vrednost v stalnih in tekočih cenah.

Ocenjeni stroški rekonstrukcije stavbe na Šentiljski cesti 19, ki znašajo 517.636,88 € brez DDV in 570.737,18 € z DDV po stalnih cenah ter so specificirani v naslednji tabeli. Za gradbena in obrtniška dela, elektro in strojne instalacije ter zunanjo ureditev je obračunan 9,5 % DDV. Za projektno in investicijsko dokumentacijo je obračunan 22 % DDV.

Predvidena dinamika investiranja je daljša od enega leta, zato je potrebno skladno z uredbo investicijsko vrednost prikazati tudi v tekočih cenah. Preračun v tekoče cene je pripravljen na osnovi povprečnih stopenj inflacije, ki so opredeljene v Jesenski napovedi gospodarskih gibanj 2018 (UMAR, september 2018). Pri preračunu investicijskih vrednosti po tekočih cenah smo upoštevali predpostavko, da povprečna inflacijska stopnja za leto 2019 znaša 2,1 %.

Ocenjena vrednost investicijskih stroškov po tekočih cenah znaša 527.847,89 € brez DDV in 581.918,23 € z DDV.

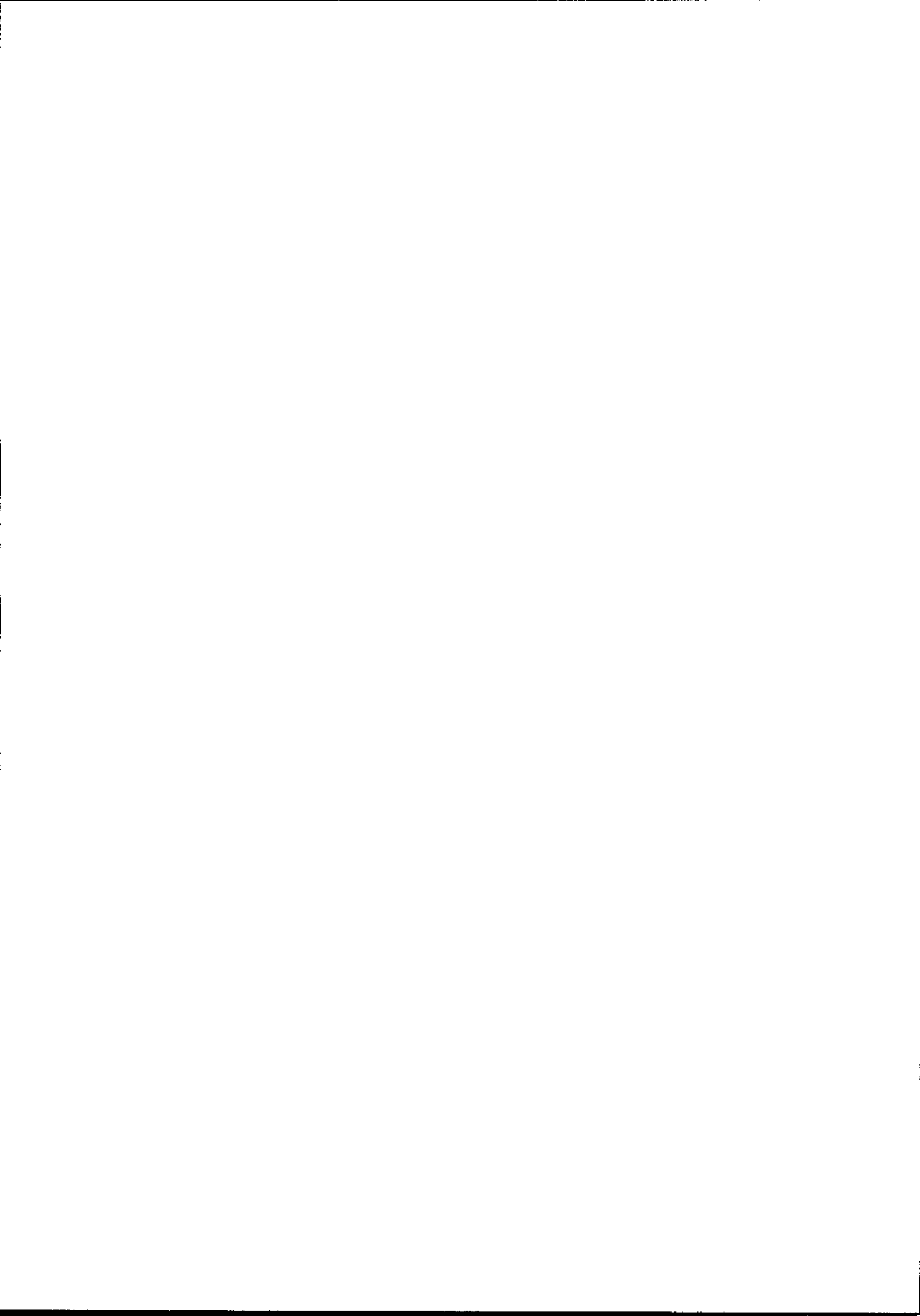


Ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah:

Oz.	Opis del	Stalne cene	Tekoče cene
<b>A</b>	<b>Gradbena dela</b>		
1	Pripravljalna in zaključna dela	1.787,04	1.824,57
2	Rušitvena dela	48.973,83	50.002,28
3	Zemeljska dela	9.492,53	9.691,87
4	Tesarska dela	14.545,39	14.850,84
5	Betonska dela	21.778,99	22.236,35
6	Zidarska dela	66.789,50	68.192,08
7	Gradbeni oder	6.353,19	6.486,61
	Skupaj gradbena dela	169.720,47	173.284,60
<b>B</b>	<b>Obrtniška dela</b>		
1	Krovsko kleparska dela	23.371,02	23.861,81
2	Estrihi	3.511,53	3.585,27
3	Ključavničarska in mizarska dela	7.702,14	7.863,88
4	Okna in vrata	72.425,38	73.946,31
5	Keramičarska dela	12.055,37	12.308,53
6	Tlakarska dela	9.498,12	9.697,58
7	Suhomontažna dela	25.681,78	26.221,10
8	Slikopleskarska dela	11.673,84	11.918,99
9	Fasada	41.840,19	42.718,83
	Skupaj obrtniška dela	207.759,37	212.122,32
<b>C</b>	<b>Električarska dela</b>	<b>34.153,71</b>	<b>34.870,94</b>
<b>D</b>	<b>Zunanja ureditev</b>	<b>36.686,30</b>	<b>37.456,71</b>
<b>E</b>	<b>EL.- skupna raba (razdelilec RSR)</b>	<b>14.031,33</b>	<b>14.325,99</b>
<b>F</b>	<b>Strojno inštalacijska dela</b>	<b>70.080,00</b>	<b>71.551,68</b>
<b>G</b>	<b>Projektna dokumentacija</b>	<b>36.695,48</b>	<b>36.695,48</b>
<b>H</b>	<b>Investicijska dokumentacija</b>	<b>1.610,52</b>	<b>1.610,52</b>
	<b>SKUPAJ A - H</b>	<b>570.737,18</b>	<b>581.918,23</b>

Investicija se izvaja od leta 2018, ko je bila izdelana projektna in investicijska dokumentacija. Sama obnova se bo začela in zaključila v letu 2019. Dinamika stroškov izvedbe rekonstrukcije stavbe po stalnih cenah je prikazana v naslednji tabeli.

Projektna dokumentacija zajema izdelavo idejne zasnove projekta, projekta za gradbeno dovoljenje, projekta za izvedbo, pridobitev gradbenega dovoljenja in razširjenega energetskega pregleda. Investicijska dokumentacija zajema izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega projekta in investicijskega programa.



Terminski načrt izvedbe investicije:

Oz.	Aktivnost	Obdobje (mesec, leto)
<b>Pred-investicijske aktivnosti</b>		
1.	Projektna dokumentacija	januar 2018
2.	Razširjen energetski pregled	november – december 2018
3.	Dokument identifikacije investicijskega projekta	november 2018
4.	Investicijski program	december 2018
5.	Pridobivanje sredstev za sofinanciranje izvedbe projekta	december 2018 – marec 2019
6.	Izvedba javnih naročil (varnostni načrt, GOI dela, gradbeni nadzor)	januar - marec 2019
7.	Sklenitev pogodbe za obnovo in nadzor	marec - april 2019
<b>Izvedba investicije</b>		
8.	Obnova večstanovanjske stavbe	april 2019 – oktober 2019
9.	Gradbeni nadzor	april 2019 – oktober 2019
10.	Tehnični prevzem, pridobitev uporabnega dovoljenja	november – december 2019

#### Viri financiranja

Investicija v rekonstrukcijo obstoječega objekta Šentiljska cesta 19 v Mariboru se bo financirala iz sredstev JMSS Maribor. Preko javnih razpisov pa se bodo iskala tudi nepovratna ali povratna sredstva sofinanciranja investicije. V nadaljevanju so prikazani viri in dinamika financiranja investicije. Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah znaša 570.737,18 €.

