



SREDNJA ŠOLA  
ZA GOSTINSTVO  
IN TURIZEM  
MARIBOR



EVROPSKA UNIJA  
KOHEZIJSKI SKLAD  
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA IZOBRAŽEVANJE,  
ZNANOST IN ŠPORT

## PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA

### REŠEVANJE PROSTORSKE PROBLEMATIKE SREDNJE ŠOLE ZA GOSTINSTVO IN TURIZEM MARIBOR

**PROPLUS**  
inženiring, projektiranje d.o.o.

Maribor, april 2019

Investitor: **Republika Slovenija**  
**MINISTRSTVO ZA IZOBRAŽEVANJE, ZNANOST IN ŠPORT**  
Masarykova cesta 16, 1000 Ljubljana

Soinvestitor: **SREDNJA ŠOLA ZA GOSTINSTVO IN TURIZEM MARIBOR**  
Mladinska ulica 14a, 2000 Maribor

Investicija: **Reševanje prostorske problematike Srednje šole za gostinstvo  
in turizem Maribor**

Vrsta dokumenta: **Predinvesticijska zasnova**

Številka projekta: **62/2018**

Datum: **April 2019**

Izvajalec: **PROPLUS, d.o.o.**  
Strma ulica 8, 2000 Maribor

Odgovorni vodja projekta: **Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad.**

Dokument izdelali: **Sabina Brdnik, univ. dipl. ekon.**  
**Marcel Gajzer, mag. ekon. in posl. ved**  
**Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad.**  
v sodelovanju s predstavniki investitorja in naročnika.

PROPLUS d.o.o.  
Bojana Sovič, direktorica



## KAZALO

<b>1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM, OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU Z NAVEDBO CILJEV OZIROMA STRATEGIJ.....</b>	<b>7</b>
1.1. Uvodno pojasnilo .....	7
1.2. Prikaz odstopanj oziroma razlogov za povečanje investicijske vrednosti PIZ glede na DIIP 9	
1.3. Povzetek preinvesticijske zasnove .....	13
1.2. Osnovni podatki o investitorju.....	16
1.4. Navedba ciljev oziroma strategij.....	18
<b>2. ANALIZA STANJA S PRIKAZOM OBSTOJEČIH IN PREDVIDENIH POTREB PO INVESTICIJI (PROJEKCIJE POVPRŠEVANJA) TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNO STRATEGIJO RAZVOJA SLOVENIJE, USMERITVAMI SKUPNOSTI, PROSTORSKIMI AKTI TER DRUGIMI DOLGOROČNIMI RAZVOJNIMI PROGRAMI IN USMERITVAMI, UPOŠTEVAJE TUDI MEDSEBOJNO USKLAJENOST PODROČNIH POLITIK .....</b>	<b>19</b>
2.1. Analiza obstoječega stanja.....	19
2.1.1. Zgodovina razvoja šole.....	19
2.1.2. Pregled programov in vpisa po letih.....	20
2.1.3. Opis obstoječega stanja objektov .....	21
2.1.4. Perspektivni vpis in prikaz potrebnih neto površin .....	24
2.1.5. Primerjava potrebnih površin z obstoječimi .....	28
2.2. Opis razlogov za investicijsko namero.....	30
2.3. Usklajenost investicijskega projekta z državno strategijo razvoja Slovenije, usmeritvami Skupnosti, prostorskimi akti ter drugimi dolgoročnimi razvojnimi programi in usmeritvami, upošteva je tudi medsebojno usklajenost področnih politik .....	30
<b>3. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO STORITEV .....</b>	<b>34</b>
<b>4. ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI TER IZRAČUNI UČINKOVITOSTI ZA EKONOMSKO DOBO INVESTICIJE .....</b>	<b>36</b>
4.1. Prikaz variantnih rešitev v predhodni investicijski dokumentaciji .....	36
4.2. Scenarij »brez investicije« .....	38
4.3. Scenarij »z investicijo« .....	38
4.3.1. Opis operacije .....	39
4.3.2. Ukrepi energetske sanacije.....	48
4.3.3. Pregled površin po investiciji.....	49
4.3.4. Primerjava načrtovanih površin s potrebnimi .....	52
4.3.5. Prikaz koristi z izračunom učinkovitosti za ekonomsko dobo investicije.....	55
4.4. Ocena investicijskih stroškov.....	55
<b>5. ANALIZA LOKACIJE Z OPISOM POMEMBNEJŠIH VPLIVOV INVESTICIJE Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI, ZAGOTAVLJANJA UČINKOVITE RABE PROSTORA IN SKLADNEGA REGIONALNEGA RAZVOJA TER TRAJNOSTNEGA RAZVOJA DRUŽBE ..</b>	<b>58</b>
5.1. Analiza lokacije.....	58
5.1.1. Makrolokacija.....	58
5.1.2. Mikrolokacija .....	59

5.2.	Analiza vplivov z opisom pomembnejših vplivov investicije z vidika okoljske sprejemljivosti, zagotavljanja učinkovite rabe prostora in skladnega regionalnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe .....	60
5.2.1.	Analiza vplivov na okolje.....	60
5.2.2.	Analiza vplivov z vidika zagotavljanja učinkovite rabe prostora.....	60
5.2.3.	Analiza vplivov z vidika skladnega regionalnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe.....	60
<b>6.</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH PO POSAMEZNIH VARIANTAH TER VPLIV NA ZAPOSLOVANJE Z VIDIKA EKONOMSKE IN SOCIALNE STRUKTURE DRUŽBE.....</b>	<b>61</b>
6.1.	Analiza zaposlenih po posameznih variantah.....	61
6.2.	Vpliv na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne strukture družbe .....	61
<b>7.</b>	<b>OKVIRNI ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE Z DINAMIKO INVESTIRANJA PO VARIANTAH.....</b>	<b>62</b>
7.1.	Okvirni časovni načrt izvedbe investicije .....	62
7.2.	Dinamika financiranja .....	63
<b>8.</b>	<b>OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA VARIANT Z ANALIZO SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA .....</b>	<b>65</b>
8.1.	Okvirna finančna konstrukcija.....	65
8.2.	Analiza smiselnosti vključitve javno-zasebnega partnerstva.....	67
<b>9.</b>	<b>IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV POSAMEZNIH VARIANT TER OPIS TISTIH STROŠKOV IN KORISTI, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM .....</b>	<b>70</b>
9.1.	Prikaz predvidenih prihrankov po izvedeni investiciji .....	70
9.2.	Izračun finančnih kazalnikov.....	71
9.3.	Izračun ekonomskih kazalnikov .....	74
9.5.	Opis stroškov in koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem.....	78
<b>10.</b>	<b>ANALIZA TVEGANJA IN OBČUTLJIVOSTI ZA VSAKO VARIANTO.....</b>	<b>79</b>
<b>11.</b>	<b>OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE TER PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBRANE OPTIMALNE VARIANTE .....</b>	<b>83</b>

## KAZALO TABEL

Tabela 1: Prikaz povečanja skupnih površin objekta .....	9
Tabela 2: Prikaz povečanja števil in površin visokotehnoloških kuhinj in strežbe .....	9
Tabela 3: Podrobnejši prikaz podražitev projekta v PIZ (na osnovi PGD) glede na DIIP (na osnovi IDZ).....	11
Tabela 4: Primerjava investicijske vrednosti med DIIP in PIZ s prikazom vrednosti na m <sup>2</sup> .....	12
Tabela 5: Povzetek Predinvesticijske zasnove .....	13
Tabela 6: Osnovni podatki o investitorju .....	16
Tabela 7: Podatki o soinvestitorju in upravljavcu .....	16
Tabela 8: Podatki o izdelovalcih investicijske dokumentacije (PIZ).....	17
Tabela 9: Število vpisanih dijakov in oddelkov v zadnjih petih letih.....	21
Tabela 10: Prikaz obstoječih površin za pouk – A površine SŠGT (lokacija Mladinska) .....	22
Tabela 11: Prikaz obstoječih ostalih površin – B površine SŠGT (lokacija Mladinska) .....	23
Tabela 12: Prikaz obstoječih komunikacij – C površin SŠGT (lokacija Mladinska) .....	23
Tabela 13: Rekapitulacija obstoječih neto površin SŠGT (lokacija Mladinska) .....	24
Tabela 14: Perspektivni vpis SŠGT .....	24
Tabela 15: Prikaz potrebnih površin za pouk – A površine SŠGT.....	25
Tabela 16: Prikaz potrebnih ostalih površin – B površine SŠGT .....	26
Tabela 17: Prikaz potrebnih komunikacij – C površine SŠGT .....	26
Tabela 18: Rekapitulacija potrebnih neto šolskih površin SŠGT.....	26
Tabela 19: Prikaz potrebnih površin za pouk za šport – A površine SŠGT .....	27
Tabela 20: Prikaz potrebnih ostalih površin za šport – B površine SŠGT .....	27
Tabela 21: Prikaz potrebnih komunikacij za šport – C površine SŠGT .....	27
Tabela 22: Prikaz potrebnih pokritih neto površin za šport SŠGT .....	27
Tabela 23: Primerjava rekapitulacij – šolske površine .....	28
Tabela 24: Primerjava A površin po prostorih SŠGT .....	28
Tabela 25: Primerjava B površin po prostorih SŠGT .....	29
Tabela 26: Primerjava obstoječih površin s potrebnimi za potrebe izvajanja pouka SŠGT .....	30
Tabela 27: Sestava prihodkov po virih v letih 2016, 2017 in 2018 .....	35
Tabela 28: Prikaz prihodkov in odhodkov v letih 2016, 2017 in 2018 .....	35
Tabela 29: Povzetek variant v DIIP .....	36
Tabela 30: Ukrepi in načrtovani prihranki energetske sanacije .....	48
Tabela 31: Prikaz predvidenih površin za pouk – A površine (Cankarjeva) .....	49
Tabela 32: Prikaz predvidenih ostalih površin – B površine (Cankarjeva).....	51
Tabela 33: Prikaz predvidenih komunikacij – C površin (Cankarjeva) .....	52
Tabela 34: Primerjava predvidenih in potrebnih površin SŠGT.....	52
Tabela 35: Primerjava predvidenih A površin SŠGT s potrebnimi (v prostorski preverbi) .....	53
Tabela 36: Primerjava predvidenih in potrebnih B površin SŠGT .....	54
Tabela 37: Vrednost GOI del in opreme po stalnih cenah brez DDV .....	56
Tabela 38: Ocenjena vrednost investicije po stalnih tekočih cenah .....	57
Tabela 39: Predstavitev projektne skupine v okviru SŠGT .....	61

