



MESTNA OBČINA PTUJ
Mestni trg 1
2250 Ptuj

Številka: 410-1/2022-2

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (Novelacija 1)

(Po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ – Uradni list RS , št. 60/2006, 54/2010, 27/2016)

UREDITEV NOVIH DOSTOPOV V OŠ OLGE MEGLIČ IN PREŠERNOVI 29 TER ZAGOTOVITEV POŽARNE VARNOSTI

Ptuj, januar 2022

Naziv investicijskega projekta

UREDITEV NOVIH DOSTOPOV V OŠ OLGE MEGLIČ IN PREŠERNOVI 29 TER ZAGOTOVITEV POŽARNE VARNOSTI

Investitor:

MESTNA OBČINA PTUJ, MESTNI TRG 1, 2250 PTUJ

Odgovorna oseba investitorja (ime, priimek, podpis, žig):

Nuška Gajšek, županja

Odgovorna oseba za pripravo investicijske dokumentacije (ime, priimek, podpis, žig):

Simona Kašman, Kabinet župana, vodja Službe za projekte in investicije

Skrbnik investicijskega projekta (ime, priimek, podpis, žig):

Mojca Brunčič, Kabinet župana, Služba za projekte in investicije

Izdelovalec projektne dokumentacije (ime, priimek, podpis, žig):

Urška Berlič, UMARH d.o.o.

Izdelovalec Novelacije 1 DIIP št. 410-1/2022-2(ime, priimek, podpis, žig):

Mojca Brunčič, Elena Zupanc, Tina Zamuda, Kabinet župana, Služba za projekte in investicije

Bodoči upravljavec predmeta investicije:

MESTNA OBČINA PTUJ, MESTNI TRG 1, 2250 PTUJ

Odgovorna oseba (ime, priimek, podpis, žig):

Nuška Gajšek, županja

Bodoči upravljavec predmeta investicije:

ZAVOD ZA TURIZEM PTUJ, MESTNI TRG 4, 2250 PTUJ

Odgovorna oseba (ime, priimek, podpis, žig):

Tanja Srečkovič Bolšec, direktorica

Bodoči upravljavec predmeta investicije (preureditev šolskih prostorov):

OŠ OLGE MEGLIČ, PREŠERNOVA 31, 2250 PTUJ

Odgovorna oseba (ime, priimek, podpis, žig):

Helena Ocvirk, ravnateljica

Kraj in datum izdelave dokumenta: Ptuj, januar 2022

KAZALO VSEBINE

1	RAZLOGI ZA NOVELACIJO DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	5
2	NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV	7
2.1	<i>Navedba investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije</i>	<i>7</i>
2.2	<i>Navedba izdelovalca projektne dokumentacije</i>	<i>7</i>
2.3	<i>Navedba upravljavcev.....</i>	<i>7</i>
3	ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	9
3.1	<i>Predstavitev občine.....</i>	<i>9</i>
3.2	<i>Pregled in analiza obstoječega stanja.....</i>	<i>10</i>
3.3	<i>Temeljni razlog za investicijsko namero.....</i>	<i>13</i>
4	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	14
4.1	<i>Opredelitev ciljev in namena investicije.....</i>	<i>14</i>
4.2	<i>Opredelitev predmeta investicije</i>	<i>15</i>
4.3	<i>Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi</i>	<i>17</i>
5	OPIS VARIANTE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENI V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE	18
5.1	<i>Varianta »brez« investicije.....</i>	<i>18</i>
5.2	<i>Varianta »z« investicijo.....</i>	<i>19</i>
6	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE.....	23
6.1	<i>Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru investicije.....</i>	<i>23</i>
7	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV.....	26
7.1	<i>Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah</i>	<i>27</i>
7.2	<i>Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah.....</i>	<i>28</i>
8	TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	29
8.1	<i>Predhodna idejna rešitev ali študija.....</i>	<i>29</i>
8.2	<i>Opis in grafični prikaz lokacije</i>	<i>30</i>
8.3	<i>Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe</i>	<i>31</i>
8.4	<i>Varstvo okolja</i>	<i>32</i>
8.5	<i>Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov.....</i>	<i>32</i>

8.6	<i>Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo</i>	33
8.7	<i>Predvideni viri financiranja po stalnih cenah</i>	34
8.8	<i>Terminski plan izvedbe investicije</i>	35
9	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM	36
10	PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO IZVEDENI INVESTICIJI	37
10.1	<i>Prihodki</i>	37
10.2	<i>Stroški</i>	37
10.3	<i>Skupna tabela prihodkov in stroškov</i>	37
11	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI	39
11.1	<i>Finančna analiza</i>	39
11.2	<i>Ekonomska analiza</i>	42
12	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	46

Seznam slik

Slika 1:	Prikaz lokacije Mestne občine Ptuj znotraj RS	9
Slika 2:	Lokacije objekta na Prešernovi 29 v lasti Mestne občine Ptuj	10
Slika 3:	Pogled na lokacijo dvigala varianta 1	19
Slika 4:	Pogled na lokacijo dvigala varianta 2	20
Slika 5:	Pogled na lokacijo dvigala varianta 3	20
Slika 6:	Pogled na lokacijo dvigala izbrana varianta	22
Slika 7:	Vizualizacija umestitve dvigala (pogled proti severu pogled proti zahodu)	24
Slika 8:	Ureditvena situacija zunanje ureditve	25
Slika 9:	Izris območja (vir: PISO)	30

Seznam tabel

Tabela 1:	Celotni stroški investicije po stalnih cenah	27
Tabela 2:	Vrednost investicije v tekočih cenah po letih	31
Tabela 3:	Viri financiranja	34
Tabela 4:	Terminski plan izvedbe investicije	35
Tabela 5:	Stroški investicijskega vzdrževanja	37
Tabela 6:	Finančni tok investicije	40
Tabela 7:	Ocena družbenih prihodkov	42
Tabela 8:	Ekonomski tok investicije	44

1 RAZLOGI ZA NOVELACIJO DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Mestni svet Mestne občine Ptuj je junija 2020 sprejel Dokument identifikacije investicijskega projekta Ureditev novih dostopov v OŠ Olge Meglič in Prešernovi 29 ter zagotovitev požarne varnosti. V skladu z zagotavljanjem sredstev je bila načrtovana fazna izvedba investicije:

- 1. faza: ureditev novega dostopa za šolsko kuhinjo/kabinet s preureditvijo šolskih prostorov.
- 2. faza: izvedba dvigala in požarna zaščita stopnišča.
- 3. faza: sanacija obstoječe toplotne postaje.
- 4. faza: obnova južne fasade Prešernove 29 in sanacija dela strehe na južni strani objekta.
- 5. faza: ureditev dvorišča.

Realizirana je 1. faza, 2. faza se bo izvedla v tem letu, ostale faze se izvedejo v letih 2023-2025.

Novelacija investicijskega programa je potrebna, zaradi **spremembe terminskega načrta, spremembe vrednosti investicije** in zaradi **prijave 2. faze investicije na javni razpis Ministrstva za kulturo** za sofinanciranje nujnih programov na področju kulture za leto 2022 (**JP KE 2022**).

Sprememba terminskega načrta

Izvedba 2. faze se prestavi v leto 2022, posledično se zamaknejo 3.-5. faza s predvidenim zaključkom zadnje faze v letu 2025, prvotno je bil načrtovan zaključek investicije v letu 2024.

Sprememba vrednosti investicije

Vrednost investicije je sedaj višja za 104.572,73 EUR od načrtovane vrednosti v DIIP iz leta 2020. Višina investicije v tekočih cenah z ddd (DIIP, junij 2020): 392.847,87 EUR. Višina investicije v tekočih cenah z ddd (N1 DIIP, januar 2022): 497.420,60 EUR.

Razlog za povišanje vrednosti investicije je višja vrednost pridobljene ponudbe za izvedbo dvigala in požarno zaščito dvorišča.

Prijava 2. faze investicije na javni razpis Ministrstva za kulturo

Namen javnega poziva za sofinanciranje nujnih programov na področju kulture za leto 2022 (**JP KE 2022**) je zagotavljanje osnovnih prostorskih pogojev in nakup opreme za delovanje občinskih javnih zavodov s področja kulture. Cilj javnega poziva je izboljšanje pogojev za razvoj kulturno - umetniške ustvarjalnosti javnih zavodov, katerih ustanoviteljice so samoupravne lokalne skupnosti.

Na javni poziv se lahko prijavijo izključno občine, ki so lastnice javne kulturne infrastrukture, ki je skladno z Zakonom o uresničevanju javnega interesa v kulturi določena s sklepom pristojnega organa občine, in ki nastopajo kot investitorji.

Upravičeni stroški, ki bodo sofinancirani, so: investicijsko vzdrževalna dela, nabava opreme.

Neupravičeni stroški projekta so: davek na dodano vrednost, investicijska in projektna dokumentacija, stroški svetovalnih storitev, prispevki za dovoljenja in komunalne priključke, stroški informiranja in obveščanja javnosti o projektu.

Zaprošeni znesek za sofinanciranje upravičenih stroškov je lahko največ **500.000 EUR** oziroma največ do **50 % upravičenih stroškov**.

Predmet 2. faze investicije, ki se prijavlja na javni razpis JP KE 2022

V objektu Prešernova 29 se izvede dvigalo do III. etaže, v SZ vogalu dvorišča, kjer se nahaja Galerija mesta Ptuj, in požarna zaščita stopnišča. Objekt je upravno poslovna stavba, dvigalo se predvidi za prevoz oseb v vse etaže in slik oz. umetniških del v III. etažo. Historični objekt Prešernova 29 je del historičnega mestnega jedra. Dvigalo je umeščeno na najmanj moteče in že degradirano mesto ob objektu. Njegova pojavnost je kvalitetna in skladna s historično substanco mesta.

Galerija mesta Ptuj je odprla svoja vrata 3. marca 2017 v prenovljenih prostorih v tretjem nadstropju stavbe na Prešernovi ulici 29. Galerija v novih razstavnih prostorih na Prešernovi 29 nadaljuje žlahtno tradicijo stavbe. Ptuj slovi po bogati preteklosti in izjemni kulturni dediščini. V mestu tudi dandanašnji utripa kreativnost, ki ji je umetnost preteklih dob navdih in merilo za visoko kakovost. Razstavišče na Prešernovi 29 ponuja odlične pogoje za predstavljanje vseh zvrsti umetnosti, razstave spremljajo katalogi in zloženke, zraven pa redno potekajo otroške likovne delavnice in strokovna vodstva. Galerija mesta Ptuj si je v kratkem pridobila zaupanje najzahtevnejših razstavljalcev in obiskovalcev, ki se v vedno večjem številu udeležujejo prireditvev. Ustvarja se tudi fundus stalne zbirke. V letu 2018 je upokojeni sodnik, sicer pa aforist in zbiralec umetnin Rudi Ringbauer galeriji iz svoje zasebne zbirke daroval 300 likovnih del, z darili pa so izkazali tudi umetniki. Galerija mesta Ptuj postaja prepoznaven dejavnik na področju sodobne umetnosti v slovenskem in mednarodnem prostoru, v njen program pa je vključen tudi *Mednarodni festival Art stays*, ki vsako poletje na Ptujju združi širok nabor uveljavljenih ustvarjalcev z vsega sveta.