Viri in dinamika financiranja investicije, stalne cene:

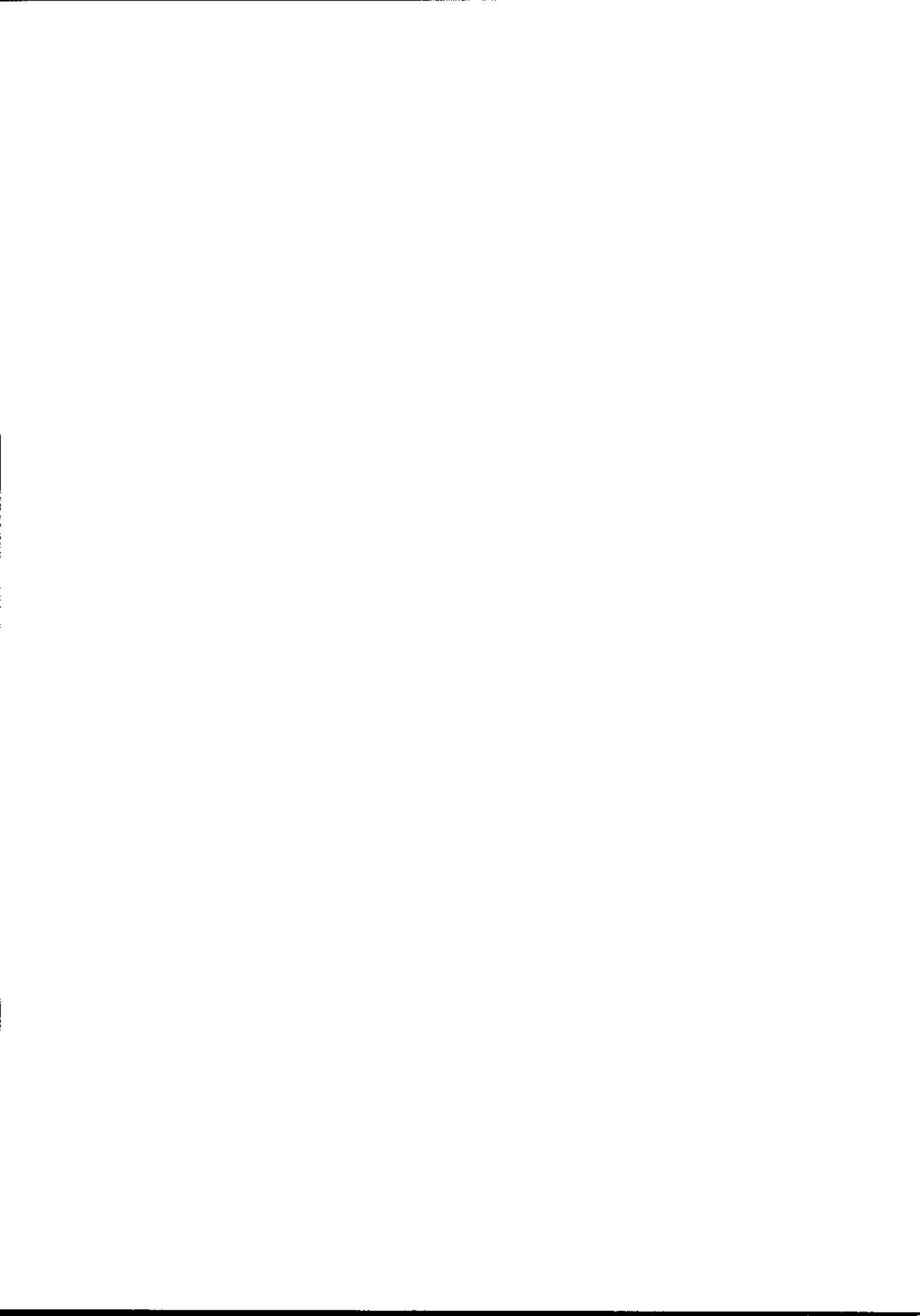
Oz.	Viri financiranja	2018	2019	Skupaj v €	%
1	JMSS Maribor	38.306,00	532.431,18	570.737,18	100,00
	<b>Skupaj</b>	<b>38.306,00</b>	<b>532.431,18</b>	<b>570.737,18</b>	<b>100,00</b>

Viri financiranja investicije po tekočih cenah bodo naslednji:

- JMSS Maribor 581.918,23 € oz. 100 %.

Viri in dinamika financiranja investicije, tekoče cene:

Oz.	Viri financiranja	2018	2019	Skupaj v €	%
1	JMSS Maribor	38.306,00	543.612,23	581.918,23	100,00
	<b>Skupaj</b>	<b>38.306,00</b>	<b>543.612,23</b>	<b>581.918,23</b>	<b>100,00</b>



#### 4. PREDLOG SKLEPA

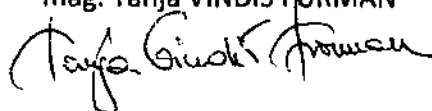
Upošteva je zgoraj navedeno se predlaga sprejem naslednjega sklepa:

*»Mestni svet Mestne občine Maribor potrdi Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) – rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru, november 2018.«*

JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

Direktorica:

mag. Tanja VINDIŠ FURMAN







Številka: 004-8/2018

Datum: 20.12.2018

## IZPIS SKLEPA

Na 18. redni seji Nadzornega sveta JMSS Maribor, dne 20.12.2018, je bil pod 4. točko obravnavan Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in Investicijski program (IP) – rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru.

Sprejet je bil naslednji

### SKLEP ŠT. 4:

Nadzorni svet JMSS Maribor predlaga mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da potrdijo Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) – rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski 19 v Mariboru, november 2018.

Nadzorni svet JMSS Maribor predlaga mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da potrdijo Investicijski program (IP) – rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski 19 v Mariboru, november 2018.

V primeru sprememb in dopolnitev, ki jih 6. člen Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) ne opredeljuje, novelacija investicijskega programa ni potrebna.

Zapisala: Ksenija KOVAČIČ, univ. dipl. prav.

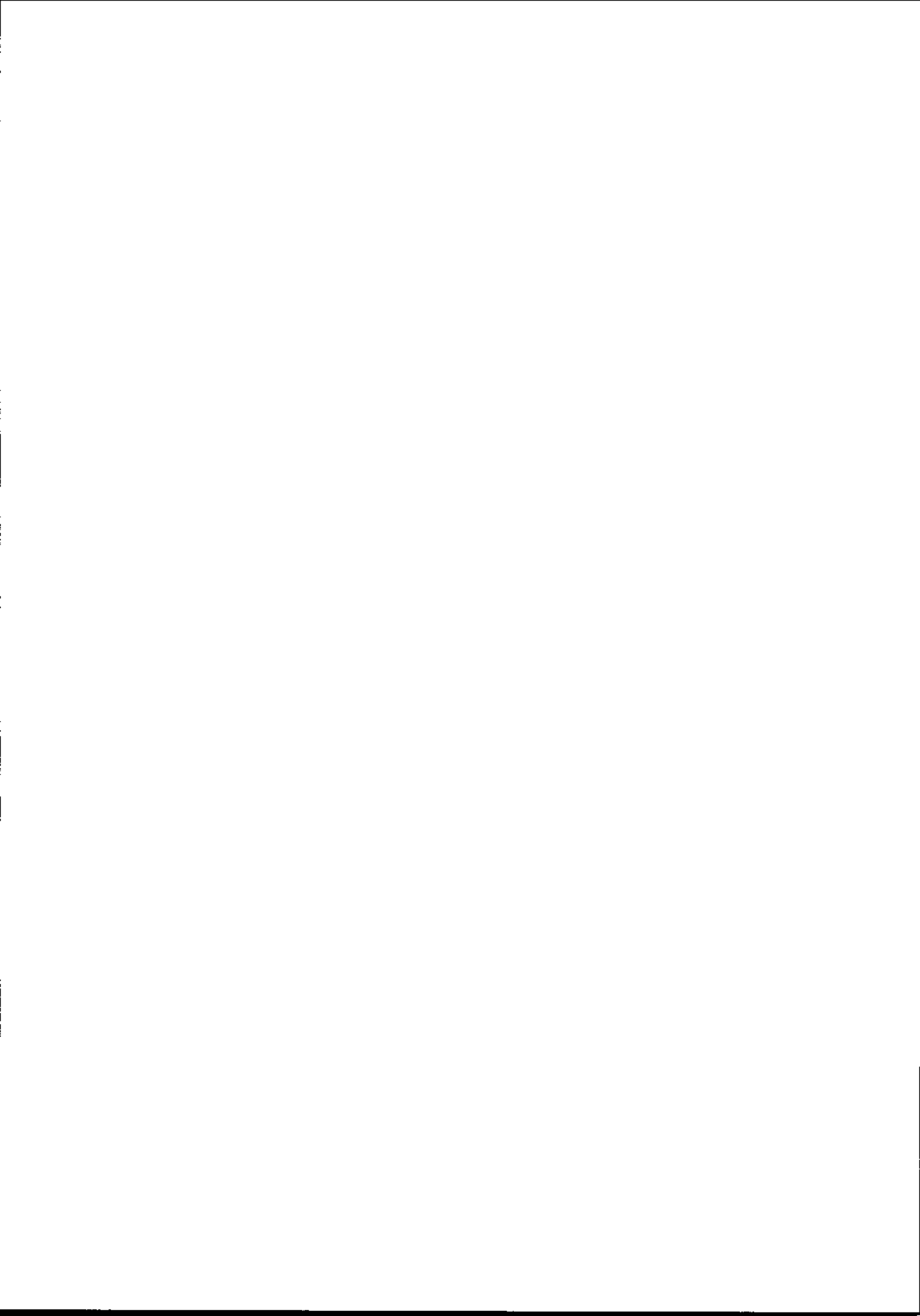
*Kovačič*

Predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor

*Igor Kos*



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR  
Grujski trg 1, SI-2000 Maribor





JAVNI MEDOČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

# Rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19, Maribor

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)



Vsebina dokumenta je v skladu z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

Maribor, 22. 11. 2018, z redakcijskimi popravki z dne 4.2.2019.