Tabela 40: Okvirni terminski plan.....	62
Tabela 41: Prikaz dinamike financiranja po letih po stalnih cenah .....	63
Tabela 42: Prikaz dinamike financiranja po letih po tekočih cenah .....	64
Tabela 43: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR (A – proračun+soinvestitor) .....	65
Tabela 44: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR (B – prijava ES - JN).....	66
Tabela 45: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR (C – prijava ES - JZP).....	66
Tabela 46: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR (D – prijava Eko sklad) .....	67
Tabela 47: Prikaz finančnih tokov z izračunom donosnosti zasebnika (51 % vlaganje) .....	68
Tabela 48: Prikaz finančnih tokov z izračunom donosnosti zasebnika (delno vlaganje) .....	69
Tabela 49: Ukrepi in načrtovani prihranki energetske sanacije .....	70
Tabela 50: Prikaz finančnih tokov – nediskontirane vrednosti.....	72
Tabela 51: Prikaz finančnih tokov – diskontirane vrednosti.....	73
Tabela 52: Prikaz finančnih kazalnikov .....	73
Tabela 53: Rekapitulacija vrednosti del – amortizacijske skupine.....	75
Tabela 54: Izračun ponderirane življenjske dobe projekta .....	75
Tabela 55: Izračun ostanka vrednosti – nediskontirane vrednosti.....	76
Tabela 56: Prikaz ekonomskih tokov – nediskontirane vrednosti.....	77
Tabela 57: Prikaz ekonomskih tokov – diskontirane vrednosti.....	78
Tabela 58: Prikaz izračunanih ekonomskih kazalnikov .....	78
Tabela 59: Prikaz tveganj projekta.....	79
Tabela 60: Rezultati analize občutljivosti – ekonomski kazalniki.....	82
Tabela 61: Zgoščen prikaz variant s prikazom vrednotenja po kriterijih .....	83

## KAZALO SLIK

Slika 1: Objekt Srednje šole za gostinstvo in turizem Maribor.....	21
Slika 2: Predvideno stanje po ureditvi (zahodna stran objekta).....	39
Slika 3: Prikaz delitve objekta po traktih.....	44
Slika 4: Mesto Maribor v prostoru Republike Slovenije .....	58
Slika 5: Lokacija objekta na Cankarjevi 5.....	59
Slika 6: Lokacija obstoječega objekta – parc. št. 1184, k.o. 657 Maribor .....	59

# 1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM, OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU Z NAVEDBO CILJEV OZIROMA STRATEGIJ

## 1.1. Uvodno pojasnilo

Srednje šole v Mariboru na Mladinski 12 in 14, kjer so umeščene Srednja šola za gostinstvo in turizem Maribor (v nadaljevanju SŠGT), Srednja trgovska šola Maribor ter Konservatorij za glasbo in balet) se soočajo s prostorsko stisko. Od skupno potrebnih skoraj 14.000 m<sup>2</sup> površin jih namreč premorejo le dobrih 60 % (cca 8.590 m<sup>2</sup>), kar predstavlja skoraj 40 % skupni manko samo šolskih površin, prav tako pa nobena izmed šol ne razpolaga z lastnimi športnimi površinami.

Zato je pristojno ministrstvo pristopilo k odpravi navedene problematike. V ta namen je bila najprej narejena prostorska preveritev vseh navedenih šol, prav tako pa se je pristopilo tudi k umeščanju nekaterih variant, za možnost preveritve nekaterih lokacij ter podrobnejše obravnave v investicijski dokumentaciji, pri čemer se prvenstveno rešujejo manjkajoče šolske površine.

V prvi fazi oziroma predmet tega dokumenta je reševanje prostorske stiske Srednje šole za gostinstvo in turizem Maribor, s sedežem na Mladinski ulici 14a v Mariboru s poudarkom na šolskih površinah. V objektu na Mladinski delujejo na cca 2.550 m<sup>2</sup> površin, kar glede na potrebne površine v velikosti 5.210 m<sup>2</sup>, izkazuje cca 51 % odstopanje in kaže na veliko prostorsko stisko. Le-to šola v tem trenutku rešuje na način, da se na dodatni lokaciji v Cankarjevi ulici 5 koristijo površine v skupni velikosti cca 2.250 m<sup>2</sup> (kletni prostori, pritličje in prvo nadstropje).

Poleg navedenega šola tudi ne razpolaga s športnimi površinami, ki jih trenutno prav tako najema. Reševanje problematike športnih površin ni predmet tega dokumenta oziroma je zaenkrat predvideno nadaljnje najemanje potrebnih športnih površin.

V Dokumentu identifikacije investicijskega projekta – Reševanje prostorske problematike Srednje šole za gostinstvo in turizem Maribor, št. 99/2017 (PROPLUS, d.o.o., marec 2018), potrjen s sklepom št. 4110-24/2017/5 (131-03), dne 29.3.2018, so bile za potrebe reševanja prostorske stiske šolskih površin SŠGT obravnavane naslednje variante:

- Varianta 1: je predvidevala prenovo objekta na Cankarjevi 5 za potrebe umestitve in preselitve programa SŠGT,
- Varianta 2: je predvidevala prenovo in dozidavo objekta na Mladinski 14 za potrebe SŠGT ter izgradnjo prizidka za potrebe STŠ, skladno z izdelano idejno zasnovo po varianti F (Styria),
- Varianta 3: je predvidevala izgradnjo prizidka novogradnje severno od Srednje trgovske šole, skladno z izdelano idejno zasnovo po varianti Trubarjeva (Styria).

Varianta 1 je poleg rekonstrukcije in statične sanacije upoštevala tudi energetska sanacijo objekta, za katero je možno pridobiti sofinancerska EU sredstva. Varianta 1 je bila v DIIP posledično prikazana v dveh podvariantah, pri čemer je bila v obeh predvidena izvedba rekonstrukcije in statične sanacije objekta po sistemu javnega naročanja in brez sofinancerskih sredstev EU, energetska sanacija pa v

obeh primerih sofinancirana s sredstvi EU ter izvedena bodisi po modelu JZP (podvarianta 1a) oziroma po javno-naročniškem modelu JN (podvarianta 1b).

Vrednostno je bila varianta 1, ki je znašala 6,115.676 EUR (po tekočih cenah z DDV), najugodnejša. Prav tako so bile v varianti 1 ugotovljene še druge prednosti (sprostitve objekta in možnost reševanja prostorske stiske ostalih uporabnikov, v času izvajanja investicije so potrebni nadomestni prostori le v delnem obsegu, možnost sofinanciranja energetske prenove objekta in nepotreben odkup objekta).

Na podlagi navedenega se je pristopilo k izdelavi nadaljnje projektne dokumentacije za varianto 1, ki je tudi obravnavana v predmetnem dokumentu.

Za potrebe reševanja prostorske problematike SŠGT je predvidena prenova objekta na Cankarjevi 5 – rekonstrukcija historične stavbe, vključno s statično in energetsko sanacijo za možnost umestitve in preselitve SŠGT. Enotna tehnična rešitev je predstavljena v štirih (pod)variantah, glede na način izvedbe oziroma vire financiranja:

- varianta A (proračun) – financiranje celotne investicije s sredstvi iz državnega proračuna in soinvestitorja,
- varianta B (prijava ES - JN) – javno-naročniški model za posege rekonstrukcije in statične sanacije, ter prijava na razpis za sofinanciranje posegov energetske sanacije z evropskimi sredstvi,
- varianta C (prijava ES - JZP) – javno-naročniški model za posege rekonstrukcije in statične sanacije, ter izvedba javno-zasebnega partnerstva v okviru energetske sanacije, vključno s prijavo na razpis za sofinanciranje posegov energetske sanacije
- varianta D (prijava Eko sklad) – javno-naročniški model za posege rekonstrukcije in statične sanacije ter prijava na razpis za sofinanciranje posegov energetske sanacije s sredstvi Eko sklada.

Predstavljena varianta v predmetnem dokumentu temelji na izdelani PGD projektne dokumentaciji (Styria arhitektura d.o.o., november 2018) ter projektantski oceni iz marca 2019. Vrednost investicije z DDV znaša 9,766.840,00 EUR po stalnih oziroma 10.160.605,29 EUR po tekočih cenah in je glede na prvotno načrtovano višja za cca 66 %, kar je posledica dodelanih in prilagojenih tehničnih rešitev ter podražitev v vmesnem obdobju. Odstopanja so podrobneje predstavljena v poglavju 1.2.

## 1.2. Prikaz odstopanj oziroma razlogov za povečanje investicijske vrednosti PIZ glede na DIIP

Vrednost investicije v predmetnem dokumentu znaša 9.766.840,00 EUR po stalnih oziroma 10.160.605,29 EUR po tekočih cenah je višja od vrednosti predhodno potrjenega DIIP za cca 59,70 % ob upoštevanju stalnih cen oziroma 66,14 % ob upoštevanju tekočih cen.

Med projektom IDZ, ki je bil osnova za pripravo DIIP dokumentacije in projektom PGD, ki je bil osnova za pripravo projektantske ocene in PIZ, je prišlo do več sprememb, ki so vplivale na investicijsko vrednost in sicer:

- spremenjene razmere na trgu, ki so se odrazile v bistvenem povečanju cen gradbenih materialov ter gradbenih in instalacijskih storitev v zadnjih dveh letih (2017 in 2018, potrjen DIIP je temeljil na oceni IDP, ki je bil izdelan v septembru 2016) vsaj za cca 25 % za ta sklop,
- sprememb projektnih rešitev, ki predstavljajo podražitev projekta:
  - o povečanje površin objekta, predvsem na račun visokotehnoloških prostorov: v predmetnem dokumentu je predvideno skupno 5.328,79 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 126,49 m<sup>2</sup> dodatnih površin, glede na DIIP. Slednje je predvsem posledica povečanja kuhinj na račun uvajanja sodobnejših pristopov pouka oziroma sledenju trendom v tujini (kot podrobneje pojasnjeno tudi v alinejah v nadaljevanju),

**Tabela 1:** Prikaz povečanja skupnih površin objekta

	Površina po IDZ (podlaga za DIIP)	površina po PGD/PZI (Podlaga za PIZ)	Razlika
Neto površina	5.202,30 m <sup>2</sup>	5.328,79 m <sup>2</sup>	+ 126,49 m <sup>2</sup>

- o povečanje števila in površin visokotehnoloških prostorov – kuhinj (v DIIP predvideno skupno 254,71 m<sup>2</sup>, v predmetnem dokumentu 585,15 m<sup>2</sup>, razlika 330,44 m<sup>2</sup> površin, ki so tehnično zahtevnejše za izvedbo in posledično tudi dražje). Površina kuhinj se je povečala predvsem zaradi potrebe sledenja sodobnim smernicam izvajanja praktičnega pouka, zato je vsaj v začetnih letih predvideno, da bi pouk potekal individualno, za kar potrebuje vsak dijak svoje delovno mesto. Na tak način se podvoji posledično število delovnih mest ter načrtovana površina v dveh učnih kuhinjah.