2 NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV

2.1 Navedba investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije

INVTITOR IN IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv	MESTNA OBČINA PTUJ
Naslov	Mestni trg 1, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba	Nuška Gajšek, županja
Telefon	02 748 29 99
E-pošta	obcina.ptuj@ptuj.si
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov	Simona Kašman
E-pošta	simona.kasman@ptuj.si

2.2 Navedba izdelovalca projektne dokumentacije

IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
Naziv	UMARH D.O.O.
Naslov	Ulica 5. prekomorske 7, Ptuj
Odgovorna oseba	Urška Berlič, direktorica
Telefon	02 748 14 40
E-pošta	umarh@umarh.si
Odgovorna oseba za pripravo projektne dokumentacije	Urška Berlič
E-pošta	ursa@umarh.si

2.3 Navedba upravljavcev

UPRAVLJAVEC POSLOVNEGA DELA OBJEKTA PREŠERNOVA 29	
Naziv	MESTNA OBČINA PTUJ
Naslov	Mestni trg 1, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba	Nuška Gajšek, županja
Telefon	02 748 29 99
E-pošta	obcina.ptuj@ptuj.si
UPRAVLJAVEC ŠOLE	
Naziv	OSNOVNA ŠOLA OLGE MEGLIČ

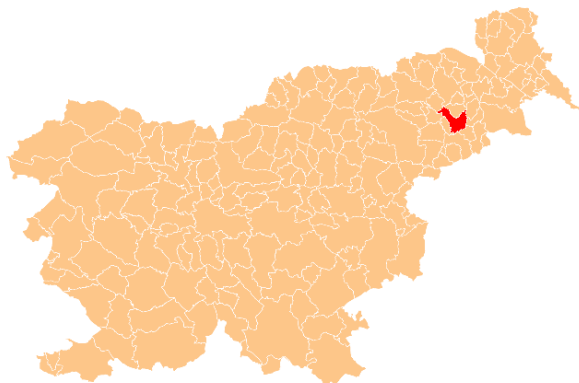
Naslov	Prešernova 31, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba	Helena Ocvirk, ravnateljica
Telefon	02 749 20 10
E-pošta	group1.osmbom@guest.arnes.si
UPRAVLJAVEC GALERIJE MESTA PTUJ	
Naziv	ZAVOD ZA TURIZEM PTUJ
Naslov	Mestni trg 4, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba	Tanja Srečkovič Bolšec, direktorica
Telefon	02 779 60 11
E-pošta	info@visitptuj.eu

3 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

3.1 Predstavitev občine

Mestna občina Ptuj (MO Ptuj) leži v severovzhodni Sloveniji, v središču Spodnjega Podravja in je del statistične regije Podravje. Obsega južni del osrednjih Slovenskih goric, severozahodni del Ptujskega polja, s skrajnim jugozahodnim delom pa sega na Dravsko polje na desnem bregu reke Drave. Po površini obsega 66,65 km², kar predstavlja 0,3% ozemlja Slovenije. Mestno občino Ptuj sestavljajo naslednja naselja: Grajena, Grajenščak, Kicar, Krčevina pri Vurberku, Mestni vrh, Pacinje, Podvinci, Ptuj, Spodnji Velovlek in Spuhlja, ki so združena v 8 četrtnih skupnosti (Center, Ljudski vrt, Panorama, Jezero, Breg- Turnišče, Grajena, Rogoznica in Spuhlja).

V MO Ptuj živi 23.205 prebivalcev, kar znaša 1,13% vseh prebivalcev Slovenije. Samo v naselju Ptuj živi 78 % vseh prebivalcev Mestne občine Ptuj. Po številu prebivalcev sodi med manjše mestne občine, saj je uvrščena na 9. mesto od 11. mestnih občin. Gostota poselitve v MO Ptuj je **348 prebivalcev na km²**, kar močno presega slovensko povprečje (101 preb./km²). Po površini je MO Ptuj na predzadnjem mestu med mestnimi občinami.



Slika 1: Prikaz lokacije Mestne občine Ptuj znotraj RS

Število prebivalcev MO Ptuj se znižuje, na kar kažejo podatki o negativnem naravnem in selitvenem prirastu. Najbolj zaskrbljujoč je negativen selitveni prirast (-105).

Indeks staranja prebivalstva v MO Ptuj je višji od povprečja Slovenije (120,5). Povprečna starost Ptujčana je 43,8 let (moški 41,5 let; ženske 46,0 let).

V register nepremične kulturne dediščine Ministrstva za kulturo je na območju Mestne občine Ptuj vpisanih 308 enot kulturne dediščine, od katerih je 5 objektov državnega pomena (Ptujski grad, grad Turnišče, park gradu Turnišče, Orfejev spomenik in Tretji mitrej z rezervatom). Spomenikov lokalnega pomena je 153, od tega jih je 132 v starem mestnem jedru. Eden od spomenikov lokalnega pomena je tudi hiša Prešernova 29 (EŠD 18325), ki predstavlja profano stavbno dediščino in ki je v zadnjih 3 letih doživela že dve fazi obnove. Prvi fazi sta obsegali rekonstrukcijo tal III. etaže ter rekonstrukcijo podstrehe. Tudi v naslednjih letih bo Mestna občina Ptuj nadaljevala z obnovo. Sledi umestitev dvigala ter rekonstrukcija tal I. in II. etaže.

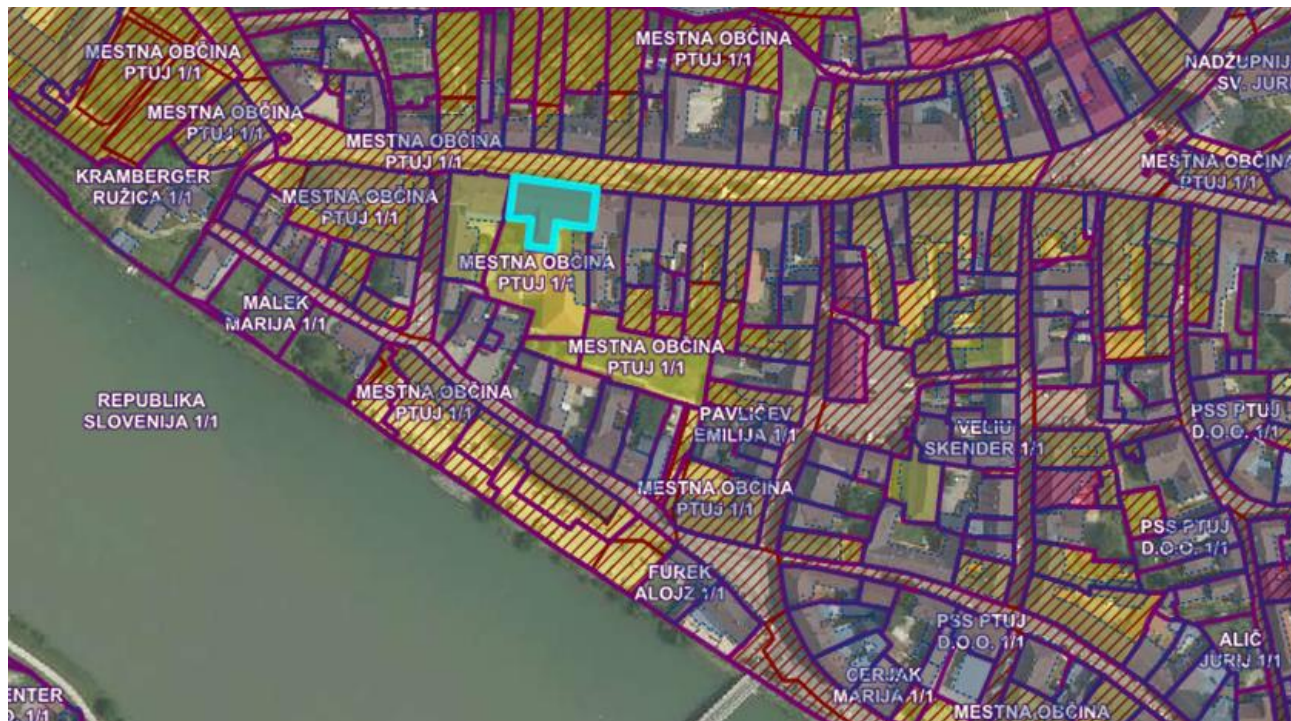
3.2 Pregled in analiza obstoječega stanja

Načrtovani projekt oziroma investicija se izvaja na parceli št. 1365/1, k.o. Ptuj. Obravnavani objekt Prešernova ulica 29 se nahaja znotraj območij določenih z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj št. 35/89) in sicer:

- arheološkega najdišča Ptuj-Levi breg (pod št. 1.1.0.043, EŠD 9155),
- historičnega mestnega jedra Ptuj (pod št. 1.2.0.0001 Ptuj, mestno jedro, EŠD 580) in
- v vplivnem območju Gradu Ptuj, ki je razglašen za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS št. 81/99) z evidenčno številko dediščine 583 v RKD.

Objekt Prešernova ulica 29 je evidentiran kot nepremična kulturna dediščina z evidenčno številko dediščine 18325 v Registru kulturne dediščine Slovenije (RKD).

Zgradba je v celoti last Mestne občine Ptuj. V zgradbi se nahajajo poslovni prostori, katere lastnica oddaja v najem, in Galerija mesta Ptuj, s katero upravlja Zavod za turizem. V zgradbi je sedež Oddelka za okolje in prostor Upravne enote Ptuj, inšpekcijskih služb, Sklada kmetijskih zemljišč in po zadnjih obnovah tudi razstavnih prostor Galerije mesta Ptuj. Zgradba se nahaja v neposredni bližini ene izmed ptujskih osnovnih šol.



Slika 2: Lokacije objekta na Prešernovi 29 v lasti Mestne občine Ptuj

Monumentalna hiša ima devet – osno ulično fasado s pravokotno členitvijo osrednjih treh osi. Fasada je post – bidermajerska iz okoli leta 1870. V tretjem nadstropju so bile v sklopu zadnjih obnov odstranjene pozidave iz časa po prvi svetovni vojni.

Stene so ometane in beljene, v sanitarijah so obložene s keramiko.

Ogrevanje je iz skupne kotlovnice, ogrevalni agregat je kurilno olje, ogrevalna telesa so radiatorji. Stavbno pohištvo je leseno, večinoma dotrajano, okna so povečini zastekljena le z enojnim steklom, torej ni primerne izolacije, kar pomeni velike energetske izgube. Vrata so lesena in popleskana.

Fasada je grobo ometana, ponekod že delno odpada. Strešna kritina je opečna. Stavba je priključena na vodovodno, električno, CATV, telefonsko omrežje. Odpadne vode so speljane v javno kanalizacijo.

Ostrešje - podstreha

Strešna konstrukcija je sestavljena iz lesenih primarnih in sekundarnih elementov ostrešja. Stropi so nameščeni oziroma pritrjeni na novo jekleno konstrukcijo, ki je bila vgrajena v sklopu zadnje obnove. Podstrešje je neuporabno. Strešna kritina je iz opečne kritine bobrovec in je bil prenovljena v letu 2012.

Z rekonstrukcijo podstrehe so bile odpravljene povečane deformacije stropne – razpanske konstrukcija nad III. nadstropjem in zagotovljena statična stabilnost nosilnih konstruktivnih elementov strešne in talne konstrukcije podstrehe.

Konstrukcija

Leta 2016 so z rekonstrukcijo tal III. etaže in podstrehe bili sanirani nevarni deli konstrukcije objekta.

Objekt je konstruktivno zgrajen iz sorazmerno debelih zidov, ki se proti tlor. širijo (npr.: vmesni zidovi iz 30 cm v III. etaži na 70 cm v II. etaži ter na 110 cm v I. etaži; prav tako zunanji nosilni zidovi, ki so v III. etaži debeline 50 cm se v II. etaži razširijo na 90 cm in v I. etaži na 110 cm), zato je bila kritičnost talne konstrukcije v višjih etažah zaradi večjih svetlih razponov večja in odpravljena.

Talni konstrukciji I. in II. etaže pa je potrebno tudi čimprej rekonstruirati.

Vhod v objekt in dvorišče

Tlaki v vhodni veži in dvorišču so dotrajani in zaradi odstopanja vrhnjih plasti lahko vzrok za poškodbe pri hoji. V stenah je vidna vlaga. Dvorišče je neurejeno.

Dostopi v objekt

Stavba je trietažna s kulturno in javno upravno vsebino. Iz pritličja do tretje etaže je dostop zagotovljen po stopnišču. Zadnji dve rami stopnišča sta zelo strmi, ozki in zaviti, zaradi česar je dostava umetnin zelo otežena in omejuje nabor umetnin, ki bi se lahko razstavile.