## Vsebina

1	Navedba investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije, strokovnih delavcev ter upravljavca ..3	
1.1	Predstavitev investitorja.....	3
1.2	Strokovni sodelavci oz. službe odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne, tehnične in druge dokumentacije.....	3
1.3	Izdelovalec projektne dokumentacije.....	4
1.4	Izdelovalec investicijske dokumentacije .....	4
1.5	Predstavitev upravljavca .....	5
2.	Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero .....	6
2.1	Predstavitev investitorja.....	6
2.2	Razlogi za investicijsko namero.....	7
2.3	Opis stanja .....	8
3.	Opredelitve razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami .....	10
3.1	Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije.....	10
3.2	Usklajenost s strategijami in politikami.....	10
4.	Predstavitev variant .....	14
4.1	Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije.....	14
4.2	Varianta 2: Rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski 19 v Mariboru.....	14
5.	Opredelitev vrste investicije in ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah .....	15
5.1	Vrsta investicije.....	15
5.2	Opredelitev osnovnih tehnično - tehnoloških rešitev v okviru investicije.....	15
5.3	Ocena investicijskih stroškov .....	16
6.	Opredelitev temeljnih prvin investicije .....	19
6.1	Strokovne podlage za izdelavo DIIP.....	19
6.2	Opis lokacije.....	19
6.3	Specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe investicije.....	20
6.4	Varstvo okolja .....	22
6.5	Kadrovsko – organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo.....	23
6.6	Viri financiranja .....	24
7.	Ugotovitev smiselnosti in možnosti nadaljnje priprave investicijske dokumentacije.....	24

# 1 NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, STROKOVNIH DELAVCEV TER UPRAVLJAVCA

## 1.1 Predstavitev investitorja

---

Naziv	Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (JMSS Maribor)
Naslov	Grajski trg 1, 2000 MARIBOR
Odgovorna oseba investitorja	mag. Tanja Vindiš Furman
Telefon	02 250 63 10
Fax	02 251 52 21
E-pošta	<a href="mailto:info@jmss-mb.si">info@jmss-mb.si</a>
Spletna stran	<a href="http://www.jmss-mb.si">www.jmss-mb.si</a>
Davčna št.	21002266
Matična št.	5805295
TRR	SI56 0127 0695 0971 157
Banka	Uprava R Slovenije za javne prihodke, OE UJP Slovenska Bistrica



Podpis odgovorne osebe:  
Direktorica  
mag. Tanja Vindiš Furman

## 1.2 Strokovni sodelavci oz. službe odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne, tehnične in druge dokumentacije

---

Naziv	JMSS Maribor, Sektor za investicije in vzdrževanje
Naslov	Grajski trg 1, 2000 MARIBOR
Odgovorna oseba za vodenje investicije	
Ime in priimek	Viljem Klemencič, mag. ekon. in posl. ved, dipl. inž. grad.
Telefon	02 250 63 18
E-pošta	<a href="mailto:vili.klemencic@jmss-mb.si">vili.klemencic@jmss-mb.si</a>



Podpis:

### 1.3 Izdelovalec projektne dokumentacije

---

Naziv spring d.o.o.  
Naslov Gregorčičeva ulica 22, 2000 Maribor  
Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije  
Ime in priimek mag. Tomaž Kancler, u.d.a.  
Številka projekta 02-08/2017  
Datum izdelave Januar 2018

Žig



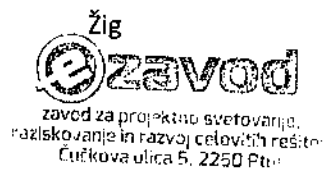
Podpis:

### 1.4 Izdelovalec investicijske dokumentacije

---

Naziv ustanove E-zavod, Zavod za projektno svetovanje, raziskovanje in razvoj celovitih rešitev  
Naslov Čučkova ul. 5, 2250 PTUJ  
Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije  
Ime in priimek Zlatka Zastavnikovič  
Telefon 02 749 32 24  
e-pošta [zlatka@ezavod.eu](mailto:zlatka@ezavod.eu)

Žig



Podpis:

## 1.5 Predstavitev upravljavca

---

Naziv JMSS Maribor, Služba za investicije

Naslov Grajski trg 1, 2000 MARIBOR

Odgovorna oseba za upravljanje investicije


Ime in priimek mag. Tanja Vindiš Furman

Telefon 02 250 63 10

E-pošta [info@jmss-mb.si](mailto:info@jmss-mb.si)



Podpis:



Direktorica  
mag. Tanja Vindiš Furman

## 2. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

### 2.1 Predstavitev investitorja

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki je stopil v veljavo 25.4.2001. Ustanoviteljice JMSS Maribor so naslednje lokalne skupnosti:

- Mestna občina Maribor (v nadaljevanju MOM),
- Občina Hoče – Slivnica,
- Občina Miklavž na Dravskem polju,
- Občina Duplek,
- Občina Rače – Fram,
- Občina Starše.

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008, 87/2011 in 27/2017 – v nadaljevanju SZ-1) v 157. členu določa, da lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za:

- vzpodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture,
- gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči,
- gradnjo, nakup, prenavo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj,
- zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenavo stanovanj in večstanovanjskih stavb,
- uresničevanje občinskih stanovanjskih programov.

S Pogodbo o prenosu nepremičnin so občine ustanoviteljice v letu 2001 prenesle v last oziroma v namensko premoženje JMSS Maribor vsa stanovanja, ki niso bila prodana po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991, razen tistih, s katerimi v skladu z 88. členom Zakona o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/91 s spremembami) ni bilo dopustno razpolaganje zaradi teka denacionalizacijskega postopka. Z neprodanimi stanovanji, ki zaradi teka denacionalizacijskega postopka niso mogla preiti v last JMSS Maribor, slednji ves čas upravlja.

JMSS Maribor tako upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem, ki ga sestavljajo stanovanja in stanovanjske hiše ter drugo premoženje, ki so ga ustanoviteljice prenesle nanj z namenom zagotavljanja javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe. JMSS Maribor gospodari z neprofitnimi, tržnimi, oskrbovanimi in službenimi stanovanji. JMSS Maribor je imel na dan 01.11.2017 v lasti 2.080 stanovanj.

Za stanovanja, ki so v upravljanju, JMSS Maribor opravlja strokovna dela v zvezi s prenavo in vzdrževanjem teh stanovanj, sklepa najemne pogodbe z najemniki, vključno z morebitnimi aneksi k obstoječim pogodbam (na primer zaradi spremembe uporabnikov najemnega stanovanja), obračunava najemnino in vodi postopke za izterjavo najemnin, vključno z vložitvijo tožb na sodno odpoved najemnih pogodb iz krivdnih razlogov.

Na podlagi dolgoročnih in srednjeročnih ciljev bo JMSS Maribor v letu 2018 nadaljeval z obstoječimi nalogami in rednimi programi kot so:

- zagotavljati zadostno število primernih neprofitnih, službenih in tržnih stanovanj:
  - z vzdrževanjem stanovanj in večstanovanjskih stavb v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor,
  - s prenosom stanovanj po zaključeni denacionalizaciji oziroma po razdrtju prodajne pogodbe po določilih Stanovanjskega zakona v namensko premoženje JMSS Maribor,



- zagotavljatičasne bivalne enote za reševanje stanovanjske problematike najbolj ogroženih socialnih skupin:

- z vzdrževanjem časnih bivalnih enot v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor in
- z delno prenovo in prekategorizacijo obstoječih neprofitnih stanovanj v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor,

- dvigniti stanovanjski standard in stanovanjsko kulturo.

Na podlagi nalog in rednih programov so ključni cilji JMSS Maribor v letu 2018:

- na področju oddaje neprofitnih stanovanj v najem oddati okvirno 50 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2017,
- objaviti naslednji javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem,
- reševati najtežje socialne stiske z dodelitvijo časnih bivalnih enot na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem,
- v primeru izpraznitve službenih, tržnih in oskrbovanih stanovanj, le-ta oddati v nadaljnji najem,
- redno izterjevati najemnine in obratovalne stroške iz naslova subsidiarne odgovornosti,
- po metodi javne dražbe prodati za okvirno 300.000 € nepremičnin, ki so zaradi tehnične neprimernosti neekonomične za obnovo,
- po metodi javne ponudbe prodati za okvirno 200.000 € zasedenih nepremičnin, za katere so najemniki podali vlogo za odkup, njihova prodaja pa je ekonomsko utemeljena,
- preveriti upravičenost najemnikov neprofitnih stanovanj za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, ki jim je od sklenitve najemne pogodbe preteklo obdobje 5 let,
- izvesti celovito rekonstrukcijo objekta Šentiljska cesta 19, Maribor, v so-investitorstvu s SSRS na podlagi Prog grama sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020,
- dokončati aktivnosti glede izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) za projekt »Soseska Studenci« in izvesti javni razpis za projektno dokumentacijo,
- po spremembi Občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPN) naročiti projektno dokumentacijo za objekt Starše 12a,
- sodelovati s SSRS v projektu »Kamenškova«,
- pričeti z izvedbo energetske prenove objekta Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 v sofinanciranju z MOM in delnim povračilom sredstev iz kohezijskega sklada,
- pridobiti investicijsko dokumentacijo za energetske prenove objekta Panonska ulica 5b (izvedba energetske prenove je predvidena za leto 2019 v sofinanciranju z MOM in delnim povračilom sredstev iz kohezijskega sklada),
- izvesti obnove večjega obsega v 5 stanovanjih, ki so že prazna, in dodatno v stanovanjih, ki se bodo med letom izpraznila, skupaj v okvirno 15 stanovanjih,
- izvesti delne obnove v predvidoma 50 stanovanjih,
- zamenjati dotrajana okna in vhodna vrata z energetske varčnim stavbnim pohištvo v okvirno 30 stanovanjih,
- zamenjati dotrajane atmosferske plinske peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi pečmi v okvirno 20 stanovanjih,
- pregledati stanje in uporabo okvirno 200 zasedenih stanovanj.