**Tabela 2:** Prikaz povečanja števil in površin visokotehnoloških kuhinj in strežbe

	IDZ (v m <sup>2</sup> ) – podlaga za DIIP	PGD (v m <sup>2</sup> ) – podlaga za PIZ	Razlika		
Površine kuhinj	Demo kuhinja 1	46,31	Strežba 01	50,59	
	Demo kuhinja 2	71,36	Strežba 02	59,4	
	Demo kuhinja 3	52,25	Restavracijska kuh. 1	91,35	
	Demo kuhinja 4	42,83	Restavracijska kuh 2	79,95	
	Demo praksa - strežba	41,96	Učna kuhinja 1	125,5	
			Učna kuhinja 2	135,1	
			Učni modul 1	43,26	
	<b>Skupaj učne kuhinje in strežba</b>	<b>254,71</b>	<b>Skupaj učne kuhinje in strežba</b>	<b>585,15</b>	<b>+330,44 m<sup>2</sup></b>
število (kos)	Število učnih kuhinj	4		5	+1
	Število učnih kuhinj in strežbe	5		7	+1

- potrebna dodatna oprema učnih kuhinj in strežbe glede na povečanje števila (prej 5, zdaj 7 prostorov) in skupnih površin le-teh (skupno povečanje za 330,44 m<sup>2</sup>), saj je zaradi individualnega pristopa izvajanja praktičnega pouka, ki je za kvalitetno izvajanje pouka nujno in sledi sodobnim smernicam na tem področju, načrtovano večje število delovnih mest, ki jih je potrebno opremiti, kar posledično spet pripomore k povečanju investicijske vrednosti za sklop opreme, pri čemer pa je predvideno, da se restavracijska kuhinja 1 ne opremi v celoti,
- potrebna prestavitev in izgradnja nove trafo postaje, kar v DIIP še ni bilo predvideno, in je posledica kasnejših zahtev soglasodajalcev v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja, ki pa jih je za izvedbo projekta neobhodno upoštevati.
- sprememb projektnih rešitev, v smislu pocenitve projekta:
  - manjši prihranek zaradi racionalizacije sistema konstrukcijske sanacije medetažnih plošč oziroma zasnove stropov, ki je izkazala kot možna tekom dodelave projekta. (V času priprave projektne dokumentacije PZI in natančnega preračuna posamezne pozicije in obtežb upoštevajoč izbrane sisteme in predvidene sestave rekonstruiranih elementov se je izkazalo, da je možna sanacija s karbonskimi trakovi saj gre za AB rebrast strop v sestavi 5-6 cm reber v rastru 50 cm preko katerih je izvedena tankoslojna betonska plošča. Na podlagi projektantske ocene je bilo ugotovljeno da je sanacija s tovrstnim sistemom bistveno cenejša in racionalnejša hkrati pa pripomore k ohranjanju bistvenih elementov stavbe saj ima slednja status stavbne dediščine. Ukrepi sanacije z dodatno jekleno konstrukcijo se izvedejo le delno in sicer na mestih, kjer je potrebno zagotoviti novo podporno konstrukcijo in sicer le v medetažni plošči med 2. nadstropjem in mansardo 1. Novo predvidena jeklena konstrukcija pripomore k premoščanju razponov in prenosu teže ostrešja na obodne zidove.)

Prav tako so se povišali tudi ostali stroški in sicer:

- vpeljava zahtevnejših in učinkovitejših rešitev – BIM (posledično višji stroški projektne dokumentacije, revizije, inženiringa,...), ki omogočajo boljšo preglednost in fleksibilnost v vseh fazah izvajanja projekta, tako v fazi načrtovanja, kakor tudi izvedbe in fazi obratovanja objekta, so pa, zaradi uporabe zahtevnejših programskih orodij ter potrebne večje usposobljenosti izvajalcev in boljši podpori v vseh fazah procesa, navedene storitve na trgu višje ocenjene. Navedeno v zgodnji fazi načrtovanja namreč še ni bilo predvideno in se je v praksi na splošno še zelo malo izvajalo, v zadnjem času pa je vpeljava BIM pristopa na trgu vse pogostejša, tudi zaradi izrazite uporabnosti le-tega. Glede na zahtevnost projekta je smiselno slediti sodobnim trendom in vpeljati učinkovitejše rešitve v okviru projekta.
- ostali stroški, ki so se izkazali kot nujni tekom podrobnejšega načrtovanja investicije in sicer:
  - odškodnina iz naslova služnosti (Za potrebe služnosti na pešpoti za dijaški dostop in postavitve transformatorske postaje, je predvidena odškodnina podjetju ADK iz tega naslova sklenitev služnostne pogodbe),
  - najem učilnic za čas gradnje,... (Trenutno uporablja šola v stavbi na Cankarjevi 5 18 učilnic, ki pa jih med potekom obnovitvenih del ne bo možno koristiti. Glede na to, da v času izgradnje problema v celoti z izimenskostjo (popoldanski pouk) ne bo možno v celoti rešiti, je predvideno tudi najemanje učilnic v bližini šole. Da pa bi bil strošek iz

tega naslova čim nižji, je zasnovana faznost investicije, ki bi omogočala, da se v I. fazi čimprej zagotovi najnujnejše število učilnic.),

- najem parkirišč za čas gradnje (v času izvajanja projekta je predviden tudi manjši strošek za potrebe najemanja površin parkirišč, v kolikor bi bilo potrebno, v sklopu najema učilnic za čas gradnje),
- ostali stroški, ki v DIIP še niso bili vključeni (stroški komunalnega prispevka, inženiring iz naslova prijave ipd.),

V nadaljevanju so predhodno navedena odstopanja prikazana detajlneje in vrednostno.

**Tabela 3: Podrobnejši prikaz podražitev projekta v PIZ (na osnovi PGD) glede na DIIP (na osnovi IDZ)**

	Opis - postavka	količina	EUR/m2	z DDV (SC)	z DDV (TC)
A+B	<b>Ocena DIIP in PIZ</b>				
	Ocena investicije DIIP			6.115.676,00	6.115.676,00
	Ocena investicije PIZ			9.766.840,00	10.160.605,29
	<b>Razlika ocene PIZ - DIIP (v EUR)</b>			<b>3.651.164,00</b>	<b>4.044.929,29</b>
	<b>Razlika ocene PIZ - DIIP (v %)</b>			<b>59,70%</b>	<b>66,14%</b>
A	<b>A Sklop: GOI z zunanjo ureditvijo in opremo</b>				
	<b>Spremenjene razmere na trgu</b>			<b>1.448.643,00</b>	
	a.) Dvig cen gradbenih materialov, storitev, opreme		cca 25%	1.448.643,00	
	<b>Projektna rešitev - povečanje stroškov</b>			<b>1.950.761,79</b>	
	b.) Povečanje površin objekta	126,54	1.332,36	168.596,75	
	c.) Povečanje števila in površin visokotehnoloških kuhinj	330,44	1.200,00	396.528,00	
	d.) Oprema visokotehnoloških kuhinj				
	po IDZ: 254,71 m2 x 1.532,72 EUR/m2 oziroma skupno 390.400 EUR				
	po DGD 493,80 m2 x 1.617,03 EUR/m2 oziroma skupno 798.490 EUR			408.090,00	
	e.) Transformatorska postaja	dodatno		244.000,00	
	f) Ostale manjše prilagoditve kot posledica dodelave projektnih rešitev			733.547,04	
	<b>Projektna rešitev - znižanje stroškov</b>			<b>-205.870,79</b>	
	f.) Prihranek zaradi racionalizacije sistema konstrukcijske sanacije medetažnih plošč in zasnovne stropov		ocena	-205.870,79	
	Skupaj povečanje vrednosti GOI z ZU in opremo			3.399.404,79	
	Skupaj znižanje vrednosti GOI z ZU in opremo			-205.870,79	
	<b>Skupaj - povečanje vrednosti GOI z ZU in opremo (A)</b>			<b>3.193.534,00</b>	<b>3.569.935,28</b>
	<b>Skupaj - GOI z ZU in opremo (DIIP)</b>			<b>5.794.572,00</b>	<b>5.794.572,00</b>
<b>Skupaj - GOI z ZU in opremo - povečanje v % glede na DIIP</b>			<b>55,11%</b>	<b>61,61%</b>	
B	<b>B Sklop: Ostali stroški</b>			<b>457.630,00</b>	
	Povečanje stroškov na račun zahtevnejšega in učinkovitejšega pristopa (BIM)	povečanje		236.615,60	
	Dodatni stroški (služnostna pogodba, najem parkirišč in učilnic, prijava, KP)	dodatno		193.381,00	
	Povečanje nepredvidenih stroškov (rezerve)	povečanje		27.633,40	
	<b>Skupaj - povečanje ostalih stroškov (B)</b>			<b>457.630,00</b>	<b>474.994,00</b>
	<b>Skupaj - ostali stroški (DIIP)</b>			<b>321.104,00</b>	<b>321.104,00</b>
	<b>Skupaj - ostali stroški - povečanje v % glede na DIIP</b>			<b>142,52%</b>	<b>147,93%</b>

Iz primerjave je razvidno, da je skupna podražitev znašala cca 3,65 mio EUR z DDV po stalnih oziroma cca 4,04 mio EUR po tekočih cenah, kar pomeni 59,70 % oziroma 66,14 % odstopanje glede na DIIP.

V okviru tega se je vrednost GOI z zunanjo ureditvijo in opremo povišala za cca 3,19 mio EUR po stalnih oziroma 3,57 mio EUR po tekočih cenah, kar predstavlja 55,11 % oziroma 61,61 % povečanje.

Povečanje ostalih stroškov, ki v skupni strukturi investicije predstavljajo manj kot 10 %, znaša cca 0,6 mio EUR oziroma med 143 in 148 % glede na načrtovano v DIIP.

V nadaljevanju je podana še tabela s prikazom investicijske vrednosti po DIIP in PIZ s prikazom odstopanja vrednosti po tekočih cenah ter izračunom vrednosti investicije na m<sup>2</sup>.

**Tabela 4:** Primerjava investicijske vrednosti med DIIP in PIZ s prikazom vrednosti na m<sup>2</sup>

Vrsta del	Vrednost investicije v EUR (TC)			Vrednost na m <sup>2</sup> (TC)		
	DIIP (ocena IDP)	PIZ (ocena PGD/PZI)	Razlika	DIIP (5.202,30 m <sup>2</sup> )	PIZ (5.328,79 m <sup>2</sup> )	Razlika
Rekonstrukcija s statično in energetske sanacije	3.928.364,75	6.245.005,93	2.316.641,17	755,12	1.171,94	55,20%
<i>Gradbena, obrtniška in instalacijska dela z zunanjo ureditvijo</i>	3.928.364,75	6.040.683,13	2.112.318,37	755,12	1.133,59	50,12%
<i>Transformatorska postaja</i>	-	204.322,80	204.322,80	-	38,34	-
Oprema	821.284,43	1.430.819,72	609.535,29	157,87	268,51	70,08%
<i>Tehnološka oprema kuhinje</i>	320.000,00	694.845,82	374.845,82	61,51	130,39	111,99%
<i>Oprema</i>	501.284,43	735.973,90	234.689,47	96,36	138,11	43,33%
Dokumentacija, inženiring, ostalo	263.200,00	652.539,35	389.339,35	50,59	122,46	142,04%
<i>Investicijska dokumentacija</i>	7.857	8.530,00	673,44	1,51	1,60	5,99%
<i>Projektna dokumentacija PGD in PZI v BIM</i>	117.850,82	191.100,00	73.249,18	22,65	35,86	58,31%
<i>Inženiring (JN v BIM)</i>	11.785,25	16.799,20	5.013,95	2,27	3,15	39,16%
<i>Revizija projektne dokumentacije v BIM in Management investicije v BIM</i>	-	41.295,24	41.295,24	-	7,75	100,00%
<i>Inženiring (prijava, REP, itd.)</i>	-	25.300,00	25.300,00	-	4,75	100,00%
<i>Komunalni prispevek</i>	-	31.836,52	31.836,52	-	5,97	100,00%
<i>Služnostna pogodba ADK</i>	-	9.108,00	9.108,00	-	1,71	100,00%
<i>Najem parkirišč za čas gradnje</i>	-	23.789,74	23.789,74	-	4,46	100,00%
<i>Najem učilnic za čas gradnje</i>	-	72.246,49	72.246,49	-	13,56	100,00%
<i>Inženiring (nadzor BIM)</i>	47.140,16	127.045,79	79.905,63	9,06	23,84	163,11%
<i>Rezerva</i>	78.567,21	105.488,36	26.921,15	15,10	19,80	31,08%
<b>Skupaj vrednost investicije (brez DDV)</b>	<b>5.012.849,18</b>	<b>8.328.364,99</b>	<b>3.315.515,81</b>	<b>963,58</b>	<b>1.562,90</b>	<b>62,20%</b>
22 % DDV	1.102.826,82	1.832.240,30	729.413,48	211,99	343,84	62,20%
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV)</b>	<b>6.115.676,00</b>	<b>10.160.605,29</b>	<b>4.044.929,29</b>	<b>1.175,57</b>	<b>1.906,74</b>	<b>62,20%</b>