Stopnišče in lokacija galerije v zadnji etaži omejuje tudi število obiska v galeriji, saj starejši obiskovalci težko premagujejo tako veliko število stopnic ali jim celo onemogočijo obisk.

Že izvedena dela v okviru tega projekta

V letu 2021 je bila zaključena 1. faza tega projekta, s katero je bil zagotovljen nadomestni vhod v kuhinjo osnovne šole v sosednjem objektu. Z izgradnjo dvigala se ukine en vhod, zato je bilo potrebno

zagotoviti novega, kar je bilo doseženo s preureditvijo kabineta učitelja telovadbe in pritličnih komunikacijskih poti.

3.3 Temeljni razlog za investicijsko namero

Na podlagi 22. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20, v nadaljevanju GZ) morajo objekti v javni rabi zagotavljati univerzalno uporabo objekta, dostopnost vsem ljudem, ne glede na njihovo morebitno trajno ali začasno oviranost.

Zagotovitev univerzalne rabe pomeni projektiranje, gradnjo in uporabo objektov na način, ki omogoča neoviran dostop do objektov in njihovo uporabo. Dostopi, prehodi, povezovalne poti, vrata ter vertikalne povezave (stopnice, klančine, osebna dvigala in druge mehanske dvižne naprave) morajo ljudem s posameznimi funkcionalnimi oviranostmi omogočati samostojno uporabo, opremljeni morajo biti s potrebno signalizacijo in opremo za nemoteno gibanje, komunikacijo in orientacijo.

Graditev prilagodljivih objektov pomeni projektiranje in gradnjo na način, ki ne posega v izpolnjevanje drugih bistvenih zahtev in brez nesorazmernih stroškov omogoča prilagoditev objekta trajni ali začasni funkcionalni oviranosti uporabnikov

Za zagotavljanje univerzalne graditve in uporabe objektov, ki so že zgrajeni, lahko država ali lokalna skupnost za ta namen prispeva javna sredstva, kadar to presega finančne zmožnosti lastnika ali uporabnika objekta.

Z zagotovitvijo univerzalne dostopnosti se poveča število potencialnih obiskovalcev, saj dostop do galerije ne bo več ovira za starejše in invalide. Poveča pa se tudi raznolikost umetnin, ki se lahko razstavljajo v galeriji.

4 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

4.1 Opredelitev ciljev in namena investicije

Namen investicije

Namen projekta je zagotavljanje dostopnosti do Galerije Mesta Ptuj in s tem osnovnih prostorskih pogojev za izvedbo in obisk razstav s spremljajočim programom. Med ostalimi cilji so pomembni še: ohranjanje kulturne dediščine mesta Ptuj, preprečevanje propadanja kulturne dediščine, izboljšanje kvalitete zelenih površin v mestu, dvig ozaveščenosti prebivalcev o pomenu kulturne dediščine, s povečanjem števila obiskov v galeriji pa tudi izboljšanje turistične ponudbe mesta Ptuj.

Cilji investicije

Izhodišča in cilji prenove:

- zagotovitev neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objekta v javni rabi,
- varovanje in prenova zavarovane kulturne dediščine EŠD 18325, kot ambient in kot posamezni spomenik kulturne vrednosti,
- delna ureditev dvorišča v zeleno površino,
- posodobitev toplotne postaje v skladu z okoljsko zakonodajo,
- prenova na način, ki bo upoštevala racionalno in smotrno vzdrževanje površin,
- vzpostavitev kakovostnega parkovnega ambienta.

4.2 Opredelitev predmeta investicije

Predmet investicije je umestitev dvigala v objekt Prešernova 29 z dostopom do vseh etaž in zagotovitev varnega dostopa skozi obokan vhod in dvorišče. Z umestitvijo dvigala se zapreta obstoječa vhoda v kuhinjo OŠ Olge Meglič, zato se je izvedel nov vhod s preureditvijo manjšega dela šolskih prostorov.

Del investicije je tudi nujno potrebna obnova kotlovnice, iz katere se ogrevata objekta Prešernove 29 in OŠ Olge Meglič ter celovita ureditev dvorišča z novim tlakovanjem in ozelenitvijo in diskretno umestitvijo smetiščnih kontejnerjev ter stojal za kolesa. Prav tako se bo zaradi predvidene gradnje vročevoda pod tlakovanjem dvorišča vgradilo cevi za priključitev na bodoči vročevod/daljinsko ogrevanje.

Celovito in enotno se bo uredila tudi južna fasada in vstopni hodnik objekta Prešernove.

Investicija bo obsegala tudi nujno sanacijo južnega dela strehe, ki zamaka in povzroča škodo v objektu, ter izvedbo posegov v okviru požarne varnosti, s katerimi bomo v skladu s požarno študijo požarno ločili šolo od Prešernove 29 ter požarno stopnišče od pisarn.

Ureditev novih dostop za šolsko kuhinjo s preureditvijo šolskih prostorov (1. faza)

Preko veže in dvorišča se dnevno izvaja dostava hrane in odvoz kuhinjskih odpadkov za osnovno šolo. Z umestitvijo dvigala v SZ vogal dvorišča zapremo obstoječa prehoda za dostavo hrane in odvoz kuhinjskih odpadkov. Za dostavo hrane in zagotovitev odvoza odpadkov po HACCP sistemu se je z rekonstrukcijo kabineta športne vzgoje zagotovil nov vhod v objekt šole.

Vgradnja dvigala in izvedba posegov za ločitev požarnih sektorjev (2. faza)

V SZ vogalu se vgradi dvigalo za prevoz oseb v vse etaže in slik v III. etažo. Kabina je velikosti 120 / 210 cm, steklene in prehodne izvedbe ter izvedba dvigala na elektro pogon, ker pri ne zelo pogosti uporabi zagotavlja bolj konsistentno in natančno delovanje v primerjavi s hidravličnim dvigalom. Izbran tip dvigala zahteva izdelavo jaška pod dvigalom v svetli globini 1,4m in svetlo višino nad tlemi zadnje etaže 3,6m. Fasada dvigala se izvede iz opeke.

V skladu s študijo požarne varnosti se z zamenjavo vrat in izvedbo oblog zagotovi požarna ločitev stopnišča.

Sanacija toplotne postaje (3. faza)

Zaradi preseganja emisij dimnih plinov v dotrajanih kurilnih napravah je potrebno zamenjati obstoječa gorilnika.

Obnova južne fasade Prešernove 29 in sanacija dela strehe na južni strani objekta (4. faza)

Ker se bodo zaradi svoje dotrajanosti obstoječi ometi z gradbenimi posegi nedvomno poškodovali, je potrebno predvideti tudi sanacijo dvoriščnih ometov z opleskom, ki bo kompatibilen s historičnim načinom gradnje (iz klasičnih naravnih materialov – na osnovi apna).

Ureditev dvorišča (5. faza)

Prav tako se bo z gradbenimi posegi poškodoval že tako dotrajan tlak iz asfalta na historični uvozni veži in notranjem atriju, ki je kot tlak nesprejemljiv. Zaradi česar se ob umestitvi dvigala načrtuje tudi primernejša ureditev degradirane uvozne veže in dvorišča.

Dvorišče se bo uredilo z novim tlakovanjem in ozelenitvijo ter diskretnim prostorom za smetiščne kontejnerje, izvedla se bo sanacija vlage v zidovih vhodne veže. Prav tako se bo zaradi predvidene gradnje vročevoda pod tlakovanjem dvorišča vgradilo cevi za priključitev na bodoči vročevod/daljinsko ogrevanje.

4.3 Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi

Projekt je usklajen z Operativnim programom za izvajanje Evropske kohezijske politike 2014-2020

CILJ	UKREP
Boljše stanje okolja in biotska raznovrstnost	Izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč

Projekt je usklajen z Regionalnim razvojnim programom za Podravje 2014-2020

Razvojna prioriteta	CILJ	UKREP
III. Varstvo okolja in učinkovita raba naravnih virov ter prehod na nizkoogljično gospodarstvo	Izboljšati bivalne pogoje v mestih in na podeželju	Razvoj in revitalizacija urbanih in mestnih središč
IV. Trajnostni turizem in razvoj podeželja povečanjem konkurenčnosti kmetijstva in gozdarstva	Spodbuditi ohranjanje in obnovo kulturne dediščine	Naložbe v turistično, športno in kulturno infrastrukturo

Projekt je usklajen z Območnim razvojnim programom za Spodnje Podravje 2014 -2020

Razvojna prioriteta	CILJ	UKREP
II. Varstvo okolja in učinkovita raba virov ter prehod na nizkoogljično gospodarstvo	Izboljšanje kakovosti življenja, povečati samooskrbo in energetske učinkovitost ob upoštevanju načel trajnostnega razvoja	Razvoj in revitalizacija urbanih središč
III. Trajnostni turizem in razvoj podeželja	Povečanje konkurenčnosti turizma in razvoj podeželja	Ohranjanje in obnova kulturne dediščine

Projekt je usklajen z Vizijo in strategijo Mestne občine Ptuj 2015-2025 oziroma Trajnostno urbano strategijo

Razvojna prioriteta	CILJ	UKREP
Zakladnica tisočletij	Revitalizacija starega mestnega jedra	Ponovno oživljanje lokacij in objektov kulturne dediščine, ki so potrebni delne ali popolne obnove

5 OPIS VARIANTE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENI V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE

5.1 Varianta »brez« investicije

Varianta brez investicije pomeni, da Mestna občina Ptuj ne pristopi k ureditvi novih dostopov v OŠ Olge Meglič in Prešernovi 29 ter zagotovitev požarne varnosti.

Varianta brez investicije ni smiselna, saj s tem Mestna občina Ptuj kot lastnik krši zakonodajo in zanemarja svojo nepremičnino in kulturno dediščino.

Posredni negativni učinki na gospodarskem, turističnem, socialnem in kulturnem področju bi se vnaprej stopnjevali. Iz teh razlogov je varianta brez investicije absolutno nesprejemljiva.

5.2 Varianta »z« investicijo

Varianta z investicijo 1 in 2

Varianta 1 umešča dvigalo na SZ del dvorišča, na stik obravnavane stavbe z objektom osnovne šole. Varianta 2 podobno kot varianta 1 umešča dvigalo na dvorišče, vendar na njegov SV del, ob kotlovnico.

Oblikovna zasnova (obe varianti)

Obe rešitvi posegata v veduto mesta, saj se pojavita na južni fasadi stavbe, ki je vidna z nasprotnega brega reke Drave. Zaradi velike vizualne izpostavljenosti, predlagamo izvedbo jaška dvigala iz nerefektivnih materialov, ki po strukturi in barvi ne izstopajo iz stavbne strukture mesta. Konkretno predlagamo izvedbo jaška iz opeke. Izvedba zidane fasade lahko zagotavlja kontrast in razlikovanje med starim in novim, ki je vidna iz bližine, še vedno pa ne deluje kot tujek v splošni podobi glavne 'mestne fasade'.

Varianta z investicijo 1



Funkcionalno je ta umestitev najbolj racionalna, saj z dvigalom vedno dostopamo neposredno do komunikacijskih površin.

Umestitev dvigala zahteva funkcionalno prilagoditev dostopov v kuhinjo osnovne šole, saj se zapirata vhoda za dostavo hrane in odvoz odpadkov. Konstrukcijski posegi v obstoječ objekt so minimalni, predvsem sidranje konstrukcije jaška k objektu, povečanje okenskih odprtin zaradi izvedbe vrat v dvigala in posegi v ostrešje in streho. Potrebno je tudi prilagoditi obstoječe odtoke s strehe in meteorno kanalizacijo dvorišča. Izvesti je potrebno tudi vse ukrepe v skladu s študijo požarne varnosti, saj je skozi okna, ki se namenijo za dostope v dvigalo, predvideno oddimljanje požarnega stopnišča.