## 2.2 Razlogi za investicijsko namero

Večstanovanjska stavba na Šentiljski cesti 19 v Mariboru je že nekaj let prazna. Ker število novo zgrajenih stanovanj v lasi občin in upravljanju JMSS Maribor po letu 2008 strmo upada je pomembna tudi obnova

starejših objektov in njihova usposobitev za namene neprofitnih stanovanj. Gibanje števila novih stanovanj po občinah v obdobju od 2008 do 2016 je prikazano v naslednji tabeli.

**Tabela 1:** Število novih stanovanj po občinah in po letih

Občine	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Skupaj
Duplek	109	74	25	25	35	17	8	14	12	319
Hoče – Slivnica	137	43	34	75	54	30	28	33	18	452
Maribor	898	378	115	105	61	71	86	92	62	1.868
Miklavž na Dravskem polju	46	50	29	44	14	16	26	9	9	243
Rače – Fram	59	51	24	39	227	20	23	17	26	486
Starše	24	21	13	14	10	5	6	7	7	107
<b>Skupaj</b>	<b>1.273</b>	<b>617</b>	<b>240</b>	<b>302</b>	<b>401</b>	<b>159</b>	<b>177</b>	<b>172</b>	<b>134</b>	<b>3.475</b>

Vir: JMSS Maribor, Poslovno finančni načrt 2018

### 2.3 Opis stanja

Obstoječi objekt Šentiljska 19 v Mariboru je etažnosti K+P+1N+ ostrešje in datira iz konca 19. oz. začetka 20. stoletja. V Pokrajinskem arhivu ne razpolagajo s podatki o objektu. Klet je obokana, plošče nad pritličjem in 1. nadstropjem pa so predvidoma iz stropnikov, na katerih je nasutje. Stopnice so lesene. Zidovi, tako zunanji kot notranji, so zidani iz polne opeke in naknadno ometani. Predvsem na vzhodni fasadi so ohranjene štukature, ki imajo večjo historično vrednost, saj predstavljajo reminiscence obdobja, v katerem so nastale. Te štukature se ohranjajo tudi po rekonstrukciji.

Ostrešje je leseno, s povezniki nad tlemi, streha je dvokapna, z naklonom. Nad stopniščem, ki se nahaja na zahodni strani objekta, je enokapna – pultna streha, ki se zaleti v streho stanovanjskega objekta.

Tekom let je bil objekt večkrat prezidan, saj so bile dodane sanitarije, ki so bile prvotno le skupne na stopniščnih podestih, same stanovanjske enote (verjetno 1 v etaži), pa so bile prezidane zaradi večje potrebe po stanovanjih. Stavba je klasificirana kot: stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, CC-SI 11302. Število parkirnih mest za te objekte znaša 1 parkirno mesto za stanovanjsko enoto.

**Tabela 2:** Osnovni podatki o stavbah

Naslov in kraj	Šentiljska cesta 19, Maribor
Katastrska občina	638 – Krčevina
Parcelna številka	402/24
Številka stavbe	328
Leto izgradnje	1905
Površina stavbe	252 m <sup>2</sup>
Etažnost	K+P+N

Obravnavan objekt je trenutno nezaseden. Zaradi tega vsi izračuni in porabe energije temeljijo na izračunih gradbene fizike. Poraba in posledično strošek porabljene vode zaradi nezasedenosti objekta ni izražen v energetskem pregledu.

Glavna vstopna energenta za delovanje stavbe sta električna energija ter zemeljski plin.

**Tabela 3:** Raba zemeljskega plina in električne energije po elaboratu gradbene fizike

	Zemeljski plin (kWh)	Električna energija (kWh)	Skupaj (kWh)
Elaborat GF	59.996	7.357	67.353
Cena EUR/kWh	0,05	0,16	-

**Tabela 4:** Strošek porabljene energije po elaboratu gradbene fizike

	Zemeljski plin (EUR)	Električna energija (EUR)
Strošek porabe energije po elaborat GF	2.999,80	1.177,12

Poraba in strošek porabljene vode zaradi nezasedenosti objekta nista izražena v energetskega pregledu.

**Slika 1:** Slike stavbe



Vzhodna fasada



Zahodna fasada

Večstanovanjska stavba je že nekaj let prazna in potrebna obnove.

Obraavnana večstanovanjska stavba je po energetskega porabi sicer pod slovenskim povprečjem, vendar je iz energetskega kazalnikov razvidno, da je potencialov za varčevanje veliko. Z organizacijskimi ukrepi (osveščanje, izobraževanje in informiranje uporabnikov) lahko brez večjih investicij dosežemo do 5 % nižjo porabo energije. Z večjimi investicijskimi ukrepi na toplotnem ovoju stavbe in na strojnih inštalacijah ogrevanja ter prezračevanja lahko rabo energije zmanjšamo tudi do 70 %. Ukrepi, ki so predstavljeni v poročilu o energetskega pregledu so lahko osnova za pripravo investicijske in tehnične dokumentacije.

### **3. OPREDELITVE RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI**

#### **3.1 Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije**

Namen obnove prazne večstanovanjske stavbe je v objektu vzpostaviti stanovanjske enote, ki bodo namenjene neprofitnemu najemu in bodo povečale stanovanjski fond JMSS Maribor. Obnova bo izboljšala tudi energetska učinkovitost stavbe.

Glavni cilji rekonstrukcije stavbe so:

- Prenova stare stavbe neto površine 455,13 m<sup>2</sup> in bruto površine 608,19 m<sup>2</sup>
- Ureditev 7 neprofitnih stanovanj
- Energetska sanacija stavbe (obnova zunanjih zidov, medetažne plošče, strehe/ostrešja, zamenjava stavbnega pohištva, vgradnja prezračevanja z rekuperacijo)
- Reševanje problematike zagotavljanja neprofitnih stanovanj v MO Maribor

Kot smo že navedli v Mariboru primanjkuje neprofitnih stanovanj, zato bodo obnovljena stanovanja takoj po ureditvi oddana v najem, saj je na čakalni listi veliko prosilcev za neprofitna stanovanja.

#### **3.2 Usklajenost s strategijami in politikami**

Podlaga za pripravo investicijskih dokumentov je Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16). Investicija v rekonstrukcijo stavbe na Šentiljski cesti 19, ki je predstavljena v Dokumentu identifikacije investicijskega projekta je skladna z evropskimi, nacionalnimi in regionalnimi strategijami in politikami.

##### ***Skladnost z evropskimi strategijami in politikami***

Investicija je skladna s:

1. Partnerski sporazum med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2014 – 2020, oktober 2014
2. Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020, 11. december 2014

##### **Ad 1) Partnerski sporazum med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2014 – 2020**

Partnerski sporazum (PS) predstavlja pogodbo med Evropsko komisijo in Republiko Slovenijo glede izvajanja kohezijske politike v obdobju 2014–2020

Investicija je skladna s 6 tematskim ciljem partnerskega sporazuma: ohranjanje in varstvo okolja ter spodbujanje učinkovite rabe virov. Pri TC 6 so na podlagi analize stanja prepoznane potrebe za vlaganje v naslednja večja prednostna področja: izboljšanje kakovosti voda in oskrbe s pitno vodo, trajnostno upravljanje vodnih virov, izboljšave hidromorfološkega stanja voda in stanja morskega okolja, vzpostavitev sistema upravljanja omrežja Natura 2000 in **vlaganja v gospodarnejšo rabo prostora urbanih območij** ter izkoriščanje njihove razvojne zmogljivosti; trajnostni razvoj kmetijstva in rabe tal, spodbujanje ekološkega kmetovanja in učinkovito izvajanje kmetijsko-okoljskih ukrepov, spodbujanje trajnostnega razvoja ribiškega sektorja ter vzpostavitev sistema celostnega upravljanja porečij in obalnega območja.

##### **Ad 2) Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020**

Strategija vlaganj sredstev tega OP in izbor tematskih ciljev temelji na analizi neskladij, potreb in potencialov za rast, ki so podrobneje predstavljeni v Partnerskem sporazumu (PS) in izkušnjah iz obdobja 2007-2013, ki so deloma navedene v tem poglavju, deloma pri obrazložitvi prednostnih osi.

Razvojni okvir Slovenije postavlja v ospredje blaginjo prebivalstva, ki se uresničuje s strateškimi cilji:

- zagon gospodarske rasti in prekinitev trenda oddaljevanja Slovenije od povprečne gospodarske razvitosti EU.
- zagotoviti povečanje blaginje prebivalstva.
- zaustaviti zgolj pasivne, ciklično pogojene spremembe in jih preusmeriti v trajnejše strukturne premike.

#### **Učinkovita raba virov in zmanjševanje pritiskov na okolje**

Učinkovita raba virov in energije sta bistvenega pomena za izboljšanje konkurenčnosti gospodarstva in zmanjšanje pritiskov na okolje. Kljub dosedanjim vlaganjem v energetske sanacije stavb, obnovljive vire energije (OVE) ter učinkovito rabo električne energije so potrebe po nadaljevanju in nadgradnji tovrstnih vlaganj v obeh kohezijskih regijah velike. Z obsežnimi vlaganji v prenovi stavbnega fonda se pričakuje tudi pospešitev gospodarske rasti, ustvarjanje novih delovnih mest in zmanjšanje odvisnosti Slovenije od uvoza energentov. Z vlaganji ESI sredstev v učinkovito rabo energije (URE) v javnem sektorju bo mogoče prispevati k izboljšanju javnofinančne slike in k lažjemu izpolnjevanju obveznosti v skladu z Direktivo 2010/31/EU, ki državam članicam nalaga, da vsako leto prenovijo 3 % površine državnih stavb.