### 1.3. Povzetek predinvesticijske zasnove

Tabela 5: Povzetek Predinvesticijske zasnove

<b>Investitor</b>	<b>Republika Slovenija</b> <b>MINISTRSTVO ZA IZOBRAŽEVANJE, ZNANOST IN ŠPORT</b> Masarykova 16, 1000 Ljubljana
<b>Soinvestitor</b>	<b>SREDNJA ŠOLA ZA GOSTINSTVO IN TURIZEM MARIBOR</b> Mladinska ulica 14a, 2000 Maribor
<b>Predmet investicije:</b>	<b>Reševanje prostorske problematike Srednje šole za gostinstvo in turizem Maribor</b>
<b>Namen in cilji investicije:</b>	<p><b>Namen investicije je zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za izvajanje pouka SGŠT z zagotovitvijo manjkajočih učilnic in spremljajočih prostorov.</b></p> <p><b>Cilji predmetne investicije so:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zagotoviti ustrezne materialne pogoje za izvedbo perspektivnih programov SŠGT,</li> <li>– zagotoviti zadostno število učilnic,</li> <li>– zagotoviti potrebne spremljajoče površine in dijakom omogočiti pogoje za druženje in čakanje na pouk,</li> <li>– omogočiti izvajanje dodatnih vsebin oziroma dopolnilnih dejavnosti,</li> <li>– zagotoviti manjkajoče učilnice za izvajanje programov,</li> <li>– omogočiti ugodnejše delovne pogoje tudi zaposlenim,</li> <li>– izboljšati energetska učinkovitost objekta, pripadajočih energetskih sistemov in zmanjšati rabo energije,</li> <li>– zmanjšati stroške ogrevanja in elektrike, tekočega in investicijskega vzdrževanja,</li> <li>– zagotoviti nemoteno delovanje ogrevalnih sistemov in</li> <li>– zmanjšati emisije CO<sub>2</sub> in ostalih negativnih vplivov na okolje.</li> </ul>
<b>Spisek strokovnih podlag:</b>	<p>Strokovne podlage za investicijo so naslednje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Idejna zasnova arhitekture – Srednja šola za gostinstvo in turizem</b> (priprava rešitve za rekonstrukcijo objekta na Cankarjevi ulici 5 za potrebe SŠGT (Styria arhitektura d.o.o., september 2016),</li> <li>– <b>Idejni projekt arhitekture SŠGT</b> (Styria arhitektura d.o.o., oktober 2016),</li> <li>– <b>Idejni projekt arhitekture STŠ</b> (Styria arhitektura d.o.o., oktober 2016),</li> <li>– <b>Prostorska preverba – Srednja šola za gostinstvo in turizem Maribor</b>, št. 14/2017 (PROPLUS d.o.o., februar 2017),</li> <li>– <b>Idejna zasnova Trubarjeva</b> (Styria arhitektura d.o.o., december 2017),</li> <li>– <b>Razširjeni energetski pregled – Srednja šola za gostinstvo in turizem Maribor</b> št. 0119 (EUTRIP d.o.o., maj 2017),</li> <li>– <b>Dokument identifikacije investicijskega projekta</b> - Reševanje prostorske problematike Srednje šole za gostinstvo in turizem Maribor št. 99/2017 (PROPLUS d.o.o., marec 2018),</li> <li>– <b>Razširjeni energetski pregled Srednja šola za gostinstvo in turizem Maribor</b> št. 0119 (EUTRIP d.o.o., maj 2017) in</li> <li>– <b>Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja</b> (Styria arhitektura d.o.o., november 2018).</li> </ul>
<b>Kratek opis upoštevanih variant z izborom optimalne:</b>	Dokument identifikacije investicijskega projekta, izdelan v marcu 2018, je obravnaval tri variante pri čemer je bila prva varianta prikazana v dveh podvariantah:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Varianta 1: prenova objekta na Cankarjevi 5 za potrebe umestitve in preselitve programa SŠGT</b>, v okviru katere je bila zajeta tako rekonstrukcija, kakor statična in energetska sanacija objekta. Navedeno pomeni hkrati tudi sprostitvev obstoječega objekta in možnost umestitve vsebin ostalih uporabnikov (STŠ, KGB,...), kar pa ni predmet našega projekta. Varianta 1 je poleg rekonstrukcije in statične sanacije upoštevala tudi energetska sanacija objekta, za katero je možno pridobiti sofinancerska EU sredstva. Varianta 1 je bila v DIIP posledično prikazana v dveh podvariantah, pri čemer je bila v obeh predvidena izvedba rekonstrukcije in statične sanacije objekta po sistemu javnega naročanja in brez sofinancerskih sredstev EU, energetska sanacija pa v obeh primerih sofinancirana s sredstvi EU ter izvedena bodisi po modelu JZP (podvarianta 1a) oziroma po javno-naročniškem modelu JN (podvarianta 1b).</li> <li>– <b>Varianta 2:</b> prenova in dozidavo objekta na Mladinski 14 za potrebe SŠGT ter izgradnja prizidka za potrebe STŠ, skladno z izdelano idejno zasnovo po varianti F (Styria).</li> <li>– <b>Varianta 3:</b> izgradnja prizidka novogradnje severno od Srednje trgovske šole na parcelni številki 869/1, ki je trenutno v lasti Športnega društva Sokol, skladno z izdelano idejno zasnovo Trubarjeva (Styria). Rešitev ne posega v prostore STŠ ter športnih dvoran društva Sokol.</li> </ul> <p>Predmet Predinvesticijske zasnove je najugodnejša varianta iz DIIP, tj. Varianta 1: prenova objekta na Cankarjevi 5 za potrebe umestitve in preselitve programa SŠGT.</p> <p>Le-to v nadaljevanju podrobneje prikazujemo v (pod)variantah, ki se s tehničnega vidika med seboj ne razlikujejo, razlikujejo se le glede na način izvedbe oziroma vire financiranja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– varianta A (proračun) – financiranje celotne investicije s sredstvi iz državnega proračuna in soinvestitorja,</li> <li>– varianta B (Prijava ES - JN) – javno-naročniški model za posege rekonstrukcije in statične sanacije, ter prijava na razpis za sofinanciranje posegov energetske sanacije z evropskimi sredstvi,</li> <li>– varianta C (prijava ES - JZP) – javno-naročniški model za posege rekonstrukcije in statične sanacije, ter izvedba javno-zasebnega partnerstva v okviru energetske sanacije, vključno s prijavo na razpis za sofinanciranje posegov energetske sanacije</li> <li>– varianta D (prijava ES - Eko sklad) – javno-naročniški model za posege rekonstrukcije in statične sanacije ter prijava na razpis za sofinanciranje posegov energetske sanacije s sredstvi Eko sklada.</li> </ul>
<p><b>Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije:</b></p>	<p><b>Odgovorna oseba investitorja:</b> Dr. Jernej Pikalo, minister</p> <p><b>Odgovorna oseba soinvestitorja in upravljavca:</b> Dušan Erjavec, ravnatelj</p> <p><b>Odgovorna oseba za izvedbo investicije s strani MIZŠ:</b> Janez Topolovec</p> <p><b>Odgovorna oseba za izvedbo investicije s strani SŠGT:</b> Martin Mikuž</p> <p><b>Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije:</b> Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad., PROPLUS d.o.o.</p> <p><u>Izbor izvajalca del:</u> skladno z veljavno zakonodajo</p> <p><u>Investicijska, projektna in druga dokumentacija:</u> že izdelana: DIIP, IDZ, PGD in PIZ (predmet dokumenta), še potrebno: IP, PZI, PZR, PID in NOV projektna dokumentacija</p> <p><u>Časovni načrt aktivnosti:</u> 2018 - 2022</p>

	<u>Končni prevzem in vzpostavitev obratovanja, način in pristojnosti vzdrževanja med delovanjem:</u> Po dokončanju del bo izveden kakovostni pregled, prevzem izvedenih del, odpravljene eventualne pomanjkljivosti, s strani izvajalca del predana garancija za odpravo napak v garancijski dobi	
<b>Obseg predvidenih posegov:</b>	Rekonstrukcija objekta (vključno z energetske sanacije) s prizidkom v skupni velikosti 5.328,79 m <sup>2</sup>	
<b>Rok izvedbe:</b>	<b>Marec 2022</b>	
<b>Ocenjena vrednost investicije (tekoče cene):</b>	<b>10.160.605,29 EUR (z DDV)</b>	
<b>Viri financiranja:</b>	<p><b>Viri financiranja (z DDV):</b></p> <p><u>Varianta A (proračun):</u>  SŠGT: 1.365.000,00 EUR (13,43 %)  MIZŠ: 8.795.605,29 EUR (86,57 %)</p> <p><u>Varianta B (Prijava ES - JN)</u>  EU: 1.454.323,77 EUR (14,31 %)  SŠGT: 1.365.000,00 EUR (13,43 %)  MIZŠ: 7.341.281,52 EUR (72,25 %)</p> <p><u>Varianta C (prijava ES - JZP)</u>  EU: 1.454.323,77 EUR (14,31 %)  SŠGT: 1.365.000,00 EUR (13,43 %)  MIZŠ: 7.237.962,92 EUR (71,24 %)  Zasebni partner: 103.318,61 (1,02 %) ob upoštevanju minimalne 7 % donosnosti</p> <p><u>Varianta D (prijava ES - JZP)</u>  Eko sklad: 810.934,79 EUR (7,98%)  SŠGT: 1.365.000,00 EUR (13,43 %)  MIZŠ: 7.984.670,49 EUR (78,58 %)</p>	
<b>Prikaz rezultatov izračunov oziroma utemeljitev upravičenosti projekta:</b>	<p><b>Finančni kazalniki:</b>  NSV = -8.859.808 EUR  ISD = ni izračunljiva  RNSV = -1,0000</p>	<p><b>Ekonomski kazalniki:</b>  NSV = 1.647.406,05 EUR  ISD = 9,37 %  RNSV = 0,2323</p>
	<p>Ugotavljamo, da projekt s finančnega vidika ne dosega zadovoljive stopnje donosa, je pa projekt upravičen iz ekonomskega vidika, na podlagi širših družbenih koristi v smislu: kvalitetnejšega pouka SŠGT, ohranitve kulturnega spomenika, sprostitev objekta in možnost reševanja prostorske stiske ostalih uporabnikov na Mladinski in multiplikativnega učinka v regiji, kakor tudi drugih še neovrednotenih koristi, ki še dodatno govorijo v prid izvedbe projekta. Na podlagi vseh obravnavanih koristi je investicija smiselna in upravičena.</p>	