Slika 3: Pogled na lokacijo dvigala varianta 1

Potrebno je bilo na novo organizirati vhode v kuhinjo šole:

- dostava hrane: dostava hrane se vrši skozi prehodno kabino dvigala,
- odpadki: predvidena izdelava novega prehoda preko obstoječega kabineta športne vzgoje, ki se rekonstruira, izvedeta se dva preboja stene,

kar je v času priprave te novelacije že izvedeno.

Varianta z investicijo 2



Slika 4: Pogled na lokacijo dvigala varianta 2

Funkcionalno je manj primerna rešitev, saj z dvigalom v 1. in 2. nadstropju vstopamo v objekt na mestih obstoječih pisarn, ki bi jih bilo potrebno ukiniti. V 3. nadstropju je dostop ločen od obstoječega vhoda.

Umestitev dvigala zahteva rekonstrukcijo območja dvorišča ob kotlovnici, predvsem odstranitev obstoječih zunanjih stopnic. Zapira se okno obstoječega lokala v pritličju in otežuje dostop do vhoda v klet.

Varianta z investicijo 3

Varianta 3 umešča dvigalo v vežo, ob obstoječe stopnišče.

Predvidena je transparentna steklena izvedba jaška dvigala v pritličju, ki zagotavlja čitljivost osnovne oblike obokane veže. V nadstropjih je predvidena zaprta izvedba jaška.

Umestitev dvigala čim bližje glavnemu vhodu iz ulice je z vidika dostopnosti zelo primerna. Kljub temu, da se skupna širina dostopa na dvorišče ne zmanjšuje, se lahko pojavi problem širine dovoza in poškodb jaška pri dostavi in odvozu hrane na dvorišče.



Slika 5: Pogled na lokacijo dvigala varianta 3

V nadstropjih bi bila pri tej rešitvi potrebna rekonstrukcija sejne sobe v 1. nadstropju in pisarn 2. nadstropju. V 3. nadstropju je dostop ločen od obstoječega vhoda. Dvigalo je umeščeno na način, da zagotavlja dostop na komunikacijske površine (hodnik, stopnišče). Nekoliko neugodna je lokacija vhoda v dvigalo tik ob stopnišče, saj prihaja do križanja poti.

Za izvedbo rešitve so potrebni zahtevni gradbeni posegi – preboj vseh stropov za izvedbo jaška. Del stropov je bil statično saniran, del pa ne, zato bi ta rešitev najverjetneje zahtevala tudi celotno statično sanacijo nesaniranih stropov. Strop nad pritličjem (najstarejši del stavbe) je obokane izvedbe.

Izbor variante



Varianta z investicijo je smiselna, ker investicija pomeni, da z deli nadaljujemo z obnovo in uredimo varen in neoviran dostop.

Prav tako z investicijo zaščitimo kulturni spomenik ter ohranimo svojo kulturno in naravno dediščino, ki nam nudi izboljšanje kvalitete življenja.

Varianta »z« investicijo je mnogo ugodnejša z vidika razvoja mesta z okolico.

Iz zgoraj navedenega je evidentno, da je izvedba investicije več kot potrebna ohranjanje zgodovinsko in krajinsko zaščitene območja, kot tudi za nadaljnji razvoj mesta Ptuj iz vidika ohranjanja kulturne dediščine.

Slika 6: Pogled na lokacijo dvigala izbrana varianta

Optimalna varianta z investicijo je varianta 1 saj predvideva najmanjši obseg posegov v obstoječ objekt (ni predvidenih večjih izgub prostorskih kapacitet), najmanj ovirano delovanje dejavnosti v objektu in je tudi predlagana s strani spomeniškega varstva.

Investicija bo omogočala dostopnost stavbe Prešernova 29 in s tem nemoteno delovanje Galerije mesta Ptuj za vse uporabnike in prispevala k ohranitvi kulturne dediščine in k razvoju dostopnega kulturnega turizma na Ptuj, zato je naložba smiselna in upravičena.

6 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE

6.1 *Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru investicije*

V objektu Prešernova 29 se izvede dvigalo do III. etaže. Objekt je upravno poslovna stavba, dvigalo se predvidi za prevoz oseb v vse etaže in slik v III. etažo, največja predvidena dimenzija slike je 2,5 m x 2 m.

Historični objekt Prešernova 29 je del historičnega mestnega jedra. Pritlični del objekta je starejši. Tekom projektiranja izbrane variante bo potrebno tesno sodelovanje s predstavniki spomeniškega varstva in upoštevanje specifičnosti strukture srednjeveškega mestnega jedra.

Izbrana je umestitev dvigala v SZ vogalu dvorišča. Dvigalo je umeščeno na najmanj moteče in že degradirano mesto ob objektu. Njegova pojavnost je kvalitetna in skladna s historično substanco mesta.

Kabina je velikosti 120 / 210 cm, steklene in prehodne izvedbe ter izvedba dvigala na elektro pogon, ker pri ne zelo pogosti uporabi zagotavlja bolj konsistentno in natančno delovanje v primerjavi s hidravličnim dvigalom. Pri hidravličnem dvigalu se lahko pojavijo težave ohlajanjem hidravličnega olja (tudi zaradi zunanje ali delno zunanje izvedbe dvigala). Dvigalo na elektro pogon omogoča tudi nekoliko višje hitrosti v primerjavi s hidravličnim. Izbran tip dvigala zahteva izdelavo jaška pod dvigalom v svetli globini 1,4m in svetlo višino nad tlemi zadnje etaže 3,6m.

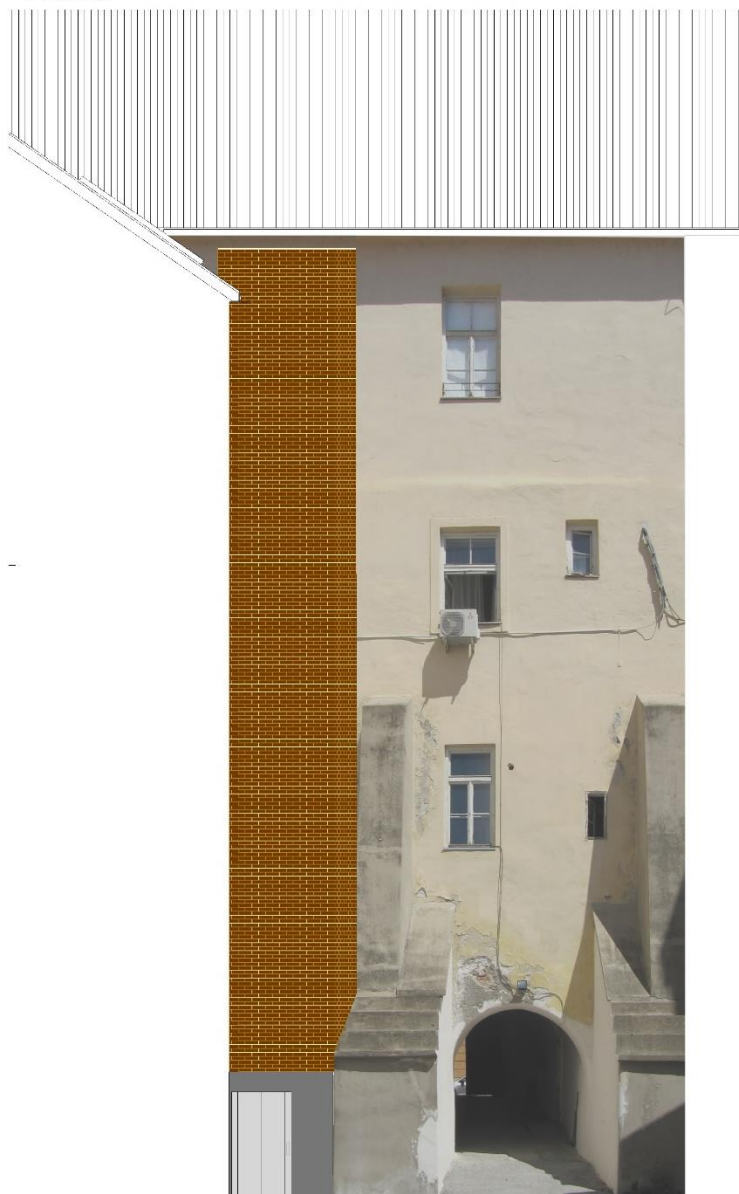
Zaradi velike vizualne izpostavljenosti, se jašek dvigala izvede iz nereflektivnih materialov, ki po strukturi in barvi ne izstopajo iz stavbne strukture mesta. Konkretno jašek se izvede iz opeke.. Izvedba opečne fasade lahko zagotavlja kontrast in razlikovanje med starim in novim, ki je vidna iz bližine, še vedno pa ne deluje kot tujek v splošni podobi glavne 'mestne fasade'.

Ker umestitev dvigala ne sme uničiti spomeniških kvalitet objekta, bo potrebno na mestih morebitnih novih prebojev predhodno izvesti konservatorsko-restavratorske raziskave beležev in ometov.

V postopku izdelave idejne zasnove je bila preverjena tudi možnost povezave dvigala s sosednjim objektom osnovne šole, vendar se je ta izkazala za nesmiselno, predvsem zaradi več-nivojske zasnove šole. S skupnim dvigalom bi bil omogočen dostop gibalno oviranim samo do manjšega dela prostorov osnovne šole.

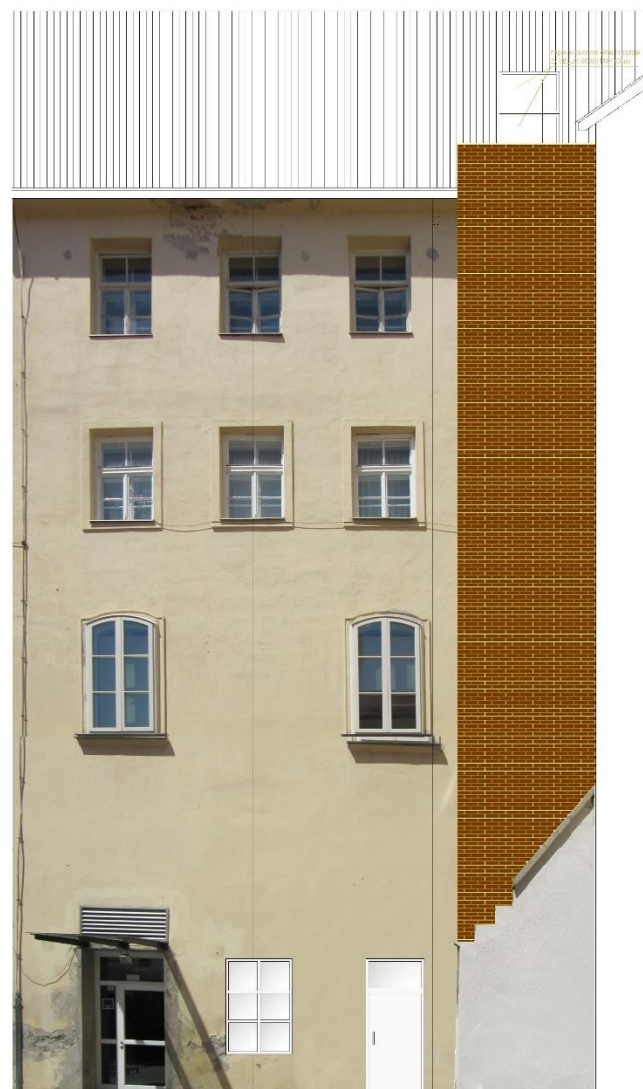
Preko veže in dvorišča se dnevno izvaja dostava hrane in odvoz kuhinjskih odpadkov za osnovno šolo. Z umestitvijo dvigala v SZ vogal dvorišča zapremo obstoječa prehoda za dostavo hrane in odvoz kuhinjskih odpadkov. Za dostavo hrane in zagotovitev odvoza odpadkov po HACCP sistemu se je z rekonstrukcijo kabineta športne vzgoje zagotovil nov vhod v objekt šole.