#### **Skladnost z nacionalnimi strategijami in politikami**

Investicija je skladna s:

1. Gradbenim zakonom, Uradni list RS, št. 61/17
2. Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah, Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17
3. Uredbo o zelenem javnem naročanju, Uradni list RS, št. 51/17

#### **Ad 1) Gradbeni zakon**

Zakon ureja pogoje za graditev objektov in druga vprašanja, povezana z graditvijo objektov. Namen zakona je zaščita javnega interesa pri graditvi objektov. Sem štejejo predvsem varnost objektov, spoštovanje načela enakih možnosti, varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo voda, varstvo kulturne dediščine, spodbujanje trajnostne gradnje, skladnost umeščanja objektov v prostor, arhitektura kot izraz kulture, evidentiranje, uporabnost, učinkovitost, kakovost objektov in njihova usklajenost z okoljem v njihovem celotnem življenjskem ciklu. Namen tega zakona se uresničuje s projektiranjem, dovoljevanjem, gradnjo, uporabo, vzdrževanjem in inšpekcijskim nadzorom. Objekti morajo biti skladni s prostorskimi izvedbenimi akti in s predpisi o urejanju prostora, izpolnjevati morajo bistvene zahteve in biti evidentirani.

#### **Ad 2) Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah**

Ta pravilnik določa tehnične zahteve, ki morajo biti izpolnjene za učinkovito rabo energije v stavbah na področju toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja ali njihove kombinacije, priprave tople vode in razsvetljave v stavbah, zagotavljanja lastnih obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi ter metodologijo za izračun energijskih lastnosti stavbe v skladu z Direktivo 31/2010/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 19. maja 2010 o energetske učinkovitosti stavb (UL L št. 153 z dne 18. 6. 2010, str. 13).

#### **Ad 3) Uredba o zelenem javnem naročanju**

Ta uredba ureja zeleno javno naročanje. Zeleno javno naročanje je naročanje, pri katerem naročnik po Zakonu o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18; v nadaljnjem besedilu: ZJN-3) naroča blago, storitve ali gradnje, ki imajo v primerjavi z običajnim blagom, storitvami in gradnjami v celotni življenjski dobi manjši vpliv na okolje in zagotavljajo varčevanje z naravnimi viri, materiali in energijo ter imajo enake ali boljše funkcionalnosti.

### **Skladnost z regionalnimi in lokalnimi strategijami in politikami**

Investicija je skladna z:

1. Regionalnim razvojnim programom za podravsko razvojno regijo 2014 - 2020, Maribor julij 2015
2. Maribor ima priložnost, Trajnostna urbana strategija MO Maribor, Maribor oktober 2015

#### **Ad 1) Regionalni razvojni program za podravsko razvojno regijo 2014 - 2020**

Podravska regija je v svojem razvojnem programu opredelila 9 razvojnih ciljev. Predmetna investicija spada v dva cilja, in sicer:

CILJ 1: Podpreti (spodbuditi) razvojni preboj in skupno identiteto regije

CILJ 8: Izboljšati kakovost življenja (komunalna infrastruktura), povečati samooskrbo in energetske učinkovitost ob upoštevanju načel trajnostnega razvoja pri uporabi naravnih potencialov (virov) regije ter ohraniti in varovati naravno in biotsko pestrost

Glede **opredelitev razvojnih prioritet regije in investicijskih področij** pa lahko investicijo vključimo v:

- III. VARSTVO OKOLJA IN UČINKOVITA RABA NARAVNIH VIROV TER PREHOD NA NIZKOOGLJIČNO GOSPODARSTVO

**Cilji:**

- Trajnostno upravljanje s prostorom in naravnimi viri (vključujoč varnost pred poplavami in podnebnimi spremembami)
- izboljšati trajnostno prometno dostopnost regije
- **izboljšati dostopnost do javne okoljske infrastrukture ter URE in OVE**
- spodbuditi razvoj in ohranjanje naravne dediščine
- **izboljšati bivalne pogoje v mestih in na podeželju**

**Investicijska področja na ravni prioritete:**

III.1. Javna okoljska infrastruktura (ravnanje z odpadki, čistilne naprave s kanalizacijskimi sistemi, vodovodna omrežja).

III.2. Prostorski razvoj, naložbe v degradirana območja, poplavna varnost in urejanje vodotokov ter prilagoditev na podnebne spremembe.

**III.3. Naložbe v učinkovito uporabo energije in obnovljive vire.**

III.4. Prometna varnost in dostopnost ter spodbujanje trajnostne mobilnosti.

III.5. Varstvo narave – ohranitev in krepitev biotske raznovrstnosti.

**III.6. Razvoj in revitalizacija urbanih središč ter podeželja.**

#### **Ad 2) Maribor ima priložnost, Trajnostna urbana strategija MO Maribor**

Trajnostna urbana strategija Mestne občine Maribor (TUS-MOM) temelji na konceptu integrirane urbane strategije, ki v ospredje socialnega, kulturnega in ekonomskega razvoja v EU postavlja mesto. Osnovni namen TUS je vzpostavitev platforme za pripravo in izvajanje projektov in programov znotraj urbanega dela MO Maribor. Primerjalni pregled usklajenosti strateških usmeritev Regionalnega razvojnega plana podravske razvojne regije in Trajnostne urbane strategije za Maribor povsem jasno kaže primerljive vzporednice oziroma podobnosti. Le-te namreč izhajajo iz podobnih ugotovitev analize družbenega, gospodarskega in prostorskega stanja ter potencialov, ki jih to območje ali regija nosita.

Investicija v energetske prenovne večnamenske stavbe sodi v Ukrep 8: za zdravje in zdravo prehrano:

- povečanje obsega in dostopnosti urejenih naravnih in parkovnih območij za rekreacijo in prosti čas,
- povečanje obsega in dostopnosti do površin za vrtičke,

- razširitev, prenova in optimizacija toplovodnega in plinskega omrežja v urbanem delu mesta, prenova zastarelih kurilnih naprav in vzpodbujanje priključitev na omrežje daljinskega ogrevanja ali na sistem distribucije zemeljskega plina na območju, kjer je kot prednostni način ogrevanja določena uporaba zemeljskega plina ali toplota iz daljinskega ogrevanja, učinkoviti informativni, subvencijski in nadzorni mehanizmi za izboljšanje področja malih kurilnih naprav,
- energetska sanacija stavb z uporabo naravnih materialov,
- ukrepi, stimulacije in informacijski mestni sistem za izogibanje, izključitev, prepovedi ali omejitev nevarnih snovi (plastične vrečke in embalaža za vodo, ojačevalci okusov, sladkor, gibalne vaje, ...), ki imajo dodatni poudarek na območjih in področjih izobraževanja.

#### ***Pravni viri s stanovanjskega področja***

Glavni zakonski in podzakonski dokumenti, ki vplivajo na opravljanje dejavnosti so:

- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 57/08, 87/11 in 27/17)
- Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06, 105/06, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13)
- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13)
- Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07, 64/16, 20/18)
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/12)
- Pravilnik o oddaji službenih stanovanj v najem -UPB-1 (Medobčinski uradni vestnik št. 15/15)
- Pravila za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem (Medobčinski uradni vestnik št. 7/15)
- Pravilnik o oddaji ateljejev (Medobčinski uradni vestnik št. 26/05)

## 4. PREDSTAVITEV VARIANT

Za investicijo v rekonstrukcijo obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru sta bili predstavljeni dve varianti, in sicer:

Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije

Varianta 2: Rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru

### 4.1 Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije

Obstoječ objekt je etažnosti K+P+1N+ ostrešje in datira iz konca 19. oz. začetka 20.stoletja. Klet je obokana, plošče nad pritličjem in 1.nadstropjem pa so predvidoma iz stropnikov, na katerih je nasutje. Stopnice so lesene. Zidovi, tako zunanji kot notranji, so zidani iz polne opeke in naknadno ometani. Ostrešje je leseno, s povezniki nad tlemi, streha je dvokapna, z naklonom. Nad stopniščem, ki se nahaja na zahodni strani objekta, je enokapna – pultna streha, ki se zaleti v streho stanovanjskega objekta.

Tekom let je bil objekt večkrat prezidan, saj so bile dodane sanitarije, ki so bile prvotno le skupne na stopniščnih podestih, same stanovanjske enote (verjetno 1 v etaži), pa so bile prezidane zaradi večje potrebe po stanovanjih.

Objekt je že nekaj let prazen in v primeru variante 1 se bo to stanje nadaljevalo.

### 4.2 Varianta 2: Rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru

Predvidena rekonstrukcija je potrebna zaradi zagotavljanja ustreznih bivalnih prostorov v okviru obstoječega objekta.

Za rekonstrukcijo objekta so predvideni naslednji posegi:

- Na vzhodni strani objekta bi se ohranila historična fasada, ki se jo sanira, prenovi in omeče s termoizolacijskim ometom.
- Severna, zahodna in južna fasada se v območju, kjer so obstoječe zunanje stene, primerno toplotno izolira in omeče.
- Na zahodni strani objekta se poruši in nadomesti obstoječe stopnišče, v enaki liniji širine stopnišča se izvede dodatni izzidek v visokem pritličju in v prvi etaži objekta.
- Obstoječa plošča nad prvim nadstropjem objekta se odstrani, kakor tudi celotna strešna konstrukcija in zidovi nad to ploščo.
- Izvede se nova armiranobetonska plošča in nova pozidava mansarde.
- Prav tako se izvede nova streha, ki s svojo obliko vzdolžno deli objekt na dve celoti in hkrati s strešno krajino ustvarja dinamiko zunanje pojavnosti kot tudi dvig kvalitete bivanja notranjosti stanovanjskih enot.