## 1.2. Osnovni podatki o investitorju

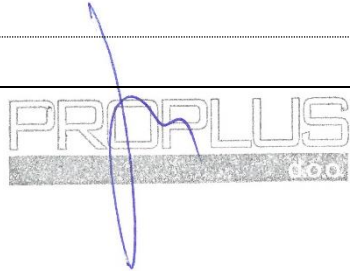
**Tabela 6:** Osnovni podatki o investitorju

Naziv	Republika Slovenija MINISTRSTVO ZA IZOBRAŽEVANJE, ZNANOST IN ŠPORT
Naslov	Masarykova 16, 1000 Ljubljana
Odgovorna oseba	Dr. Jernej Pikalo, minister
Odgovorni vodja projekta	Janez Topolovec
Telefon	(01) 400-52-00
Telefaks	(01) 400-53-21
Internetna stran	<a href="http://www.mss.gov.si">http://www.mss.gov.si</a>
E-pošta	<a href="mailto:gp.mss@gov.si">gp.mss@gov.si</a>
Davčna številka	SI 14246821
Matična številka	2399300000
Žig in podpis	

**Tabela 7:** Podatki o soinvestitorju in upravljavcu

Naziv	SREDNJA ŠOLA ZA GOSTINSTVO IN TURIZEM MARIBOR
Naslov	Mladinska ulica 14a, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Dušan Erjavec, ravnatelj
Vodja projekta	Martin Mikuž
Telefon	(02) 235-00-10
Telefaks	(02) 235-00-21
Internetna stran	<a href="http://www.ssgt-mb.si/">http://www.ssgt-mb.si/</a>
E-pošta	<a href="mailto:ss.gtmb@guest.arnes.si">ss.gtmb@guest.arnes.si</a>
Davčna številka	SI 79487491
Matična številka	5086752000
Žig in podpis	

**Tabela 8:** Podatki o izdelovalcih investicijske dokumentacije (PIZ)

Naziv	PROPLUS d.o.o.
Naslov	Strma ulica 8, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Bojana Sovič, direktorica
Telefon	(02) 250-41-10
Telefaks	(02) 250-41-35
Internetna stran	<a href="http://www.proplus.si/">http://www.proplus.si/</a>
E-pošta	<a href="mailto:proplus@proplus.si">proplus@proplus.si</a>
Identifikacijska številka za DDV	SI 23447737
Matična številka	5608899000
Žig in podpis	

#### **1.4. Navedba ciljev oziroma strategij**

**Namen investicije je zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za izvajanje pouka SGŠT, z zagotovitvijo manjkajočih učilnic in spremljajočih prostorov.**

**Cilji** predmetne investicije so:

- zagotoviti ustrezne materialne pogoje za izvedbo perspektivnih programov SŠGT,
- zagotoviti zadostno število učilnic,
- zagotoviti potrebne spremljajoče površine in dijakom omogočiti pogoje za druženje in čakanje na pouk,
- omogočiti izvajanje dodatnih vsebin oziroma dopolnilnih dejavnosti,
- zagotoviti manjkajoče učilnice za izvajanje programov,
- omogočiti ugodnejše delovne pogoje tudi zaposlenim,
- izboljšati energetska učinkovitost objekta, pripadajočih energetskih sistemov in zmanjšati rabo energije,
- zmanjšati stroške ogrevanja in elektrike, tekočega in investicijskega vzdrževanja,
- zagotoviti nemoteno delovanje ogrevalnih sistemov in
- zmanjšati emisije CO<sub>2</sub> in ostalih negativnih vplivov na okolje.

## **2. ANALIZA STANJA S PRIKAZOM OBSTOJEČIH IN PREDVIDENIH POTREB PO INVESTICIJI (PROJEKCIJE POVPRASHVANJA) TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNO STRATEGIJO RAZVOJA SLOVENIJE, USMERITVAMI SKUPNOSTI, PROSTORSKIMI AKTI TER DRUGIMI DOLGOROČNIMI RAZVOJNIMI PROGRAMI IN USMERITVAMI, UPOŠTEVAJE TUDI MEDSEBOJNO USKLAJENOST PODROČNIH POLITIK**

### **2.1. Analiza obstoječega stanja**

#### **2.1.1. Zgodovina razvoja šole<sup>1</sup>**

Gostinska dejavnost zavzema pomemben delež v razvoju slovenskega gospodarstva. Tudi v Mariboru ima dolgo in pomembno tradicijo. Razvojne razmere so v štajerski prestolnici že zgodaj narekovale potrebo po izobraženih, strokovno usposobljenih gostinsko-turističnih delavcih.

Prvo šolo za gostinstvo in turizem so v Mariboru ustanovili leta 1926. Imenovala se je Gostilničarska nadaljevalna šola in je delovala v okviru tedanje Trgovske akademije. Izobraževanje je bilo tesno povezano s prakso, vajeništvom, temeljilo je na strokovnih predmetih. Ker je bila šola dobro povezana z gospodarstvom, so v njej poučevali tudi učitelji iz tedanjega Združenja gostinskih in kavarniških obratov. Ob okupaciji 1941. leta pa je šola prenehala delovati. Po drugi svetovni vojni sta bili v Mariboru ustanovljeni kar dve gostinski šoli. Politični interesi so obema prirezali krila. Eno so premestili v Ljubljano, druga, zanjo je skrbelo Združenje gostinskih podjetij Maribora, pa je bila ukinjena leta 1948, ko prisotnost privatnih gostincev ni bila več zaželena, saj so vodje, ravnatelje, izbirali po politični pripadnosti, pa tudi pouk je postajal vedno bolj teoretičen.

Leta 1949 je bila z odločbo Ljudskega odbora v Mariboru ustanovljena Nižja gostinska šola, ki je sprva imela prostore na sedanji ekonomski šoli, pozneje pa v stavbi današnje gimnazije na Gosposvetki cesti. Delovala je do leta 1951. Neprekinjeno izobraževanje gostinskih in turističnih delavcev se v Mariboru začelja šele leta 1958. Tedaj je bila na predlog gostincev in zbornice ustanovljena Gostinska šola, ki je delovala v prostorih restavracije Branik v Ljudskem vrtu.

To šolo priznava današnja mariborska gostinsko-turistična šola za svojo začetnico. Po letu 1961 si je šola pod novim imenom, Gostinski šolski center, delila zgradbo na Mladinski ulici 14 s trgovsko šolo, hkrati pa gostovala še na drugih šolah. z uvedbo usmerjenega izobraževanja se je prostorska stiska še povečala, saj so dijake zanimali novi izobraževalni programi za poklice tehnik kuharstva, tehnik strežbe, gostinskih tehnik, turističnih tehnik. Od leta 1981 se šola imenuje Srednja šola za gostinstvo in turizem Maribor. Leta 1982 se je šola preselila v novo stavbo na Mladinski ulici 14a, kjer deluje še danes. Srednja šola za gostinstvo in turizem Maribor sodi med najboljše gostinske šole v Sloveniji. Uspešno sodeluje v mednarodnem izobraževalnem programu Phare, izobraževanje prilagaja zahtevam Evropske unije, povezuje se z istovrstnimi šolami v Avstriji, Italiji, Belgiji. Za svoje delo je prejela več nagrad in priznanj. Upamo in verjamemo, da bomo še naprej izobraževali kvalitetne

---

<sup>1</sup> Povzeto po Srednja šola za gostinstvo in turizem (avgust, 2018), dostopno na: <https://www.ssgt-mb.si/stran/8/zgodovina-sole>

gostince in turistične vodnike, ki bodo spretni pri komunikaciji s strankami ter strokovni, vestni, pošteni in odgovorni pri svojem delu.

### 2.1.2. Pregled programov in vpisa po letih

Srednja šola za gostinstvo in turizem Maribor je javni zavod, ki ga je ustanovila Vlada Republike Slovenije s Sklepom o ustanovitvi, dne 2. 9. 2008.

Zavod izvaja dejavnost srednjega izobraževanja po naslednjih programih:

- Poklicno tehniško izobraževanje (PTI) po prenovljenem programu Gastronomija za poklic Gastronomski/a tehnik/tehnica,
- Srednje strokovno izobraževanje (SSI) po prenovljenem programu Gastronomija in turizem za poklic Gastronomsko- turistični/a tehnik/tehnica,
- Srednje poklicno izobraževanje (SPI) po prenovljenem programu Gastronomija in hotelirstvo za poklic Gastronom hotelir,
- NPK izobraževanje Sommelier I,
- NPK izobraževanje Dietni kuhar.

Šola zagotavlja vse obvezne in dodatne dejavnosti, vezane na programe. Poleg tega zagotavlja v rednem izobraževanju tudi vrsto dodatnih aktivnosti, zagotavlja dijaško prehrano na obeh lokacijah ter za sosednji šoli (KGB in STŠ), interesne dejavnosti, pripravo na tekmovanja, zagotavlja pogoje dela za izvedbo zaključnega izpita in poklicne mature ter zagotavlja pogoje za izvajanje programa za dijake s posebnimi potrebami. Izvaja tudi izobraževanje odraslih za omenjene programe, izobraževanja in usposabljanja za potrebe gospodarstva ter izobraževanje za naziv Sommelier.

Vzgojno izobraževalna dejavnost poteka od 1. do 3. letnika SPI, od 1. do 4. letnika SSI ter od 1. do 2. letnika PTI po predpisanih programih.

Javno veljavni vzgojno izobraževalni programi so sprejeti na način in po postopku, kot ga določa zakon. Zavod vodi ravnatelj, ki je pedagoški in poslovodni organ zavoda. Pri delu sodeluje pomočnica ravnatelja, ki opravlja naloge, ki ji jih določi ravnatelj in, ki so opisane v aktu o sistemizaciji ter v primeru odsotnosti nadomešča ravnatelja.

Šola izvaja dejavnost na lokaciji Mladinska ulica 14 a, Maribor, od novembra 2008 pa tudi na lokaciji Cankarjeva ulica 5, Maribor. Od tega datuma naprej si je šola uredila enoizmenski pouk na dveh lokacijah.

V šolskem letu 2017/2018 so na SŠGT MB izobraževali mladino in odrasle po naslednjih programih:

- srednje poklicno izobraževanje, program: gastronomske in hotelske storitve, poklic: gastronom hotelir/gastronomka hotelirka,
- srednje strokovno izobraževanje, program: gastronomija in turizem, poklic: gastronomsko-turistični tehnik/gastronomsko-turistična tehnica,

- poklicno-tehniško izobraževanje, program: gastronomija, poklic: gastronomski tehnik/gastronomska tehnica.

Srednja šola za gostinstvo in turizem Maribor ima v šolskem letu 2018/2019 vpisanih 672 dijakov v skupno **24 oddelkih**. V predhodnih letih je bil vpis višji, med 26 do 29 oddelkov, letošnji vpis je nekoliko nižji tudi na račun oteženih prostorskih pogojev. V nadaljevanju je podan vpis v zadnjih 6 letih.