JUŽNA FASADA

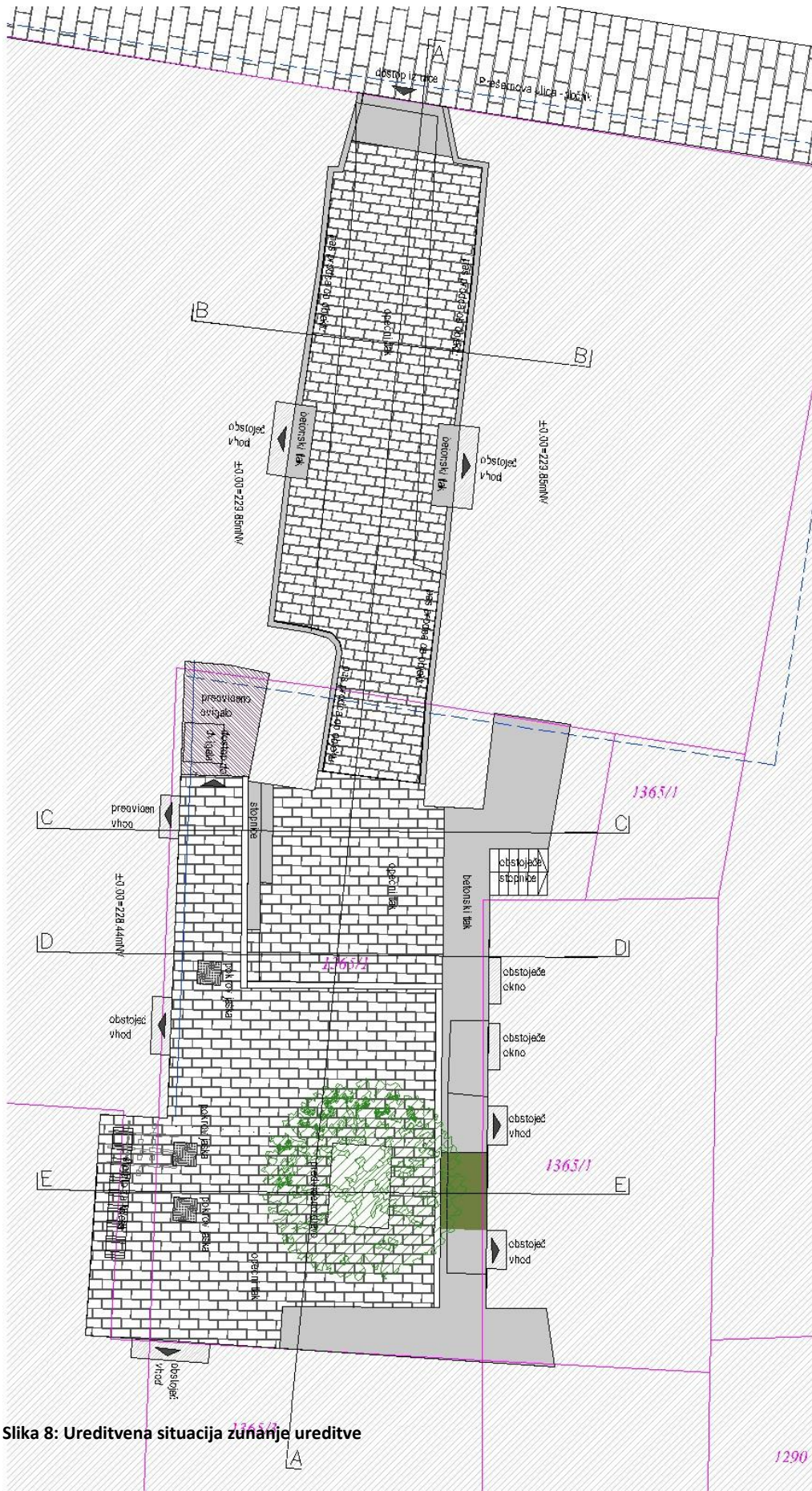


Slika 7: Vizualizacija umestitve dvigala (pogled proti severu)

VZODNA FASADA



pogled proti zahodu



Slika 8: Ureditvena situacija zunanje ureditve

7 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

Predvidena dinamika investiranja traja več kot eno leto, zato skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/2006 in Spremembe: Ur.l. RS, št. 54/2010, 27/2016), v nadaljevanju, prikazujemo investicijsko vrednost investicije v stalnih in tekočih cenah.

Glede na omenjeno uredbo ocenjujemo podražitve s povprečno stopnjo inflacije, ki je bila upoštevana v makroekonomskem scenariju. Pri preračunu investicijskih vrednosti po tekočih cenah smo upoštevali predpostavko po navodilih UMAR-ja iz Jesenske napovedi gospodarskih gibanj 2021 (september 2021), ki navaja povprečno inflacijo 1,9% za leto 2023 (enak indeks smo uporabili tudi za leta 2024 in 2025).

7.1 Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah

Tabela 1: Celotni stroški investicije po stalnih cenah

	VSEBINA	VREDNOST	DDV	SKUPAJ
1	Projektna dokumentacija	14.047,00	3.048,54	17.095,54
1.1	IDZ dokumentacija	495,00	108,90	603,90
1.2	PGD dokumentacija z elaborati	3.552,00	739,64	4.291,64
1.3	PZI dokumentacija	6.450,00	1.419,00	7.869,00
1.4	Projektantski nadzor	2.200,00	484,00	2.684,00
1.5	PID dokumentacija	1.350,00	297,00	1.647,00
2	Izvedbena dela	380.311,66	83.668,57	463.980,23
2.1	Ureditev novega dostopa v kuhinjo/kabinet-1. FAZA	35.982,95	7.916,25	43.899,20
	<i>gradbeno-obrtniška dela</i>	26.321,70	5.790,77	32.112,47
	<i>elektroinštalacije</i>	1.753,10	385,68	2.138,78
	<i>strojne inštalacije</i>	7.908,15	1.739,79	9.647,94
2.2	Izvedba dvigala-2. FAZA	137.622,23	30.276,89	167.899,12
	<i>gradbeno-obrtniška dela</i>	113.773,29	25.030,12	138.803,41
	<i>elektro-inštalacije</i>	8.815,82	1.939,48	10.755,30
	<i>strojne inštalacije</i>	15.033,12	3.307,29	18.340,41
2.3	Požarna zaščita stopnišča-2. FAZA	65.000,00	14.300,00	79.300,00
2.4	Sanacija toplotne postaje-3. FAZA	40.647,21	8.942,39	49.589,60
2.5	Obnova fasade-4. FAZA	48.787,58	10.733,27	59.520,85
2.6	Obnova dvorišča-5. FAZA	52.271,69	11.499,77	63.771,46
	<i>Zunanja ureditev dvorišča</i>	40.354,69	8.878,03	49.232,72
	<i>Elektroinštalacije</i>	1.917,00	421,74	2.338,74
	<i>Arheološke raziskave</i>	10.000,00	2.200,00	12.200,00
3	Koordinator za varnost in zdravje pri delu	2.280,00	501,60	2.781,60
3.1	Varnostni načrt	360,00	79,20	439,20
3.2	Koordinator ZVD za 2.1	576,00	126,72	702,72
3.3	Koordinator ZVD za 2.2 in 2.3	576,00	126,72	702,72
3.4	Koordinator ZVD za 2.5	384,00	84,48	468,48
3.5	Koordinator ZVD za 2.6	384,00	84,48	468,48
4	Strokovni nadzor	5.804,17	735,72	6.539,89
4.1	Strokovni nadzor za 2.1	1.560,00	343,20	1.903,20
4.2	Strokovni nadzor za 2.2 in 2.3	2.460,00	0,00	2.460,00
4.3	Strokovni nadzor za 2.6	1.784,17	392,52	2.176,69
5	VREDNOST SKUPAJ (1-4)	402.442,83	87.954,42	490.397,25
6	DDV	87.954,42		
7	VREDNOST Z DDV	490.397,25		

Investicijsko vrednost povzemamo iz realizacije do sedaj izvedenih aktivnosti, pridobljenih ponudb za 2. fazo – izvedba dvigala in požarne varnosti ter projektantskih ter izkustvenih ocen (3.-5. faza).

7.2 Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah

	VSEBINA	VSOTA	DDV	SKUPAJ
1	Projektna dokumentacija	14.089,61	3.057,91	17.147,52
1.1	IDZ dokumentacija	495,00	108,90	603,90
1.2	PGD dokumentacija z elaborati	3.552,00	739,64	4.291,64
1.3	PZI dokumentacija	6.450,00	1.419,00	7.869,00
1.4	Projektantski nadzor	2.242,61	493,37	2.735,98
1.5	PID dokumentacija	1.350,00	297,00	1.647,00
2	Izvedbena dela	385.885,19	84.894,74	470.779,93
2.1	Ureditev novega dostopa v kuhinjo/kabinet-1. FAZA	35.982,95	7.916,25	43.899,20
	<i>gradbeno-obrtniška dela</i>	26.321,70	5.790,77	32.112,47
	<i>elektroinštalacije</i>	1.753,10	385,68	2.138,78
	<i>strojne inštalacije</i>	7.908,15	1.739,79	9.647,94
2.2	Izvedba dvigala-2. FAZA	137.622,23	30.276,89	167.899,12
	<i>gradbeno-obrtniška dela</i>	113.773,29	25.030,12	138.803,41
	<i>elektro-inštalacije</i>	8.815,82	1.939,48	10.755,30
	<i>strojne inštalacije</i>	15.033,12	3.307,29	18.340,41
2.3	Požarna zaščita stopnišča-2. FAZA	65.000,00	14.300,00	79.300,00
2.4	Sanacija toplotne postaje-3. FAZA	41.312,21	9.088,69	50.400,90
2.5	Obnova fasade-4. FAZA	50.659,12	11.145,01	61.804,13
2.6	Obnova dvorišča-5. FAZA	55.308,68	12.167,91	67.476,59
	<i>Zunanja ureditev dvorišča</i>	42.699,30	9.393,85	52.093,15
	<i>Elektroinštalacije</i>	2.028,38	446,24	2.474,62
	<i>Arheološke raziskave</i>	10.581,00	2.327,82	12.908,82
3	Koordinator za varnost in zdravje pri delu	2.317,04	509,75	2.826,79
3.1	Varnostni načrt	360,00	79,20	439,20
3.2	Koordinator ZVD za 2.1	576,00	126,72	702,72
3.3	Koordinator ZVD za 2.2 in 2.3	576,00	126,72	702,72
3.4	Koordinator ZVD za 2.5	398,73	87,72	486,45
3.5	Koordinator ZVD za 2.6	406,31	89,39	495,70
4	Strokovni nadzor	5.907,83	758,52	6.666,35
4.1	Strokovni nadzor za 2.1	1.560,00	343,20	1.903,20
4.2	Strokovni nadzor za 2.2 in 2.3	2.460,00	0,00	2.460,00
4.3	Strokovni nadzor za 2.6	1.887,83	415,32	2.303,15
5	VREDNOST SKUPAJ (1-4)	408.199,67	89.220,93	497.420,60
6	DDV	89.220,93		
7	VREDNOST Z DDV	497.420,60		

8 TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

8.1 *Predhodna idejna rešitev ali študija*

Strokovne podlage za pripravo projekta:

- Idejna zasnova, št. 16/16, ki jo je pripravil Umarh d.o.o. oktobra 2016,
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, št. 16/16, ki ga je pripravila Umarh d.o.o. septembra 2017,
- Kulturnovarstveni pogoji, št. 35107-0218/2017/2/SM z dne 22. 3. 2017,
- Kulturnovarstveno soglasje, št. 35107-0218/2017/6 z dne: 28.8.2017,
- Popis del in materiala s projektantskim predračunom, ki ga je pripravila Umarh d.o.o. junija 2020 in
- Projekt za izvedbo, št. 16/16, ki ga je pripravil Umarh d.o.o. avgusta 2020.