Istočasno bo potekala energetska obnova stavbe, ki bo zajemala:

- obnovo zunanjih zidov,
- obnovo medetažne plošče,
- obnovo strehe oz. ostrešja,
- zamenjavo stavbnega pohištva,
- vgradnjo prezračevanja z rekuperacijo.



## 5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

### 5.1 Vrsta investicije

Investicija predstavlja obnovo starejšega večstanovanjskega objekta. V objektu se bo uredilo 7 stanovanj, ki bodo namenjena neprofitnemu najemu.

### 5.2 Opredelitev osnovnih tehnično - tehnoloških rešitev v okviru investicije

Rekonstrukcija obstoječega objekta bo zajemala popolno prenovu objekta in njegovo preureditev v 7 bivalnih enot. V nadaljevanju je kratek opis obnovitvenih del.

**Pritličje:** tlorisna zasnova izhaja iz obstoječe pravokotne oblike in se preko stopnišča in vhoda na severni strani parcele. Na zahodnem delu je dostop do zunanega dela – notranjega dvorišča. Na zahodni strani se objekt odpira proti kvalitetni sončni svetlobi in ima dodan izzidek, ki sledi gradbeni liniji stopnišča. V pritličju se nahajajo 3 / 1,5-sobne stanovanjske enote:

Stanovanje 01	28,11 m <sup>2</sup>
Stanovanje 02	32,98 m <sup>2</sup>
Stanovanje 03	38,08 m <sup>2</sup>

#### Prvo nadstropje:

Povezava do 1. etaže je preko stopnišča, ki se vzpostavi na mestu obstoječega. V prvem nadstropju se nahajata 2 stanovanjski enoti v skladu z zahtevami naročnika. Obe stanovanji sta po strukturi 2,5-sobni.

Stanovanje 04	51,49 m <sup>2</sup>
Stanovanje 05	54,99 m <sup>2</sup>

#### Mansarda:

V mansardi se nahajata eno manjše 1,5-sobno stanovanje in eno večje 3,5-sobno stanovanje. Volumen etaže je delno izveden kot enovolumenski prostor, ki sledi poševnini strehe, delno pa ima zaprti strop z mavčno kartonskimi ploščami.

Stanovanje 06	33,34 m <sup>2</sup>
Stanovanje 07	66,50 m <sup>2</sup>

#### Klet:

V kleti so predvideni pomožni in shrambni prostori, kotlovnica ter poseben prostor za hrambo koles in vozičkov, ki ima dostop tako iz glavnega vhoda preko stopnic, kot tudi direktno od zunaj z zahodne strani.

**Tabela 5:** Etažnost in površina objekta

Etaže objekta	Površina v m <sup>2</sup>	
	Neto	Bruto
Klet	98,46	136,95
Pritličje	113,79	155,18
1 nadstropje	122,24	166,52
Mansarda	120,64	149,54
<b>Skupaj</b>	<b>455,13</b>	<b>608,19</b>

Energetska sanacija stavbe bo vključevala naslednje:

- **Obnovo strehe:** Streha bo v celoti nova, razčlenjena, krita s pločevinasto kritino in toplotno izolirana. Na zidne vezi nosilnih zidov se pritrdi jeklene nosilce, ki sledijo formi strehe. Jekleni strešni nosilci povezujejo zgornje robove nosilnih zidov nadstropja. V vzdolžni smeri v srednjem delu poteka primarni nosilec z lomljeno osjo, iz valjanega profila HEA 240. Pravokotno na primarni nosilec in AB zidne vezi se pritrdi 6 strešnih leg iz tipskih jeklenih profilov IPE 200. Streha nad stopniščem na zahodni strani objekta sledi nagibu stopniščnih ram. Streha zahodnega izzidka je nepohodna, na betonski plošči nad 1. nadstropjem.
- **Obnova fasade:** Fasadni plašč se izvede na način, da se ohranja historična vzhodna fasada objekta, ki ne bo dodatno izolirana temveč le ometana s termoizolacijskim apnenim ometom, severno, južno in zahodno fasada pa je potrebno dodatno izolirati. Na notranji strani je kot nosilna stena ter akumulacijski in izolacijski element obstoječa opečna stena, v področju novega stopnišča pa nova opečna stena, zaključna plast je kontaktna fasada. Nove stene in strop mansardne etaže bodo izvedene kot prezračevana fasada v sestavi: izolacija kamena volna 18cm, zračni sloj 3cm, obešena fasada iz barvane kompozitne pločevine. Fasada pritličja objekta je predvidena kot kombinacija obešene fasade iz pločevinastih trakov in kontaktne fasade. Celotna mansardna etaža, streha ter oba izzidka stopniščni in stanovanjski del na zahodni strani objekta so izvedeni kot prezračevana fasada z zaključnim slojem aluminijasto pločevino, položeno v navpičnih trakovih.
- **Zamenjava stavbnega pohištva:** Vhodna vrata bodo polna vrata z osvetlobo. Osvetloba se izvede iz troslojnega stekla  $U_g=0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Sestava oken bo iz troslojnega izolacijskega stekla. Nekatera okna bodo imela vgrajene module hidrosenzibilnega prezračevanja. Senčila bodo rolete, ki so vgrajene podometno, tam se zunanje stene dodatno izolirajo, in nadometno na vzhodni fasadi, kjer ohranjamo obstoječo fasado.
- **Vgradnja prezračevalnega sistema z rekuperacijo:** Predvidena je vgradnja lokalnega prezračevanja z rekuperacijo v skladu z izračunom strojnih instalacij. Rekuperacijski sistem je možno vgraditi v sinergiji z oknom, tako da preboji sten niso potrebni. Prezračevalni sistemi se vgradijo v okna po projektu strojnih instalacij in opreme. Po popisu strojno inštalaterskih del bi se vgradile decentralne prezračevalne naprave z rekuperacijo toplote (izkoristek nad 90 %).

Ocenjeni prihranki po izvedbi ukrepov energetske sanacije so prikazani v naslednji tabeli.

**Tabela 6:** Ocenjeni prihranki po izvedbi ukrepov energetske sanacije

	Obstoječe stanje	Ukrep - rekonstrukcija in izvedba dodatne toplotne izolacije na celotnem toplotnem ovoju stavbe	Ukrep – vgradnja sistema prezračevanja z rekuperacijo
Letna poraba toplote za ogrevanje (kWh)	59.996	21.021	10.499
Letni stroški za ogrevanje (EUR)	2.999,80	1.051,07	524,93

### 5.3 Ocena investicijskih stroškov

Ocenjena investicijska vrednost je povzeta po projektantskem predračunu iz projektne dokumentacije PZI Rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19, Maribor, ki jo je izdelalo podjetje spring d.o.o., januar 2018.

Predvidena dinamika investiranja je daljša od enega leta, zato skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06 in

spremembe: Uradni list RS, št. 54/10, 27/16) v nadaljevanju prikazujemo investicijsko vrednost v stalnih in tekočih cenah.

Ocenjeni stroški rekonstrukcije stavbe na Šentiljski 19, ki znašajo 517.636,88 € brez DDV in 570.737,18 € z DDV po stalnih cenah ter so specificirani v naslednji tabeli. Za gradbena in obrtniška dela, elektro in strojne instalacije ter zunanjo ureditev je obračunan 9,5 % DDV. Za projektno in investicijsko dokumentacijo je obračunan 22 % DDV.

**Tabela 7:** Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

Oz.	Opis del	Vrednost	DDV	Skupaj v €
<b>A</b>	<b>Gradbena dela</b>			
1	Pripravljalna in zaključna dela	1.632,00	155,04	1.787,04
2	Rušitvena dela	44.724,96	4.248,87	48.973,83
3	Zemeljska dela	8.668,98	823,55	9.492,53
4	Tesarska dela	13.283,46	1.261,93	14.545,39
5	Betonska dela	19.889,49	1.889,50	21.778,99
6	Zidarska dela	60.994,98	5.794,52	66.789,50
7	Gradbeni oder	5.802,00	551,19	6353,19
	Skupaj gradbena dela	154.995,87	14.724,60	169.720,47
<b>B</b>	<b>Obrtniška dela</b>			
1	Krovsko kleparska dela	21.343,40	2.027,62	23.371,02
2	Estrihi	3.206,88	304,65	3.511,53
3	Ključavničarska in mizarska dela	7.033,92	668,22	7.702,14
4	Okna in vrata	66.141,90	6.283,48	72.425,38
5	Keramičarska dela	11.009,47	1.045,90	12.055,37
6	Tlakovarska dela	8.674,08	824,04	9.498,12
7	Suhomontažna dela	23.453,68	2.228,10	25.681,78
8	Slikopleskarska dela	10.661,04	1.012,80	11.673,84
9	Fasada	38.210,22	3.629,97	41.840,19
	Skupaj obrtniška dela	189.734,59	18.024,78	207.759,37
<b>C</b>	<b>Električarska dela</b>	<b>31.190,60</b>	<b>2.963,11</b>	<b>34.153,71</b>
<b>D</b>	<b>Zunanja ureditev</b>	<b>33.503,47</b>	<b>3.182,83</b>	<b>36.686,30</b>
<b>E</b>	<b>EL.- skupna raba (razdelilec RSR)</b>	<b>12.814,00</b>	<b>1.217,33</b>	<b>14.031,33</b>
<b>F</b>	<b>Strojno instalacijska dela</b>	<b>64.000,00</b>	<b>6.080,00</b>	<b>70.080,00</b>
<b>G</b>	<b>Projektna dokumentacija</b>	<b>30.078,25</b>	<b>6.617,23</b>	<b>36.695,48</b>
<b>H</b>	<b>Investicijska dokumentacija</b>	<b>1.320,10</b>	<b>290,42</b>	<b>1.610,52</b>
	<b>SKUPAJ A - H</b>	<b>517.636,88</b>	<b>53.100,30</b>	<b>570.737,18</b>

Predvidena dinamika investiranja je daljša od enega leta, zato je potrebno skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06 ter spremembe: Uradni list RS, št. 54/10 in 27/16) investicijo vrednost prikazati tudi v tekočih cenah. Preračun v tekoče cene je pripravljen na osnovi povprečnih stopenj inflacije, ki so opredeljene v Jesenski napovedi gospodarskih gibanj 2018 (UMAR, september 2018). Pri preračunu investicijskih vrednosti po tekočih cenah smo upoštevali predpostavko, da povprečna inflacijska stopnja za leto 2019 znaša 2,1 %.