**Tabela 9:** Število vpisanih dijakov in oddelkov v zadnjih petih letih

Šolsko leto	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/2018	2018/2019
Število oddelkov	26 oddelkov	28 oddelkov	27 oddelkov	29 oddelkov	28 oddelkov	24 oddelkov
Število dijakov	654 dijakov	750 dijakov	754 dijakov	759 dijakov	722 dijakov	672 dijakov

### 2.1.3. Opis obstoječega stanja objektov

SŠGT MB s sedežem na Mladinski ulici 14a v Mariboru, na dodatni lokaciji v Cankarjevi ulici 5 pa trenutno uporabljajo kletne prostore, pritličje in prvo nadstropje s skupno površino približno 2.500 m<sup>2</sup>.

**Slika 1:** Objekt Srednje šole za gostinstvo in turizem Maribor



Vir: Petava.net

V nadaljevanju so prikazane površine po prostorih na Mladinski ulici.

**Tabela 10:** Prikaz obstoječih površin za pouk – A površine SŠGT (lokacija Mladinska)

Namembnost prostora UČILNICE, KABINETI	Skupaj m <sup>2</sup>
Učilnica	527,58
Učilnica	21,72
Učilnica	78,12
Kabinet	53,99
<b>Skupaj – učilnice, kabineti</b>	<b>681,41</b>

Namembnost prostora KNJIŽNIČNI SKLOP	Skupaj m <sup>2</sup>
Knjižnica	21,72
Računalniška učilnica	58,80
<b>Skupaj – knjižnični sklop</b>	<b>80,52</b>

Namembnost prostora PROSTORI ZA PRAKTIČNI POUK*	m <sup>2</sup>	Št. prostorov	Skupaj m <sup>2</sup>
Strežba 1	19,81	1	19,81
Strežba 2	56,21	1	56,21
Strežba 3	71,06	1	71,06
Strežba za rondo	47,00	1	47,00
Kuhinja	77,90	1	77,90
Jedilnica 1	58,50	1	58,50
Jedilnica 2	40,80	1	40,80
Kuhinja	62,20	1	62,20
Kuhinja	77,13	1	77,13
Učilnica	20,57	1	20,57
Kabinet	cca. 14,00	3	43,38
<b>Skupaj – prostori za praktični pouk</b>		<b>13</b>	<b>574,56</b>

\*Del prostorov se koristi za šolski del (npr. kuhinja in jedilnica)

<b>Skupaj – A površine</b>	<b>1.336,49</b>
----------------------------	-----------------

**Tabela 11:** Prikaz obstoječih ostalih površin – B površine SŠGT (lokacija Mladinska)

Namembnost prostora ŠOLSKE POVRŠINE	Skupaj m <sup>2</sup>
Garderobe	116,55
Sanitarije	95,46
Pisarne(6 ×)	66,66
Zbornica	58,46
Skladišča	27,36
Gospodarski prostori	68,90
Fotokopirnica	15,99
Arhiv	23,89
Kabinet hišnik	7,54
Kabinet snažilka	4,78
<b>Skupaj – B – šolske površine</b>	<b>485,59</b>

Namembnost prostora DELAVNICE (PROSTORI ZA PRAKTIČNI POUK*)	Skupaj m <sup>2</sup>
Sanitarije	35,40
Shrambe	14,09
Garderobe	25,77
Pomivanje	6,90
Razdeljevalnica	16,70
Ekonomat	24,96
Hladilna komora	8,20
Embalaža	8,15
Postaja za klimo	18,96
Čistila	2,35
<b>Skupaj – B – praktični pouk</b>	<b>161,48</b>

<b>Skupaj – B površine</b>	<b>647,07</b>
----------------------------	---------------

**Tabela 12:** Prikaz obstoječih komunikacij – C površin SŠGT (lokacija Mladinska)

Namembnost prostora	Skupaj m <sup>2</sup>
Hodniki, stopnišča, ... - šolski del	337,86
Hodniki, stopnišča, ... - praktični del	228,09
<b>Skupaj – C površine</b>	<b>565,95</b>

**Tabela 13:** Rekapitulacija obstoječih neto površin SŠGT (lokacija Mladinska)

Namembnost prostora	Obstoječe neto šolske površine v m <sup>2</sup>		
	Šolske površine	Delavnice	Skupaj
A – površine za pouk	761,93	574,56	1.336,49
B – ostale površine	485,59	161,48	647,07
C – komunikacije	337,86	228,08	565,95
<b>Skupaj (A+B+C)*</b>	<b>1.585,38</b>	<b>964,12</b>	<b>2.549,51</b>

\*V kvadraturi niso zajete površine zaklonišča, ki jih šola koristi za garderobe dijakov in arhiv

#### 2.1.4. Perspektivni vpis in prikaz potrebnih neto površin

##### Perspektivni vpis SŠGT

Večino srednjih šol v državi se zadnja leta sooča z upadanjem vpisne generacije, česar pa ne gre trditi za Srednjo šolo za gostinstvo in turizem Maribor. Razpoložljivi podatki za zadnjih pet let namreč kažejo na večanje števila dijakov.

Z vpisom v srednje šole v šolskem letu 2019/2020 je predvidena sprememba trenda, število novovpisanih dijakov naj bi se začelo bistveno povečevati. V šolsko leto 2023/2024 (za isto leto je narejena tudi projekcija) se bo vpisovalo 21.783 dijakov.

Projekcija vpisa v nadaljevanju je podana s strani Ministrstva za šolstvo in šport, Sektorja za srednje šolstvo, z dne 9. 12. 2016.

**Perspektivni vpis za SŠGT predvideva 27 oddelkov oz. 846 dijakov in dijakinj.**

**Tabela 14:** Perspektivni vpis SŠGT

Program	Trajanje izobraž. v letih	Št. dijakov v oddelku	Št. oddelkov / skupin v šol. l. 2016/2017	PROJEKCIJA	
				Št. odd. zač. letnikov	Skupaj št. oddelkov
Gastronomske in hotelske storitve – SPI	3	30	7/1	3	9
Gastronomija in turizem – STSI	4	32	16/3	4	16
Gastronomija in turizem – PTI	2	32	2/0	1	2
<b>SKUPAJ</b>			<b>25/4</b>	<b>8</b>	<b>27</b>

Legenda:

SPI – srednje poklicno izobraževanje

STSI – srednje tehnično strokovno izobraževanje

PTI – poklicno-tehniško izobraževanje

Z dne 5.3.2019 je bila pridobljena aktualna projekcija vpisa, ki predvideva enako število oddelkov začetnih letnikov kot z dne 9.12.2016, pri čemer pa je skupno načrtovano število oddelkov v šolskem letu 2025/2026 predvidoma nekoliko nižje (23 oddelkov). Glede na to, da ostaja število oddelkov začetnih letnikov nespremenjeno, potrebne površine za izvajanje pouka ostajajo nespremenjene.

**Potrebne šolske površine SŠGT**

V nadaljevanju je podan prikaz potrebnih površin, skladno z izdelano Prostorsko preverbo (PROPLUS d.o.o., februar 2017).

**Tabela 15:** Prikaz potrebnih površin za pouk – A površine SŠGT

Namembnost prostora <b>UČILNICE, KABINETI</b>	m <sup>2</sup>	Št. prostorov	Skupaj m <sup>2</sup>
Učilnica	40,00	4	160,00
Učilnica	60,00	15	900,00
Učilnica	80,00	5	400,00
Naravoslovna učilnica	80,00	2	160,00
Laboratorij	48,00	2	96,00
Kabinet	21,00	12	252,00
Kabinet	24,00	4	96,00
<b>Skupaj</b>		<b>44</b>	<b>2.064,00</b>
Prostori za praktični pouk	80,00	3	240,00
Kabinet	24,00	2	48,00
<b>Skupaj</b>		<b>5</b>	<b>288,00</b>
<b>Skupaj – učilnice, kabineti</b>		<b>49</b>	<b>2.352,00</b>

Namembnost prostora <b>KNJIŽNIČNI SKLOP</b>	Skupaj m <sup>2</sup>
Knjižnica – prostor za knjige in kataloge	70,00
Čitalnica	70,00
Pisarna vodje knjižnice	16,00
Delovni prostor knjižničarja	30,00
Multimedija	80,00
Kabinet multimedije	24,00
Amfiteatralna predavalnica	120,00
<b>Skupaj – knjižnični sklop</b>	<b>410,00</b>

<b>Skupaj – A površine</b>	<b>2.762,00</b>
----------------------------	-----------------

**Tabela 16:** Prikaz potrebnih ostalih površin – B površine SŠGT

Namembnost prostora	Skupaj m <sup>2</sup>
Večnamenski prostor	338,00
Razdelilna kuhinja	85,00
Zbornica	103,00
Garderobe	270,00
Sanitarije	102,00
Ravnatelj	24,00
Pomočnik ravnatelja	16,00
Tajništvo	16,00
Svetovalni delavec	16,00
Prostor za razgovore	16,00
Sejna soba	40,00
Sanitarije zaposleni	12,00
Prostor za čistila	15,00
Gospodarski prostori <sup>2</sup>	150,00
Delavnica vzdrževalca	40,00
Arhiv	60,00
<b>Skupaj B površine</b>	<b>1.303,00</b>

**Tabela 17:** Prikaz potrebnih komunikacij – C površine SŠGT

Namembnost prostora	Skupaj m <sup>2</sup>
Hodniki, stopnišča, ...	1.145,00
<b>Skupaj C površine</b>	<b>1.145,00</b>

**Tabela 18:** Rekapitulacija potrebnih neto šolskih površin SŠGT

Namembnost prostora	Potrebne neto šolske površine Srednje trgovske šole Maribor v m <sup>2</sup>
A – Površine za pouk	2.762,00
B – Ostale površine	1.303,00
C – Komunikacije	1.145,00
<b>Skupaj (A+B+C)</b>	<b>5.210,00</b>

<sup>2</sup> V okviru navedenega zajeta kotlovnica, skladišča, klimati ipd.

### Potrebne športne površine SŠGT

Upoštevaje vadbene skupine po 20 dijakov, 3 ure športne vzgoje tedensko za vse programe in 45 urno tedensko zasedenost prostorov ja za predviden vpis potrebno zagotoviti **3 vadbene prostore**, prikaz po prostorih je podan v nadaljevanju.