8.2 Opis in grafični prikaz lokacije

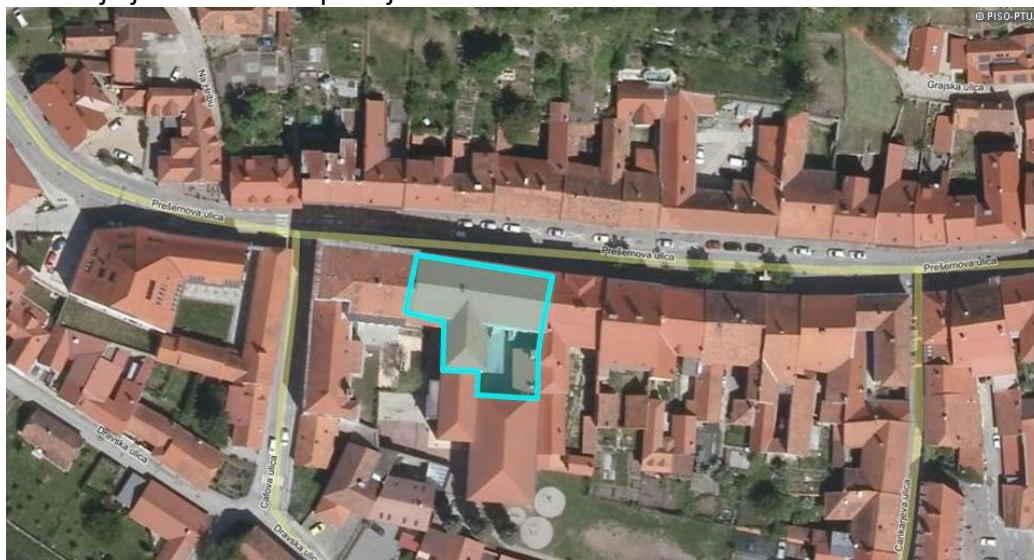
Načrtovani projekt oziroma investicija se izvaja na parceli št. 1365/1, k.o. Ptuj. Obravnavani objekt Prešernova ulica 29 se nahaja znotraj območij določenih z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj št. 35/89) in sicer:

- arheološkega najdišča Ptuj-Levi breg (pod št. 1.1.0.043, EŠD 9155),
- historičnega mestnega jedra Ptuj (pod št. 1.2.0.0001 Ptuj, mestno jedro, EŠD 580) in
- v vplivnem območju Gradu Ptuj, ki je razglašen za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS št. 81/99) z evidenčno številko dediščine 583 v RKD.
- Objekt Prešernova ulica 29 je evidentiran kot nepremična kulturna dediščina z evidenčno številko dediščine 18325 v Registru kulturne dediščine Slovenije (RKD).

Obravnavan objekt se nahaja znotraj naslednjih varovalnih pasov:

- v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture, in sicer v varovalnem pasu prometne infrastrukture - lokalne ceste;
- na območju srednje ter velike verjetnosti proženja plazov;
- Vodovarstveno območje 3, zajetje Dravsko polje (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko - Ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07,32/11, 24/13, 79/15));
- v območju III. stopnje varstva pred hrupom, določeno v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (88. člen);
- v območju I. stopnje varstva pred elektromagnetnim sevanjem, določene v skladu s predpisi o elektromagnetnem sevanju (89. člen).

Območje je razvidno iz spodnje slike.



Slika 9: Izris območja (vir: PISO)

8.3 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Tabela 2: Vrednost investicije v tekočih cenah po letih

	VSEBINA	2017	2020	2021	2022	2023	2024	2025	VSOTA	DDV	SKUPAJ
1	Projektna dokumentacija	4.047,00	6.450,00	0,00	2.816,67	0,00	0,00	775,94	14.089,61	3.057,91	17.147,52
1.1	IDZ dokumentacija	495,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	495,00	108,90	603,90
1.2	PGD dokumentacija z elaborati	3.552,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00	739,64	4.291,64
1.3	PZI dokumentacija	0,00	6.450,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.450,00	1.419,00	7.869,00
1.4	Projektantski nadzor	0,00	0,00	0,00	1.466,67	0,00	0,00	775,94	2.242,61	493,37	2.735,98
1.5	PID dokumentacija	0,00	0,00	0,00	1.350,00	0,00	0,00	0,00	1.350,00	297,00	1.647,00
2	Izvedbena dela	0,00	5.647,21	35.982,95	202.622,23	35.665,00	50.659,12	55.308,68	385.885,19	84.894,74	470.779,93
2.1	Ureditev novega dostopa v kuhinjo/kabinet-1. FAZA	0,00	0,00	35.982,95	0,00	0,00	0,00	0,00	35.982,95	7.916,25	43.899,20
	<i>gradbeno-obrtniška dela</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>26.321,70</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>26.321,70</i>	<i>5.790,77</i>	<i>32.112,47</i>
	<i>elektroinštalacije</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1.753,10</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1.753,10</i>	<i>385,68</i>	<i>2.138,78</i>
	<i>strojne inštalacije</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>7.908,15</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>7.908,15</i>	<i>1.739,79</i>	<i>9.647,94</i>
2.2	Izvedba dvigala-2. FAZA	0,00	0,00	0,00	137.622,23	0,00	0,00	0,00	137.622,23	30.276,89	167.899,12
	<i>gradbeno-obrtniška dela</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>113.773,29</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>113.773,29</i>	<i>25.030,12</i>	<i>138.803,41</i>
	<i>elektro-inštalacije</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>8.815,82</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>8.815,82</i>	<i>1.939,48</i>	<i>10.755,30</i>
	<i>strojne inštalacije</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>15.033,12</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>15.033,12</i>	<i>3.307,29</i>	<i>18.340,41</i>
2.3	Požarna zaščita stopnišča-2. FAZA	0,00	0,00	0,00	65.000,00	0,00	0,00	0,00	65.000,00	14.300,00	79.300,00
2.4	Sanacija toplotne postaje-3. FAZA	0,00	5.647,21	0,00	0,00	35.665,00	0,00	0,00	41.312,21	9.088,69	50.400,90
2.5	Obnova fasade-4. FAZA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.659,12	0,00	50.659,12	11.145,01	61.804,13
2.6	Obnova dvorišča-5. FAZA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55.308,68	55.308,68	12.167,91	67.476,59
	<i>Zunanja ureditev dvorišča</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>42.699,30</i>	<i>42.699,30</i>	<i>9.393,85</i>	<i>52.093,15</i>
	<i>Elektroinštalacije</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>2.028,38</i>	<i>2.028,38</i>	<i>446,24</i>	<i>2.474,62</i>
	<i>Arheološke raziskave</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>10.581,00</i>	<i>10.581,00</i>	<i>2.327,82</i>	<i>12.908,82</i>
3	Koordinator za varnost in zdravje pri delu	0,00	0,00	936,00	576,00	0,00	398,73	406,31	2.317,04	509,75	2.826,79
3.1	Varnostni načrt	0,00	0,00	360,00	0,00	0,00	0,00	0,00	360,00	79,20	439,20
3.2	Koordinator ZVD za 2.1	0,00	0,00	576,00	0,00	0,00	0,00	0,00	576,00	126,72	702,72
3.3	Koordinator ZVD za 2.2 in 2.3	0,00	0,00	0,00	576,00	0,00	0,00	0,00	576,00	126,72	702,72
3.4	Koordinator ZVD za 2.5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	398,73	0,00	398,73	87,72	486,45
3.5	Koordinator ZVD za 2.6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	406,31	406,31	89,39	495,70
4	Strokovni nadzor	0,00	0,00	1.560,00	2.460,00	0,00	0,00	1.887,83	5.907,83	758,52	6.666,35
4.1	Strokovni nadzor za 2.1	0,00	0,00	1.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560,00	343,20	1.903,20
4.2	Strokovni nadzor za 2.2 in 2.3	0,00	0,00	0,00	2.460,00	0,00	0,00	0,00	2.460,00	0,00	2.460,00
4.3	Strokovni nadzor za 2.6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.887,83	1.887,83	415,32	2.303,15
5	VREDNOST SKUPAJ (1-4)	4.047,00	12.097,21	38.478,95	208.474,90	35.665,00	51.057,85	58.378,76	408.199,67	89.220,93	497.420,60
6	DDV	848,54	2.661,39	8.465,37	45.323,27	7.846,30	11.232,73	12.843,33	89.220,93		
7	VREDNOST Z DDV	4.895,54	14.758,60	46.944,32	253.798,17	43.511,30	62.290,58	71.222,09	497.420,60		

8.4 Varstvo okolja

Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje.

PRIČAKOVANI VPLIV OBJEKTA NA OKOLICO V ZVEZI Z MEHANSKO ODPORNOSTJO IN STABILNOSTJO

Na objektih v okolici nameravane gradnje v času izvajanja gradbenih del ni pričakovati deformacij večjih od dopustnih ravni.

V času obratovanja ni pričakovati deformacij na objektih v okolici nameravane gradnje.

PRIČAKOVANI VPLIV OBJEKTA NA OKOLICO V ZVEZI Z VARNOSTJO PRED POŽAROM

V času izvajanja gradbenih del je potrebno omejiti eventualno širjenje požara na parcele v okolici in omogočiti varnost osebam in reševalnim ekipam.

Nameravana gradnja ne bo ogrožala varnosti nepremičnin in oseb v okolici pred požarom in tako ne bo imela vpliva na okolico.

VARNOST PRI UPORABI:

Območje je zasnovano in načrtovan tako, da je za čim manjše ogrožanje ljudi na območju zagotovljena zaščita, ki zagotavlja varstvo pred:

- Zdrsi, padci in udarci z namestitvijo varnostnih ograj na stopniščih in delih objekta, kjer obstaja nevarnost padca v globino, da so tlaki v in ob objektu iz materialov ki preprečujejo zdrse ipd.

PRIČAKOVANI VPLIV OBJEKTA NA OKOLICO V ZVEZI Z ZAŠČITO PRED HRUPOM

Višje hrupne obremenitve je pričakovati v času izvajanja del. Vplivi gradnje načrtovanega posega na obremenjenost okolja s hrupom bodo predvsem povečane emisije hrupa z območja gradbišča zaradi delovanja gradbene mehanizacije in pomožnih naprav. Gradbišče bo delovalo le v dnevnem času.

Po končanih delih se stanje obremenjenosti zaradi hrupa ne bo spremenilo glede na lokacijo.

8.5 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov

Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov na okolje ni bila izdelana, saj za ta projekt negativni vplivi ne bodo presegli mejnih vrednosti.

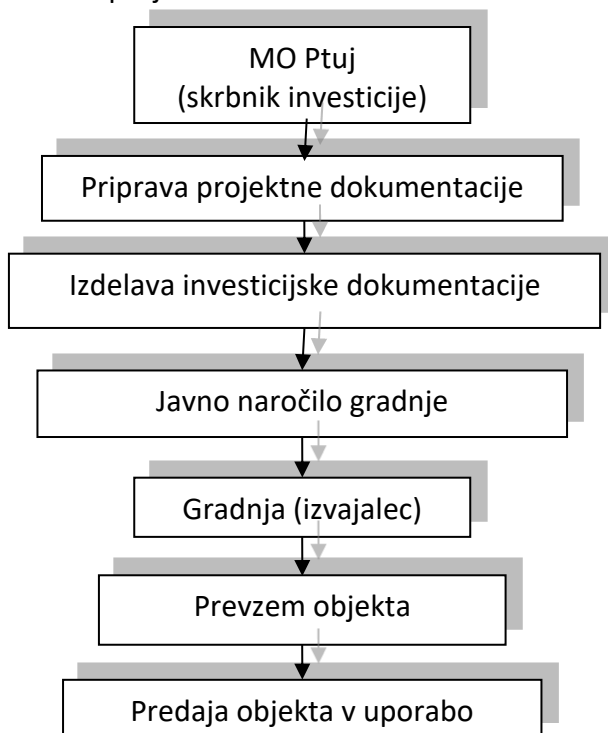
8.6 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Za izvedbo investicije ni predvidene posebne organizacije. Investitorica Mestna občina Ptuj je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta in bo izvajala investicijo v sodelovanju s pogodbenimi izvajalci.