Ocenjena vrednost investicijskih stroškov po tekočih cenah znaša 527.847,89 € brez DDV in 581.918,23 € z DDV.

**Tabela 8:** Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

Oz.	Opis del	Vrednost	DDV	Skupaj v €
<b>A</b>	<b>Gradbena dela</b>			
1	Pripravljalna in zaključna dela	1.666,27	158,30	1.824,57
2	Rušitvena dela	45.664,18	4.338,10	50.002,28
3	Zemeljska dela	8.851,03	840,85	9.691,87
4	Tesarska dela	13.562,41	1.288,43	14.850,84
5	Betonska dela	20.307,17	1.929,18	22.236,35
6	Zidarska dela	62.275,87	5.916,21	68.192,08
7	Gradbeni oder	5.923,84	562,76	6.486,61
	Skupaj gradbena dela	158.250,78	15.033,82	173.284,60
<b>B</b>	<b>Obrtniška dela</b>			
1	Krovsko kleparska dela	21.791,61	2.070,20	23.861,81
2	Estrihi	3.274,22	311,05	3.585,27
3	Ključavničarska in mizarska dela	7.181,63	682,25	7.863,88
4	Okna in vrata	67.530,88	6.415,43	73.946,31
5	Keramičarska dela	11.240,67	1.067,86	12.308,53
6	Tlakarska dela	8.856,24	841,34	9.697,58
7	Suhomontažna dela	23.946,21	2.274,89	26.221,10
8	Slikopleskarska dela	10.884,92	1.034,07	11.918,99
9	Fasada	39.012,63	3.706,20	42.718,83
	Skupaj obrtniška dela	193.719,01	18.403,31	212.122,32
<b>C</b>	<b>Električarska dela</b>	<b>31.845,61</b>	<b>3.025,33</b>	<b>34.870,94</b>
<b>D</b>	<b>Zunanja ureditev</b>	<b>34.207,04</b>	<b>3.249,67</b>	<b>37.456,71</b>
<b>E</b>	<b>EL.- skupna raba (razdelilec RSR)</b>	<b>13.083,09</b>	<b>1.242,89</b>	<b>14.325,99</b>
<b>F</b>	<b>Strojno instalacijska dela</b>	<b>65.344,00</b>	<b>6.207,68</b>	<b>71.551,68</b>
<b>G</b>	<b>Projektna dokumentacija</b>	<b>30.078,26</b>	<b>6.617,22</b>	<b>36.695,48</b>
<b>H</b>	<b>Investicijska dokumentacija</b>	<b>1.320,10</b>	<b>290,42</b>	<b>1.610,52</b>
	<b>SKUPAJ A - H</b>	<b>527.847,89</b>	<b>54.070,34</b>	<b>581.918,23</b>

## 6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN INVESTICIJE

### 6.1 Strokovne podlage za izdelavo DIIP

Vsebina Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je skladna z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Predhodne idejne rešitve in študije, ki so služile kot strokovne podlage za izdelavo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta so:

1. PZI Rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19, Maribor, ki jo je izdelalo podjetje spring d.o.o., januar 2018.
2. Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor, Poslovno finančni načrt 2018.

### 6.2 Opis lokacije

Obstoječi objekt Šentiljska 19 v Mariboru, je bil zgrajen v začetku 20. stoletja na zemljišču z naslednjo parcelno številko: 402/24 (= 497 m<sup>2</sup>) KO Krčevina.

Parcela, na kateri se nahaja obstoječ objekt, je pravilne oblike, in se nahaja v nizu parcel ob Šentiljski cesti, tako je na vzhodni strani omejena s Šentiljsko cesto, na zahodni strani pa s Šubičevo ulico, od koder je tudi dostop za motorna vozila. Teren je v smeri V-Z v naklonu in sicer znaša višinska razlika 2 metra.

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe
638 KRČEVINA	1090	DA	14

**Slika 2:** Parcelna številka stavbe Šentiljska 19, Maribor



Prostorski akti, ki veljajo na območju obnove objekta, so:

- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986 – 2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87),
- Odlok o družbenem planu Mestna Maribor za obdobje 1989 – 1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92),

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur. l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12-sklep),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 1/14-UPB-1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16-popr., 9/17-popr., 1/18).

### 6.3 Specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe investicije

Investicija se izvaja od leta 2018, ko je bila izdelana projektna in investicijska dokumentacija. Sama obnova se bo pričela in zaključila v letu 2019. Dinamika stroškov izvedbe rekonstrukcije stavbe po stalnih cenah je prikazana v naslednji tabeli.

**Tabela 9:** Dinamika investicijskih stroškov po letih, stalne cene

Oz.	Opis del	2018	2019	Skupaj v €
<b>A</b>	<b>Gradbena dela</b>			
1	Pripravljalna in zaključna dela	0,00	1.787,04	1.787,04
2	Rušitvena dela	0,00	48.973,83	48.973,83
3	Zemeljska dela	0,00	9.492,53	9.492,53
4	Tesarska dela	0,00	14.545,39	14.545,39
5	Betonska dela	0,00	21.778,99	21.778,99
6	Zidarska dela	0,00	66.789,50	66.789,50
7	Gradbeni oder	0,00	6.353,19	6.353,19
	Skupaj gradbena dela	0,00	169.720,47	169.720,47
<b>B</b>	<b>Obrtniška dela</b>			
1	Krovsko kleparska dela	0,00	23.371,02	23.371,02
2	Estrihi	0,00	3.511,53	3.511,53
3	Ključavničarska in mizarska dela	0,00	7.702,14	7.702,14
4	Okna in vrata	0,00	72.425,38	72.425,38
5	Keramičarska dela	0,00	12.055,37	12.055,37
6	Tlakarska dela	0,00	9.498,12	9.498,12
7	Suhomontažna dela	0,00	25.681,78	25.681,78
8	Slikopleskarska dela	0,00	11.673,84	11.673,84
9	Fasada	0,00	41.840,19	41.840,19
	Skupaj obrtniška dela	0,00	207.759,37	207.759,37
<b>C</b>	<b>Električarska dela</b>	<b>0,00</b>	<b>34.153,71</b>	<b>34.153,71</b>
<b>D</b>	<b>Zunanja ureditev</b>	<b>0,00</b>	<b>36.686,30</b>	<b>36.686,30</b>
<b>E</b>	<b>EL.- skupna raba (razdelilec RSR)</b>	<b>0,00</b>	<b>14.031,33</b>	<b>14.031,33</b>
<b>F</b>	<b>Strojno instalacijska dela</b>	<b>0,00</b>	<b>70.080,00</b>	<b>70.080,00</b>
<b>G</b>	<b>Projektna dokumentacija</b>	<b>36.695,48</b>	<b>0,00</b>	<b>36.695,48</b>
<b>H</b>	<b>Investicijska dokumentacija</b>	<b>1.610,52</b>	<b>0,00</b>	<b>1.610,52</b>
	<b>SKUPAJ A - H</b>	<b>38.306,00</b>	<b>532.431,18</b>	<b>570.737,18</b>

Projektna dokumentacija zajema izdelavo: Idejne zasnove projekta, Projekta za gradbeno dovoljenje, Projekta za izvedbo, pridobitev gradbenega dovoljenja in razširjenega energetskega pregleda. Investicijska

dokumentacija zajema izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega projekta in investicijskega programa.

V naslednji tabeli je prikazana dinamika izvajanja investicijskih del po letih v tekočih cenah.