**Tabela 19:** Prikaz potrebnih površin za pouk za šport – A površine SŠGT

Namembnost prostora	Skupaj m <sup>2</sup>
Vadbeni prostori	1.028,00
Shrambe	52,00
Sodniška niša, goli	22,00
Studio	4,00
Pedagoški kabinet	39,00
<b>Skupaj A površine (šport)</b>	<b>1.145,00</b>

**Tabela 20:** Prikaz potrebnih ostalih površin za šport – B površine SŠGT

Namembnost prostora	Skupaj m <sup>2</sup>
Garderobe	98,00
Prostor za čistila	8,00
<b>Skupaj B površine (šport)</b>	<b>106,00</b>

**Tabela 21:** Prikaz potrebnih komunikacij za šport – C površine SŠGT

Namembnost prostora	Skupaj m <sup>2</sup>
Hodniki	125,00
Naprave za gledalce	30,00
<b>Skupaj C površine (šport)</b>	<b>155,00</b>

**Tabela 22:** Prikaz potrebnih pokritih neto površin za šport SŠGT

Namembnost prostora	Potrebne pokrite neto površine za šport v m <sup>2</sup> – 3 VP
A – Površine za pouk	1.145,00
B – Ostale površine	106,00
C – Komunikacije	155,00
<b>Skupaj (A+B+C) – za šport</b>	<b>1.406,00</b>

## 2.1.5. Primerjava potrebnih površin z obstoječimi

**Tabela 23:** Primerjava rekapitulacij – šolske površine

Namembnost prostora	Obstoječe površine v m <sup>2</sup>	Potrebne površine v m <sup>2</sup>	Razlika v m <sup>2</sup>
A – površine za pouk	1.336,49	2.762,00	-1.425,51
B – ostale površine	647,07	1.303,00	-655,93
C – komunikacije	565,95	1.145,00	-579,05
<b>Skupaj (A+B+C)</b>	<b>2.549,51</b>	<b>5.210,00</b>	<b>-2.660,49</b>

Iz primerjave površin je razvidno, da je obstoječe površine na lokaciji Mladinska glede na predviden vpis v perspektivi ne zadoščajo. Obstoječe površine bi bilo potrebno povečati za približno 100 %.

**Tabela 24:** Primerjava A površin po prostorih SŠGT

Namembnost prostora	Obstoječe št. oz. m <sup>2</sup>	Potrebno št. oz. m <sup>2</sup>	Razlika št. oz. m <sup>2</sup>
Učilnice	11 U	22 U	-11 U
Laboratorij	0 L	2 L	-2 L
Kabineti	5 K	16 K	-11 K
Knjižnica	80,52 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>	-329,48 m <sup>2</sup>
Prostori za praktični pouk	4 strežba 3 kuhinja 2 jedilnici 1 U 3 K =574,56 m <sup>2</sup> (kuhinja in jedilnica delno za šolski program)	3D + 4U (strokovni moduli) + 2 K =608 m <sup>2</sup>	-33,44 m <sup>2</sup>

Iz zgornje tabele izhaja, da šola glede na perspektivni vpis ne razpolaga z zadostnimi prostori in površinami, manjka ji 11 učilnic in 11 kabinetov, 2 laboratorija, obstoječa knjižnica je premajhna.

**Tabela 25:** Primerjava B površin po prostorih SŠGT

Namembnost prostora	Obstoječe površine v m <sup>2</sup>	Potrebne površine v m <sup>2</sup>	Razlika v m <sup>2</sup>
Večnamenski prostor	V sklopu površin za PP	338,00	-338,00 (v sklopu površin A za PP)
Razdelilna kuhinja	V sklopu površin za PP	85,00	-85,00 (v sklopu površin A za PP)
Zbornica	58,46	103,00	-44,54
Garderobe	142,32	270,00	-127,68
Sanitarije	130,86	102,00	+16,86
Sanitarije zaposleni		12,00	
Ravnatelj	66,66 (6×)	24,00	-21,34 (+1)
Pomočnik ravnatelja		16,00	
Tajništvo		16,00	
Svetovalni delavec		16,00	
Prostor za razgovore		16,00	
Ekonomat		24,96	
Sejna soba	-	40,00	-40,00
Prostor za čistila	7,13	15,00	-7,87
Gospodarski prostori	87,86	150,00	-62,14
Delavnica vzdrževalca	7,54	40,00	-32,46
Arhiv	23,89	60,00	-36,11
Skladišča	27,36	-	+27,36
Fotokopirnica	15,99	-	+15,99
Pomožni prostori za PP (shrambe, embalaža, hladilna komora, pomivanje, razdeljevalnica)	54,04	-	+54,04
<b>Skupaj B</b>	<b>647,07</b>	<b>1.327,00</b>	<b>-679,93</b>

Srednja šola za gostinstvo in turizem Maribor bi za izvedbo športne vzgoje potrebovala 3 pokrite vadbene prostore, trenutno ne razpolaga z nobeno.

Na osnovi navedenega je nujno pristopiti k zagotovitvi potrebnih površin za možnost izvajanja pouka v skladu z ustreznimi prostorskimi pogoji.

## 2.2. Opis razlogov za investicijsko namero

Objekt SŠGT na Mladinski ulici ne zagotavlja ustrezne prostorske pogoje za izvajanje pouka. Spodnja tabela prikazuje skupen manko površin, tj. 2.660,49 m<sup>2</sup>, in manko površin po namembnosti prostorov.

**Tabela 26:** Primerjava obstoječih površin s potrebnimi za potrebe izvajanja pouka SŠGT

Namembnost prostora	Obstoječe površine v m <sup>2</sup>	Potrebne površine v m <sup>2</sup>	Razlika v m <sup>2</sup>
A – površine za pouk	1.336,49	2.762,00	-1.425,51
B – ostale površine	647,07	1.303,00	-655,93
C – komunikacije	565,95	1.145,00	-579,05
<b>Skupaj (A+B+C)</b>	<b>2.549,51</b>	<b>5.210,00</b>	<b>-2.660,49</b>

Šola problematiko trenutno rešuje z izvajanjem pouka na dveh lokacijah, na Mladinski in Cankarjevi ulici. Omenjen način (izvajanje pouka na dveh lokacijah) predstavlja stroškovno intenzivnejšo in logistično neracionalno rešitev obstoječega stanja.

S preselitvijo SŠGT v objekt na Cankarjevi ulici bi zagotovili zadostno število površin za izvajanje šolske dejavnosti, zadostno število prostorov za praktični pouk in moderne učilnice za kvalitetnejši pouk.

Zraven posegov statične sanacije in rekonstrukcije so predvideni tudi posegi energetske sanacije, s čimer bi zagotovili energetsko učinkovitost in stroškovno racionalizacijo objekta na Cankarjevi ob upoštevanju pomena stavbe kot arhitekturnega spomenika.

## 2.3. Usklajenost investicijskega projekta z državno strategijo razvoja Slovenije, usmeritvami Skupnosti, prostorskimi akti ter drugimi dolgoročnimi razvojnimi programi in usmeritvami, upošteva tudi medsebojno usklajenost področnih politik

V Sloveniji med razvojnimi dokumenti najvišjo raven predstavlja **Strategija razvoja Slovenije (SRS)**. Vizija nove strategije (2014–2020) je: »Slovenija je konkurenčna družba znanja in inoviranja, ki ob spoštovanju okoljskih omejitev zagotavlja blagostanje svojih prebivalcev in postaja model moderne eko regije«. SRS opredeljuje konceptualni odgovor države na povsem spremenjen institucionalni in razvojni okvir, v katerem se je znašla Slovenija s pristopom k Evropski Uniji. V ospredju SRS je celovita blaginja prebivalstva, zato se dokument ne osredotoča samo na gospodarska vprašanja, temveč vključuje socialna, okoljska, politična in pravna ter kulturna razmerja.

Na podlagi analize stanja, analize SWOT ter upoštevajoč globalne trende, ki postavljajo širši kontekst za delovanje Slovenije, se je identificiralo štiri prioriteta področja na katera se bo osredotočilo v naslednjem obdobju, da se bo lahko izkoristilo razvojne potenciale in priložnosti, ki jih Slovenija ima.

Prioritete Strategije so:

1. konkurenčno gospodarstvo,
2. znanje in zaposlovanje,
3. zeleno življenjsko okolje,

V okviru opredeljenih prioritete so kot bistvena za gospodarski razvoj identificirana naslednja tri področja:

- raziskave in razvoj ter inovacije,
- zagon, rast in razvoj malih in srednjih podjetij,
- **zaposlovanje, izobraževanje, usposabljanje, znanje in kompetence (mladi in starejši).**

Projekt je usklajen s programskimi in izvedbenimi dokumenti na nivoju **razvojne regije** in **samoupravne lokalne skupnosti**.

Investicija se nanaša na **Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014–2020** (OP 2014-2020) in sicer v prednosti osi: trajnostna raba in proizvodnja energije in pametna omrežja ter horizontalnem načelu trajnostnega razvoja.

Specifični cilji prednostne osi trajnostne rabe in proizvodnja energije in pametna omrežja:

- Povečanje učinkovitosti rabe energije v javnem sektorju,
- Povečanje deleža obnovljivih virov energije v končni rabi energije,
- Povečanje izkoriščenosti in učinkovitosti energetskih sistemov.

Trajnostni razvoj se bo v OP udeleževal preko načela 'onesnaževalec plača', ki je eno temeljnih načel ZVO. Med temi je tudi načelo preventive. Zakon poleg tega določa tudi ekonomske in finančne instrumente varstva okolja in uvaja sistem trgovanja s pravicami do emisije TGP in dovoljenja za izpuščanje TGP. Za njihovo zmanjševanje v sektorjih izven trgovanja je predviden sprejem OP TGP. Napredek pri doseganju nacionalnih ciljev na tem področju bo Slovenija redno spremljala, s spodbujanjem ukrepov za URE in OVE in bo lažje dosegla cilje glede kakovosti zraka iz Direktive 2008/50/ES.

**Direktiva o energetski učinkovitosti** (Direktiva 2012/27/EU) in **Direktiva o energetski učinkovitosti stavb EPBD** (Direktiva 2010/31/EU), omejujeta rabo energije v stavbah. Obe direktivi predvidevata omejevanje rabe na ravni celotne stavbe, ki poleg ovojne stavbe vključuje tudi posamezne tehnične sisteme v stavbah kot je prezračevanje, ogrevanje, klimatizacija, hlajenje, priprava tople vode in razsvetljava.

Na zahtevah omenjene direktive temelji PURES-2 2010, ki s pripadajočo tehnično smernico, TSG-1-004 Učinkovita raba energije, povzema in prenaša zahteve evropske direktive o URE v stavbah v slovensko zakonodajo. Cilji so zmanjšanje rabe energije, bolj učinkovita raba in bistveno povečanje rabe energije iz obnovljivih virov v stavbah.

Z izvedbo obravnavane investicije sledimo predstavljenim usmeritvam Direktiv.

**Predlog osnutka nacionalnega energetskega programa za obdobje do leta 2030 – Aktivno ravnanje z energijo (NEP)** opredeljuje cilje energetske politike v Sloveniji za obdobje 2010 do 2030, ki so med seboj enakovredni, so zagotavljanje:

1. zanesljivosti oskrbe z energijo in energetskimi storitvami,
2. okoljske trajnosti in boj proti podnebnim spremembam,
3. konkurenčnosti gospodarstva in družbe ter razpoložljive in dostopne energije oz. energetskih storitev,
4. socialne kohezivnosti.

Operativni cilji NEP do leta 2030 glede na leto 2008 so:

1. 25-odstoten delež obnovljivih virov energije (OVE) v rabi bruto končne energije do leta 2020 in 30-odstoten delež do leta 2030,
2. 20-odstotno izboljšanje učinkovitosti rabe energije do leta 2020 in 27-odstotno izboljšanje do leta 2030,
3. 9,5-odstotno zmanjšanje emisij toplogrednih plinov (TGP) iz zgorevanja goriv do leta 2020 in 18-odstotno zmanjšanje do leta 2030,
4. zmanjšanje energetske intenzivnosti za 29 % do leta 2020 in za 46 % do leta 2030,
5. zagotoviti 100 % delež skoraj ničelno energijskih stavb med novimi in obnovljenimi stavbami do leta 2020 in v javnem sektorju do leta 2018,
6. zmanjšanje uvozne odvisnosti na raven ne več kot 45 % do leta 2030 in diverzifikacija virov oskrbe z energijo na enaki ali boljši ravni od sedanje,
7. nadaljnje izboljšanje mednarodne energetske povezanosti Slovenije za večjo diverzifikacijo virov energije, dobavnih poti in dobaviteljev ter nadaljnjo integracijo s sosednjimi energetskimi trgi.