Člani projektne skupine za izvedbo projekta:

Ime in priimek	Izobrazba in položaj	Leta del. izkušenj	Zadolžitev v okviru projekta Strokovno področje, ki ga pokriva
Mojca Brunčič	univ. dipl. inž. gradb., višja svetovalka	15	skrbnik projekta; koordinacija in vodenje projekta
Adela Ferme	univ. dipl. pravnik	13	pravna pomoč pri javnih naročilih; javno naročanje, koncesije in javno-zasebna partnerstva
Tamara Vrabl	dipl. ekon., višja svetovalka	11	spremljanje financ projekta

Kadrovska organizacijska shema projekta:



8.7 Predvideni viri financiranja po stalnih cenah

Tabela 3: Viri financiranja

VIRI FINANCIRANJA	DINAMIKA FINANCIRANJA v EUR								
	2017	2020	2021	2022	2023	2024	2025	SKUPAJ	DELEŽ
MESTNA OBČINA PTUJ	4.895,54	14.758,60	46.944,32	152.487,05	43.511,30	62.290,58	71.222,09	396.109,48	79,63
MINISTRSTVO ZA KULTURO	0,00	0,00	0,00	101.311,12	0,00	0,00	0,00	101.311,12	20,37
SKUPAJ	4.895,54	14.758,60	46.944,32	253.798,17	43.511,30	62.290,58	71.222,09	497.420,60	100,00

Mestna občina Ptuj je zagotovila in bo zagotovila sredstva v proračunih od leta 2017 do 2025 na postavki 6602 Ureditev novih dostopov v OŠ Olge Meglič in Prešernovi 29 ter zagotovitev požarne varnosti in v načrtu razvojnih programov za leta 2022-2025, št. OB096-16-0091.

8.8 Terminski plan izvedbe investicije

V skladu z zagotavljanjem sredstev se bo investicija izvajala po naslednjih fazah:

- v letu 2021 se je uredil nov dostop za šolsko kuhinjo s preureditvijo šolskih prostorov (1. faza)
- v letu 2022 se bo vgradilo dvigalo in izvedli posegi za ločitev požarnih sektorjev (2. faza)
- v letu 2023 se bo sanirala obstoječa toplotna postaja (3. faza)
- v letu 2024 se bo obnovila južna fasada Prešernove 29 in sanira del strehe na južni strani objekta (4. faza)
- v letu 2025 se bo izvedla ureditev dvorišča (5. faza)

Operativni program priprave in izvedbe investicije predvideva naslednji načrt izvedbe potrebnih aktivnosti:

Tabela 4: Terminski plan izvedbe investicije

AKTIVNOST	začetek	konec
Priprava projektne naloge	maj 16	maj 17
Priprava projektne dokumentacije	avg. 16	sept. 20
Priprava in potrditev investicijske dokumentacije	maj 20	jun. 20
Pridobitev gradbenega dovoljenja	okt. 17	dec. 17
Naročilo gradnje (1. faza)	jun. 20	avg. 20
Izvedba gradnje (1. faza)	sept. 20	nov. 20
Naročilo gradnje (2. faza)	mar. 21	jan. 22
Izvedba gradnje (2. faza)	mar. 22	jul. 22
Pridobitev uporabnega dovoljenja	jul. 22	avg. 22
Prevzem izvedenih del	avg. 22	avg. 22
Predaja dvigala v upravljanje	sept. 22	sept. 22
Naročilo sanacije toplotne postaje	nov. 22	jan. 23
Izvedba sanacije toplotne postaje	mar. 23	jun. 23
Prevzem izvedenih del	jul. 23	jul. 23
Naročilo obnove južne fasade	jan. 24	mar. 24
Izvedba obnove fasade	apr. 24	jun. 24
Prevzem izvedenih del	jul. 24	jul. 24
Naročilo ureditve dvorišča	jan. 25	mar. 25
Izvedba ureditve dvorišča	apr. 25	jun. 25
Prevzem izvedenih del	jul. 25	jul. 25

9 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ v 4. členu določa mejne vrednosti za pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije. Ker je vrednost projekta po stalnih cenah in vključenim DDV nižja od 500.000,00 EUR je Mestna občina Ptuj investicijo pričela na podlagi potrjenega dokumenta o identifikaciji investicijskega projekta in ga sedaj nadaljuje z novelacijo DIIP.

Ob zaključku izvedbe se bo pripravil:

- projekt izvedenih del (PID) in
- navodila za obratovanje in vzdrževanje.

10 PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO IZVEDENI INVESTICIJI

Projekt je neprofitnega značaja in investitorju in upravljavcu ne bo prinašal prihodkov, saj gre za zagotavljanje univerzalne uporabe objekta Prešernova 29 in dostopnosti vsem ljudem, ne glede na njihovo morebitno trajno ali začasno oviranost. Brez zagotovitve javnih virov investicije ni možno izvesti.

Glede na to, da investitor izvaja le javno službo in investicija ni tržno naravnana, saj se z njeno realizacijo zagotavljajo zgolj pogoji, ki bodo zadostili predpisom veljavne zakonodaje, projekcija prihodkov in stroškov poslovanja po vzpostavitvi delovanja investicije ni predmet podrobnejše obdelave.

Finančno analizo za take vrste investicij je težko pripraviti, še posebej v primerih, ki ne prinašajo prihodkov. Prihodkov obravnavane investicije torej ni. V finančni analizi bomo upoštevali samo operativne stroške vzdrževanja.

10.1 Prihodki

Prihodkov investicija ne ustvarja.

10.2 Stroški

Stroški vzdrževanja dvigala so ocenjeni v višini 1.140,00 EUR letno, kjer so stroškom vzdrževanja prišteti inšpekcijski ter drugi pregledi in stroški večje porabe električne energije.

10.3 Skupna tabela prihodkov in stroškov

Prihodkov investicija ne ustvarja, zato so v tabeli prikazani le stroški.

Tabela 5: Stroški investicijskega vzdrževanja

Leto (zap.št.)	Stroški investicijskega vzdrževanja		SKUPAJ
	Leto (letnica)	Stroški vzdrževanja dvigala (EUR)	
0	2022	285,00	285,00
1	2023	1.140,00	1.140,00
2	2024	1.140,00	1.140,00
3	2025	1.140,00	1.140,00
4	2026	1.140,00	1.140,00
5	2027	1.140,00	1.140,00
6	2028	1.140,00	1.140,00
7	2029	1.140,00	1.140,00
8	2030	1.140,00	1.140,00
9	2031	1.140,00	1.140,00

10	2032	1.140,00	1.140,00
11	2033	1.140,00	1.140,00
12	2034	1.140,00	1.140,00
13	2035	1.140,00	1.140,00
14	2036	1.140,00	1.140,00
15	2037	1.140,00	1.140,00
16	2038	1.140,00	1.140,00
17	2039	1.140,00	1.140,00
18	2040	1.140,00	1.140,00
19	2041	1.140,00	1.140,00
20	2042	1.140,00	1.140,00
SKUPAJ		23.085,00	23.085,00

11 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI

11.1 Finančna analiza

Namen finančne analize je izračun kazalnikov finančnih rezultatov projekta z vidika investitorja.

Izhodišča, omejitve in predpostavke:

Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih »z« investicijo.

- Pri izračunu upravičenosti naložbe je upoštevan 4 % diskontni faktor, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016).
- Opazovano obdobje, za katerega je opravljen izračun rentabilnosti je do leta 2042. Upoštevana ekonomska doba je 20 let.
- Vrednotenje projekta je opravljeno po stalnih cenah januarja 2022. Investicijski stroški so prikazani z ddv.
- Ostanek vrednosti investicije je 0,00 EUR, ker investicija ne ustvarja finančnih prihodkov.
- Vse vrednosti so podane v EUR.

Tabela 6: Finančni tok investicije

VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)							DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR) 4%						
Zap.št.	Leto	Investicijski stroški v stalnih cenah	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Zap.št.	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2022	320.396,62	285,00	0,00	0,00	-320.681,62	0	2022	320.396,62	285,00	0,00	0,00	-320.681,62
1	2023	42.700,00	1.140,00	0,00	0,00	-43.840,00	1	2023	41.057,69	1.096,15	0,00	0,00	-42.153,85
2	2024	59.989,33	1.140,00	0,00	0,00	-61.129,33	2	2024	55.463,51	1.053,99	0,00	0,00	-56.517,50
3	2025	67.311,30	1.140,00	0,00	0,00	-68.451,30	3	2025	59.839,50	1.013,46	0,00	0,00	-60.852,95
4	2026	0,00	1.140,00	0,00	0,00	-1.140,00	4	2026	0,00	974,48	0,00	0,00	-974,48
5	2027	0,00	1.140,00	0,00	0,00	-1.140,00	5	2027	0,00	937,00	0,00	0,00	-937,00
6	2028	0,00	1.140,00	0,00	0,00	-1.140,00	6	2028	0,00	900,96	0,00	0,00	-900,96
7	2029	0,00	1.140,00	0,00	0,00	-1.140,00	7	2029	0,00	866,31	0,00	0,00	-866,31
8	2030	0,00	1.140,00	0,00	0,00	-1.140,00	8	2030	0,00	832,99	0,00	0,00	-832,99
9	2031	0,00	1.140,00	0,00	0,00	-1.140,00	9	2031	0,00	800,95	0,00	0,00	-800,95
10	2032	0,00	1.140,00	0,00	0,00	-1.140,00	10	2032	0,00	770,14	0,00	0,00	-770,14
11	2033	0,00	1.140,00	0,00	0,00	-1.140,00	11	2033	0,00	740,52	0,00	0,00	-740,52
12	2034	0,00	1.140,00	0,00	0,00	-1.140,00	12	2034	0,00	712,04	0,00	0,00	-712,04
13	2035	0,00	1.140,00	0,00	0,00	-1.140,00	13	2035	0,00	684,65	0,00	0,00	-684,65
14	2036	0,00	1.140,00	0,00	0,00	-1.140,00	14	2036	0,00	658,32	0,00	0,00	-658,32
15	2037	0,00	1.140,00	0,00	0,00	-1.140,00	15	2037	0,00	633,00	0,00	0,00	-633,00
16	2038	0,00	1.140,00	0,00	0,00	-1.140,00	16	2038	0,00	608,66	0,00	0,00	-608,66
17	2039	0,00	1.140,00	0,00	0,00	-1.140,00	17	2039	0,00	585,25	0,00	0,00	-585,25
18	2040	0,00	1.140,00	0,00	0,00	-1.140,00	18	2040	0,00	562,74	0,00	0,00	-562,74
19	2041	0,00	1.140,00	0,00	0,00	-1.140,00	19	2041	0,00	541,09	0,00	0,00	-541,09
20	2042	0,00	1.140,00	0,00	0,00	-1.140,00	20	2042	0,00	520,28	0,00	0,00	-520,28
	Skupaj	490.397,25	23.085,00	0,00	0,00	-513.482,24		Skupaj	476.757,31	15.777,97	0,00	0,00	-492.535,29

Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi

Kazalnika uspešnosti pri finančni analizi sta finančna neto sedanja vrednost in finančna interna stopnja donosnosti.

Neto sedanja vrednost

Ker investicija v svoji življenjski dobi ustvarja dejansko le stroške, je neto sedanja vrednost investicijskega projekta izrazito negativna.

Eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost. To dobimo tako, da vse bodoče donose D_k z uporabo izbrane diskontne stopnje i reduciramo na začetni trenutek in od tako dobljene vrednosti odštejemo investicijski vložek I_0 , kar bi v simboličnem zapisu za investicijo, ki ima samo vložek na začetku življenjske dobe investicije pomenilo:

- Vrednost investicije - $I_0 = 490.397,25$ €
- Diskontna stopnja - $i = 4$ %
- Trajanje investicije - $n = 20$ let
- Prihodek po investiciji: 0 €

$$NSV = \frac{D_1}{1+i} + \frac{D_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{D_n}{(1+i)^n} - I_0 = \left(\sum_{k=1}^n \frac{D_k}{(1+i)^k} \right) - I_0$$

- NSV neto sedanja vrednost
- D_n donos
- i diskontna stopnja (4 %)
- n leta (0,1,2...)