**Tabela 10:** Dinamika investicijskih stroškov po letih, tekoče cene

Oz.	Opis del	2018	2019	Skupaj v €
<b>A</b>	<b>Gradbena dela</b>			
1	Pripravljalna in zaključna dela	0,00	1.824,57	1.824,57
2	Rušitvena dela	0,00	50.002,28	50.002,28
3	Zemeljska dela	0,00	9.691,87	9.691,87
4	Tesarska dela	0,00	14.850,84	14.850,84
5	Betonska dela	0,00	22.236,35	22.236,35
6	Zidarska dela	0,00	68.192,08	68.192,08
7	Gradbeni oder	0,00	6.486,61	6.486,61
	Skupaj gradbena dela	0,00	173.284,60	173.284,60
<b>B</b>	<b>Obrtniška dela</b>			
1	Krovsko kleparska dela	0,00	23.861,81	23.861,81
2	Estrihi	0,00	3.585,27	3.585,27
3	Ključavničarska in mizarska dela	0,00	7.863,88	7.863,88
4	Okna in vrata	0,00	73.946,31	73.946,31
5	Keramičarska dela	0,00	12.308,53	12.308,53
6	Tlakarska dela	0,00	9.697,58	9.697,58
7	Suhomontažna dela	0,00	26.221,10	26.221,10
8	Slikopleskarska dela	0,00	11.918,99	11.918,99
9	Fasada	0,00	42.718,83	42.718,83
	Skupaj obrtniška dela	0,00	212.122,32	212.122,32
<b>C</b>	<b>Električarska dela</b>	<b>0,00</b>	<b>34.870,94</b>	<b>34.870,94</b>
<b>D</b>	<b>Zunanja ureditev</b>	<b>0,00</b>	<b>37.456,71</b>	<b>37.456,71</b>
<b>E</b>	<b>EL.- skupna raba (razdelilec RSR)</b>	<b>0,00</b>	<b>14.325,99</b>	<b>14.325,99</b>
<b>F</b>	<b>Strojno instalacijska dela</b>	<b>0,00</b>	<b>71.551,68</b>	<b>71.551,68</b>
<b>G</b>	<b>Projektna dokumentacija</b>	<b>36.695,48</b>	<b>0,00</b>	<b>36.695,48</b>
<b>H</b>	<b>Investicijska dokumentacija</b>	<b>1.610,52</b>	<b>0,00</b>	<b>1.610,52</b>
	<b>SKUPAJ A - H</b>	<b>38.306,00</b>	<b>543.612,23</b>	<b>581.918,23</b>

Investicija se bo predvidoma izvajala 2 leti. V nadaljevanju prikazujemo terminski načrt investicijskih aktivnosti.

**Tabela 11:** Terminski načrt izvedba investicije

Oz.	Aktivnost	Obdobje (mesec, leto)
<b>Pred-investicijske aktivnosti</b>		
1.	Projektna dokumentacija	Januar 2018
2.	Razširjen energetski pregled	November – december 2018
3.	Dokument identifikacije investicijskega projekta	November 2018
4.	Investicijski program	December 2018
5.	Pridobivanje sredstev za sofinanciranje izvedbe projekta	December 2018 – marec 2019
6.	Izvedba javnih naročil (varnostni načrt, GOI dela, gradbeni nadzor)	Januar - marec 2019
7.	Sklenitev pogodbe za obnovo in nadzor	Marec - april 2019
<b>Izvedba investicije</b>		
8.	Obnova večstanovanjske stavbe	April 2019 – oktober 2019
9.	Gradbeni nadzor	April 2019 – oktober 2019
10.	Tehnični prevzem, pridobitev uporabnega dovoljenja	November – december 2019

#### 6.4 Varstvo okolja

Investicija v prenovu večstanovanjske stavbe bo imela določene vplive na okolje v času obnove stavbe in po njej. Na kratko so opisani v nadaljevanju.

##### **Opis pričakovanih vplivov na okolje v času gradnje**

Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri obnovi stavbe bodo časovno omejeni in so kot taki sprejemljivi za okolje.

**ZRAK:** Zaradi obnove objektov na ožjem področju izvajanja del, pričakujemo povečano onesnaženost zraka predvsem s prašnimi delci zaradi gradbenih del, emisije iz prometa zaradi obratovanja strojev in prometa s tovornimi vozili zaradi dovoza in odvoza materiala. Za zmanjšanje emisij snovi zrak iz motorjev z notranjim izgorevanjem gradbenih strojev in naprav, predlagamo, da se le ti v času, ko se ne bodo uporabljali za delo, izključijo.

*Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov v času prenove, oziroma izvajanja del ocenjujemo, da bo vpliv na zrak v času prenove zmeren in ne bo presegal mejnih vrednosti.*

**POVRŠINSKE VODE IN ODPADNA VODA:** Izvajanje prenovitvenih del bo nekoliko povečalo onesnaževanje padavinskih vod s prašnimi delci, prav tako bo pri obnovi nastala manjša količina tehnoloških vod, ki bo imela višji pH zaradi vsebnosti cementa in apna. Priporočamo, da se vse odpadne in tehnološke vode zbirajo in ponovno uporabijo. V času prenove je treba za delavce na gradbišču postaviti kemična stranišča, oziroma zagotoviti uporabo sanitarij v obstoječem objektu.

*Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov v času prenove, oziroma izvajanja del ocenjujemo, da bo vpliv odpadnih vod v času obnove, neznamen.*

**TLA IN PODTALNICA:** Prašni delci, ki se bodo sproščali v ozračje, se bodo deloma usedli na utrjene površine deloma na zelene površine. Pri obnovi se lahko uporabljajo le gradbeni stroji, ki so redno servisirani in vzdrževani (puščanje naftnih derivatov). Na gradbišču ne smejo biti postavljene postaje za pretakanje in skladiščenje goriva ter naprave za separacijo.



***Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov v času prenove, oziroma izvajanja del ocenjujemo, da bo vpliv na tla in podtalje v času obnove, neznaten.***

**NASTAJANJE ODPADKOV:** Pri prenovi objekta bodo nastali gradbeni odpadki, kot so ostanki lesa, opeke, peska, malte, betona. Lesene odpadke naj se ne uporabi za kurjenje. Inertnih gradbenih odpadkov se ne sme uporabljati za zasipavanje. Za prenavo objekta se lahko uporabljajo le materiali, ki ne vsebujejo snovi, ki lahko ogrožajo vodo. Na načrtovani lokaciji se ne smejo uporabiti materiali iz jalovišč, žlindre in kemične in metalurške industrije, ostanki od sežiganja smeti in materiala, ki vsebujejo katran. Odpadke iz kemičnih stranišč je treba voziti preko pooblaščenega podjetja na ustrezno biološko čistilno napravo. Gradbene odpadke je potrebno oddajati zbiralcu gradbenih odpadkov.

***Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov v času prenove, oziroma izvajanja del ocenjujemo, da bo vpliv odpadkov v času obnove, neznaten.***

**EMISIJE HRUPA:** V času prenove objekta pričakujemo povečane emisije hrupa zaradi obratovanja gradbenih strojev (avtodvigalo) in povečane intenzitete prometa s tovornimi vozili. Hrup, ki bo nastajal zaradi izvajanja obnovitvenih del z gradbeno mehanizacijo bo le časovno omejen. Za zmanjšanje hrupa z gradbišča v okolico priporočamo ograditev gradbišča z gradbeno ograjo. Gradbene stroje in naprave je v času, ko se le ti ne bodo uporabljali za delo potrebno izključiti.

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

#### **Opis pričakovanih vplivov na okolje v času obratovanja**

Ocenjujemo, da pričakovani vplivi prenovljenega objekta na okolico ne bodo imeli negativnega vpliva na okolje. Prenova bo prispevala tudi k večji energetski učinkovitosti objekta, k zmanjšanju stroškov ogrevanja in porabe energije ter vode. Prenovljen objekt in urejene bivalne enote bodo pozitivno vplivale tudi na splošno bivalno počutje stanovalcev. Prenova večstanovanjske stavbe je s stališča varstva okolja sprejemljiva.

#### **6.5 Kadrovsko – organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo**

Pripravo in izvedbo investicije bo vodil JMSS Maribor v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Za poslovanje JMSS Maribor odgovarja direktorica.

Ime in priimek: Tanja Vindiš Furman

Delovno mesto: Direktorica

Izobrazba: mag. znanosti za državne in evropske študije

Vsa pripravljalna in spremljevalna dela ter aktivnosti bodo potekale na sedežu JMSS Maribor, Grajski trg 1, Maribor.

#### **Odgovorna oseba (vodja) za izvedbo investicije:**

Projekt bo vodil projektni vodja, katerega naloge bodo:

- zagotoviti pripravo projektne in investicijske dokumentacije,
- pravočasno pridobiti vsa potrebna dovoljenja in soglasja,
- izvesti javna naročila,
- zagotoviti pripravo prijave za sofinanciranje rekonstrukcije in energetske obnove stavbe,
- zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu s projektno tehnično in investicijsko dokumentacijo,

- poročati o poteku investicije,
- izdelati novelacijo investicijske dokumentacije, če bo potrebno,
- zagotoviti koordinacijo vseh vključenih.

Ime in priimek: Viljem Klemenčič,

Delovno mesto: Vodja sektorja za investicije in vzdrževanje

Izobrazba: mag. ekon. in posl. ved, dipl. inž. grad.

## 6.6 Viri financiranja

Investicija v rekonstrukcijo obstoječega objekta Šentiljska cesta 19 v Mariboru se bo financirala iz sredstev JMSS Maribor. Preko javnih razpisov pa se bodo iskala tudi nepovratna ali povratna sredstva sofinanciranja investicije. V nadaljevanju so prikazani viri in dinamika financiranja investicije. Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah znaša 570.737,18 €.

**Tabela 12:** Viri in dinamika financiranja investicije, stalne cene

Oz.	Viri financiranja	2018	2019	Skupaj v €	%
1	JMSS Maribor	38.306,00	532.431,18	570.737,18	100,00%
	<b>Skupaj</b>	<b>38.306,00</b>	<b>532.431,18</b>	<b>570.737,18</b>	<b>100,00%</b>

Viri financiranja investicije po tekočih cenah bodo naslednji:

- JMSS Maribor 581.918,23 € oz. 100 %.

**Tabela 13:** Viri in dinamika financiranja investicije, tekoče cene

Oz.	Viri financiranja	2018	2019	Skupaj v €	%
1	JMSS Maribor	38.306,00	543.612,23	581.918,23	100,00%
	<b>Skupaj</b>	<b>38.306,00</b>	<b>543.612,23</b>	<b>581.918,23</b>	<b>100,00%</b>

## 7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

Za izvedbo investicije je na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) potrebno pripraviti naslednjo dokumentacijo:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)
- Investicijski program