Kot pričakovano je neto sedanja vrednost investicije (FNSV) negativna in znaša -492.535,29EUR.

Finančna interna stopnja donosnosti (FIRR) je **negativna**.

Relativna neto sedanja vrednost je (RNSV) **-1,0331**.

Temeljni namen investicije ni ustvarjanje dobička temveč zagotovitev infrastrukturnih pogojev za dostopnost vseh ciljnih skupin stavbe Prešernova 29 in ohranitev objekta kulturne dediščine.

11.2 Ekonomska analiza

Namen ekonomske analize je **ocena vplivov izvedbe projekta na širše družbeno-ekonomsko okolje**. V okviru ekonomske analize se namreč ugotovi, ali je družba v boljšem položaju, če se projekt izvede, ker njegove koristi presegajo stroške. V ekonomski analizi je ocenjen prispevek projekta h gospodarskemu razvoju družbe. Izdelana je v imenu vse družbe in ne le z vidika lastnika infrastrukture kakor v finančni analizi.

Za vrednostno oceno koristi, ki bi jih lahko upoštevali v ekonomski analizi, ni na razpolago ustreznih kriterijev, ki bi ustrezali slovenskemu prostoru in zagotovili primerno vrednotenje ekonomskih učinkov investicije in primerljivost med projekti, zato smo izhajali iz izkustvenih vrednosti pričakovanih letnih koristi.

Izhodišča, omejitve in predpostavke:

Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih »z« investicijo.

- Investicijski stroški so prikazani brez ddv v stalnih cenah.

Skupna ocena javnih koristi investicije izhaja iz predpostavk:

Z investicijo zagotavljamo dostopnost objekta Prešernova 29 vsem ciljnim skupinam, zato predvidevamo porast turističnega obiska Galerija mesta Ptuj, saj z dvigalom omogočamo pogoje za dostopni turizem in posledično porast obiskovalcev in s tem povezano potrošnjo v mestu. Povprečno število obiskovalcev Galerije v zadnjih petih letih (od leta 2017-l. 2021) je ocenjeno na 3.200 oseb, ocena povečanega obiska zaradi dvigala je 40% in posledično porast turistične potrošnje vseh skupin obiskovalcev (tujih in domačih). Po podatkih Statističnega urada je v glavni turistični sezoni leta 2015 tuji turist v Sloveniji porabil povprečno skoraj 100 EUR na dan.

Družbeni prihodek ohranitve kulturne dediščine je ocenjen v višini 4,21 % vrednosti investicije, saj z investicijo povečujemo vrednost objekta.

V letu 2022 so družbeni prihodki upoštevani za zadnje tri mesece po koncu investicije (2. faza).

Skupaj družbene koristi: **664.315,92 EUR**.

Tabela 7: Ocena družbenih prihodkov

Leto	Letnica	Družbeni prihodki		
		Javno dobro - povečan turistični obisk in potrošnja (EUR)	Javno dobro - prihodek ohranitve kulturne dediščine	SKUPAJ
0	2022	3.040,00	5.161,43	8.201,43
1	2023	12.160,00	20.645,72	32.805,72

2	2024	12.160,00	20.645,72	32.805,72
3	2025	12.160,00	20.645,72	32.805,72
4	2026	12.160,00	20.645,72	32.805,72
5	2027	12.160,00	20.645,72	32.805,72
6	2028	12.160,00	20.645,72	32.805,72
7	2029	12.160,00	20.645,72	32.805,72
8	2030	12.160,00	20.645,72	32.805,72
9	2031	12.160,00	20.645,72	32.805,72
10	2032	12.160,00	20.645,72	32.805,72
11	2033	12.160,00	20.645,72	32.805,72
12	2034	12.160,00	20.645,72	32.805,72
13	2035	12.160,00	20.645,72	32.805,72
14	2036	12.160,00	20.645,72	32.805,72
15	2037	12.160,00	20.645,72	32.805,72
16	2038	12.160,00	20.645,72	32.805,72
17	2039	12.160,00	20.645,72	32.805,72
18	2040	12.160,00	20.645,72	32.805,72
19	2041	12.160,00	20.645,72	32.805,72
20	2042	12.160,00	20.645,72	32.805,72
SKUPAJ		246.240,00	418.075,92	664.315,92

Tabela 8: Ekonomski tok investicije

VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)							DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR) 5,00%						
Zap.št.	Leto	Investicijski stroški v stalnih cenah	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok	Zap.št.	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
0	2022	263.098,06	285,00	8.201,43	0,00	-255.181,63	0	2022	263.098,06	285,00	8.201,43	0,00	-255.181,63
1	2023	35.000,00	1.140,00	32.805,72	0,00	-3.334,28	1	2023	33.333,33	1.085,71	31.243,55	0,00	-3.175,50
2	2024	49.171,58	1.140,00	32.805,72	0,00	-17.505,86	2	2024	44.600,07	1.034,01	29.755,76	0,00	-15.878,33
3	2025	55.173,19	1.140,00	32.805,72	0,00	-23.507,47	3	2025	47.660,68	984,77	28.338,82	0,00	-20.306,64
4	2026	0,00	1.140,00	32.805,72	0,00	31.665,72	4	2026	0,00	937,88	26.989,35	0,00	26.051,47
5	2027	0,00	1.140,00	32.805,72	0,00	31.665,72	5	2027	0,00	893,22	25.704,14	0,00	24.810,92
6	2028	0,00	1.140,00	32.805,72	0,00	31.665,72	6	2028	0,00	850,69	24.480,14	0,00	23.629,45
7	2029	0,00	1.140,00	32.805,72	0,00	31.665,72	7	2029	0,00	810,18	23.314,42	0,00	22.504,24
8	2030	0,00	1.140,00	32.805,72	0,00	31.665,72	8	2030	0,00	771,60	22.204,21	0,00	21.432,61
9	2031	0,00	1.140,00	32.805,72	0,00	31.665,72	9	2031	0,00	734,85	21.146,86	0,00	20.412,01
10	2032	0,00	1.140,00	32.805,72	0,00	31.665,72	10	2032	0,00	699,86	20.139,87	0,00	19.440,01
11	2033	0,00	1.140,00	32.805,72	0,00	31.665,72	11	2033	0,00	666,53	19.180,83	0,00	18.514,29
12	2034	0,00	1.140,00	32.805,72	0,00	31.665,72	12	2034	0,00	634,79	18.267,45	0,00	17.632,66
13	2035	0,00	1.140,00	32.805,72	0,00	31.665,72	13	2035	0,00	604,57	17.397,58	0,00	16.793,01
14	2036	0,00	1.140,00	32.805,72	0,00	31.665,72	14	2036	0,00	575,78	16.569,12	0,00	15.993,34
15	2037	0,00	1.140,00	32.805,72	0,00	31.665,72	15	2037	0,00	548,36	15.780,11	0,00	15.231,75
16	2038	0,00	1.140,00	32.805,72	0,00	31.665,72	16	2038	0,00	522,25	15.028,68	0,00	14.506,43
17	2039	0,00	1.140,00	32.805,72	0,00	31.665,72	17	2039	0,00	497,38	14.313,03	0,00	13.815,65
18	2040	0,00	1.140,00	32.805,72	0,00	31.665,72	18	2040	0,00	473,69	13.631,46	0,00	13.157,76
19	2041	0,00	1.140,00	32.805,72	0,00	31.665,72	19	2041	0,00	451,14	12.982,34	0,00	12.531,20
20	2042	0,00	1.140,00	32.805,72	0,00	31.665,72	20	2042	0,00	429,65	12.364,13	0,00	11.934,48
	Skupaj	402.442,83	23.085,00	664.315,92	0,00	238.788,09		Skupaj	388.692,14	14.491,92	417.033,27	0,00	13.849,21

Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri ekonomski analizi

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti s še naslednjimi podatki je sledeč:

Vrednost investicije brez DDV: 402.442,83 €

Ekonomska doba investicije: 20 let

Diskontna stopnja: 5 %

$$NSV = \frac{D_1}{1+i} + \frac{D_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{D_n}{(1+i)^n} - I_0 = \left(\sum_{k=1}^n \frac{D_k}{(1+i)^k} \right) - I_0$$

Ekonomska neto sedanja vrednost investicije (ENSV) znaša 13.849,21 EUR

Ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR) je **5,4619 %**.

Relativna neto sedanja vrednost znaša (RNSV) **0,0356**.

Investicija se povrne **med 18. in 19. letom**.

Vsi izračunani ekonomski kazalniki kažejo na pozitiven vpliv izvedbe investicije na širše družbeno okolje. To pomeni, da so družbeno-ekonomske koristi izvedbe projekta večje kot so stroški zanj.

Glede na pozitivno neto sedanjo vrednost in pozitivno interno stopnjo donosa pri ekonomski analizi je investicija upravičena.

12 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Cilj projekta je zagotavljanje univerzalne uporabe objekta Prešernova 29 in dostopnosti vsem ljudem, ne glede na njihovo morebitno trajno ali začasno oviranost in ohranjanje objekta kulturne dediščine. Zagotavljanje dostopnosti za vse ciljne skupine prispeva k razvoju dostopnega turizma.

Dostopni turizem se ukvarja z zagotavljanjem dostopa do turistične ponudbe na trgu za osebe, ki imajo posebne potrebe, ne glede na to ali te izhajajo iz gibalno, senzorno ali psihofizičnih potreb. Dostopni turizem zajema gibalno in senzorno ovirane, osebe z intelektualnimi in psihičnimi ovirami, osebe, ki potujejo z otroki v otroških vozičkih, starostnike ter osebe, ki jim je turizem težje dostopen iz drugih zdravstvenih razlogov kot denimo diabetes, alergije. (Vir: <https://premiki.si/dostopni-turizem>)

Ocenjena vrednost investicije znaša **497.420,60 EUR**.

Iz analize izhaja, da je pri 5% diskontni stopnji ekonomska neto sedanja vrednost (ENSV) pozitivna in znaša 13.849,21 EUR, ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR) znaša 5,4619 %.

Čeprav investicija ne ustvarja neposrednih prihodkov, vsi, tako ekonomski kot vsebinski kazalci, dokazujejo, da je investicija v celoti upravičena in bo pozitivno ter razvojno vplivala na razvoj občine in dvig standarda njenih prebivalcev.

Zato je odločitev investitorja za ureditev ustreznih dostopov v stavbo na Prešernovi 29 in v OŠ Olge Meglič v celoti utemeljena. Mestna občina Ptuj zagotavlja sredstva v proračunu za leto 2022 na postavki 6602 Ureditev novih dostopov v OŠ Olge Meglič in Prešernovi 29 ter zagotovitev požarne varnosti in v načrtu razvojnih programov za leta 2022-2025, št. OB096-16-0091.

Smatramo, da je načrtovani projekt primeren za realizacijo in ima dolgoročno gledano tudi pozitivne družbeno ekonomske učinke, ki pa se jih težko ovrednoti z denarjem.

Družbene koristi so:

- zagotavljanje univerzalne uporabe objekta Prešernova 29 in dostopnosti vsem ljudem,
- prispevek k razvoju dostopnega kulturnega turizma,
- z dostopnostjo za vse ciljne skupine se spodbuja turizem in gospodarstvo ter krepi konkurenčnost,
- obnova in ohranjanje kulturne dediščine,
- izboljšanje kvalitete zelenih površin v mestu,
- izboljšanje turistične ponudbe mesta Ptuj.

Na podlagi vseh navedenih postopkov ocenjujemo, da je ta naložba družbeno-ekonomsko upravičena.

Opomba: Vse analize in izračuni so bili opravljeni z vso skrbnostjo in na podlagi vseh trenutno razpoložljivih podatkov, pridobljenih s strani Mestne občine Ptuj in z lastnim poizvedovanjem. Tako izračunani rezultati so močno odvisni od uporabljenih vhodnih podatkov in lahko kot taki v realnosti odstopajo od izračunanih vrednosti.