Investicija je skladna z operativnimi cilji predloga osnutka NEP, predvsem s prvim, drugim, tretjim in petim ciljem. Prispevala bo k povečanju energetske učinkovitosti, saj bo s predvidenimi sanacijskimi ukrepi zagotovljena ustrežnejša in učinkovitejša raba energije, izvedba investicije pa prav tako vpliva na zmanjšanje izpustov CO<sub>2</sub>-ja.

Strateški cilj **Dolgoročne strategije za spodbujanje naložb energetske preнове stavb** je pri stavbah do leta 2050 doseči brezogljično rabo energije. V osnovnem scenariju strategije je predvidena stopnja celovitih energetskih prenov stanovanjskih stavb na ravni 2 % (v tem do leta 2030 enodružinskih stavb okrog 1,75 %, večstanovanjskih 2,5 %), v javnem sektorju pa 3 %. Vmesni cilji Dolgoročne strategije za spodbujanje naložb v preнове stavb do leta 2030 so:

- zmanjšati rabo končne energije v stavbah za 15 % do leta 2020 in za 30 % do leta 2030 glede na leto 2005,
- vsaj 2/3 rabe energije v stavbah iz obnovljivih virov energije,
- zmanjšanje emisij toplogrednih plinov v stavbah za 60 % do leta 2020 in vsaj za 70 % do leta 2030 glede na leto 2005,
- energetsko prenoviti skoraj 26 mio m<sup>2</sup> površin stavb oz. 1,3 – 1,7 mio m<sup>2</sup> letno; od tega dobro tretjino v standardu skoraj nič-energijskih stavb (AN sNES).

Operativni cilji strategije do leta 2020 oz. 2030 so:

- prenova 3 % javnih stavb v lasti ali uporabi oseb ožjega javnega sektorja letno (med 15.000 in 25.000 m<sup>2</sup>),
- prenova 1,8 mio m<sup>2</sup> stavb v širšem javnem sektorju v obdobju 2014–2023 (OP-EKP),
- izboljšanje razmerja med vloženimi javnimi sredstvi in spodbujenimi naložbami v javnem sektorju na 1 : 3 (OP TGP-2020),
- izvedba petih demonstracijskih projektov energetske prenove različnih tipov stavb (OP-EKP).

Investicija prispeva k indikativnim in operativnim ciljem strategije, saj se bo z izvedbo ukrepov doseglo znatno izboljšanje energetske učinkovitosti (zmanjšana raba končne energije v stavbah), zmanjšale se bodo emisije toplogrednih plinov, ki nastajajo v stavbah, vpeljala se bo uporaba OVE. Z izvedbo investicije se bo neposredno prispevalo h kvoti prenove 3 % javnih stavb v lasti ožjega javnega sektorja.

Krovni zakon, ki ureja področje energetike je **Energetski zakon (EZ-1)** (Ur. l. RS, št. 17/2014). Zakon poleg prenosa evropske zakonodaje v nacionalni pravni red ureja tudi druga področja energetske politike, kot npr. energetska infrastrukturo in oskrba s toploto. V zakonu je za področje energetske učinkovitosti določeno, da bo potrebno vsako leto energetska sanirati 3 % površine javnih stavb, kar bo spodbudilo nastanek novih delovnih mest, hkrati pa prineslo prihranke v javnih izdatkih.

### **3. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO STORITEV**

Srednja šola za gostinstvo in turizem Maribor je javni zavod, ki ga je ustanovila Vlada Republike Slovenije s Sklepom o ustanovitvi, dne 2. 9. 2008. Dejavnost zavoda je javna služba, katere izvajanje je v javnem interesu.

Materialne pogoje za osnovno delo zavoda tako zagotavlja Vlada Republike Slovenije oziroma Ministrstvo za znanost, šolstvo in šport. Srednja šola za gostinstvo in turizem Maribor pridobiva sredstva za delo:

- iz javnih sredstev, sredstev ustanovitelja,
- prispevkov dijakov oz. njihovih staršev,
- sredstev od prodaje storitev in izdelkov,
- donacij, prispevkov sponzorjev,
- humanitarne dejavnosti in
- iz drugih virov.

Srednja šola za gostinstvo in turizem Maribor ima organiziran tudi šolski donatorski sklad, ki vključuje tudi plačilo nadstandardnih storitev na prostovoljni osnovi s strani staršev dijakov, ki so o prilih in porabi vsako leto obveščeni. Prav tako sodelujejo pri pripravi in sprejemanju načrta porabe sredstev za posamezno šolsko leto ter so seznanjeni o višini prispevka in pogojih plačevanja le-tega. Sklad pridobiva sredstva iz:

- prispevkov staršev,
- donacij, zapuščin in
- drugih virov.

S šolskim letom 2007/2008 je bila Srednja šola za gostinstvo in turizem vključena v novi model financiranja – MoFAS. Sredstva MoFAS zajemajo financiranje dela in materialne stroške. Pri financiranju dela je potrebno poudariti, da šola prejme pavšalna sredstva, in sicer:

- za plače strokovnih delavcev, ki lahko napredujejo v naziv dobi šola sredstva za naziv svetovalec v 3. plačilnem razredu, za laborante 4. plačilni razred, za računovodske, administrativne in tehnične delavce s predpisanimi izobrazbenimi pogoji po normativih in standardih 4. plačilni razred,
- v sredstvih za plače oz. financiranju dela so upoštevana tudi sredstva za KAD, prispevke delodajalca, sredstva za davek na izplačane plače, sredstva za delovno uspešnost.

Od 1. decembra 2007 pa je sklenjena pogodba o zagotavljanju proračunskih sredstev in izvajanju javne službe po novem modelu financiranja MoFAS:

- plačilo opravljenega dela (letni obseg sredstev na dijaka), ki zajema sredstva za bruto plače, prispevke delodajalca, sredstva za davek na plače, KAD,

- sredstva za zagotavljanje pravic iz delovnega razmerja, ki zajemajo sredstva za prehrano in prevoz delavcev, sredstva za letni dopust, sredstva za druge osebne prejemke (jubilejne nagrade, odpravnine ob upokojitvi, solidarnostne pomoči),
- sredstva za materialne stroške, ki zajemajo sredstva za sprotne stroške (ogrevanje, električna energija, voda, stroške za izvedbo vaj, zaščitna sredstva in druge splošne stroške), sredstva za tekoče vzdrževanje osnovnih sredstev in za nabavo knjižničnega gradiva, sredstva za stalno strokovno izpopolnjevanje, zdravniške preglede zaposlenih, šolsko dokumentacijo,
- sredstva za interesne dejavnosti,
- sredstva za opravljeno delo na zaključnem izpitu oziroma poklicni maturi,
- sredstva za dodatek spremljevalcem na strokovni ekskurziji dijakov,
- sredstva za delovanje sindikalnega zaupnika,
- sredstva za zavarovanje dijakov na praktičnem izobraževanju.

V strukturi prihodkov največji delež predstavljajo prihodki ustanovitelja (cca. 85 %), sledijo prihodki iz javnih sredstev (cca. 8 %), prihodki od tržne dejavnosti so se glede na preteklo zmanjšali za cca. 20 % in v strukturi predstavljajo okoli 2,4 %. V višini cca. 3 % znašajo tudi prihodki iz naslova dijakov, ter nekaj več kot 1 % prihodki iz naslova izobraževanja odraslih.

**Tabela 27:** Sestava prihodkov po virih v letih 2016, 2017 in 2018

	2016	2017	2018	Struktura prihodkov v 2018
Prihodki iz javnih sredstev	234.144	250.685	236.431	8,36 %
Prihodki ustanovitelja	2.453.265	2.477.853	2.393.818	84,60 %
Prihodki iz naslova dijakov	93.342	101.111	92.495	3,27 %
Prihodki izobraževanje odraslih	35.469	39.462	38.780	1,37 %
Prihodki pridobljeni na trgu	56.555	85.045	67.630	2,39 %
Obresti	76	459	307	0,01 %

V letu 2018 si je Srednja šola za gostinstvo in turizem Maribor prizadevala, da bi poslovala gospodarno in skrbela za ravnovesje med prihodki in odhodki. Zaradi morebitnega reševanja prostorske problematike že v letu 2018, so čakali z večjo obnovo oziroma s tekočim in investicijskim vzdrževanjem, ki se financira iz tekočih poslovnih sredstev.

**Tabela 28:** Prikaz prihodkov in odhodkov v letih 2016, 2017 in 2018

	2016	2017	2018
Prihodki	2.872.851	2.954.615	2.829.461
Odhodki	2.421.006	2.553.833	2.502.744
<b>Razlika</b>	<b>451.845</b>	<b>400.782</b>	<b>326.717</b>

Iz preglednice je razvidno, da so se prihodki zmanjšali za 4 %, odhodki pa za 2 %. Na zmanjšanje prihodkov v letu 2018 ima vpliv predvsem slabši vpis dijakov. Prav tako v letu 2018 ni bilo izobraževanja sommelier, je pa višji delež druge tržne dejavnosti. Presežek prihodkov nad odhodki za leto 2018 znaša 326.717 EUR in se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšal.

## 4. ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI TER IZRAČUNI UČINKOVITOSTI ZA EKONOMSKO DOBO INVESTICIJE

### 4.1. Prikaz variantnih rešitev v predhodni investicijski dokumentaciji

Dokument identifikacije investicijskega projekta – Reševanje prostorske problematike Srednje šole za gostinstvo in turizem Maribor, št. 99/2017 (PROPLUS d.o.o., marec 2018) je obravnaval tri variante:

- Varianta 1<sup>3</sup>: prenova objekta na Cankarjevi 5 za potrebe umestitve in preselitve programa SŠGT,
- Varianta 2: prenova in dozidava objekta na Mladinski 14 za potrebe SŠGT ter izgradnja prizidka za potrebe STŠ, skladno z izdelano idejno zasnovo po varianti F (Styria),
- Varianta 3: izgradnja prizidka novogradnje severno od Srednje trgovske šole, skladno z izdelano idejno zasnovo po varianti Trubarjeva (Styria).

**Tabela 29:** Povzetek variant v DIIP

Opis/šola	Varianta 1		Varianta 2	Varianta 3
Opis variante	Prenova objekta na Cankarjevi 5 za potrebe preselitve SŠGT		Prenova in dozidava objekta na Mladinski 14 (varianta F) za potrebe SŠGT in STŠ (izgradnja prizidka - nadomestne kapacitete)	Dozidava objekta za potrebe SŠGT (izgradnja prizidka z delno rekonstrukcijo obstoječega objekta)
	Podvarianta 1a ES - JZP	Podvarianta 1b ES - JN		
Vrednost investicije	6.115.676 EUR		7.833.345 EUR	6.044.085 EUR + pridobitev zemljišča
Velikost površin za potrebe SŠGT	5.202,30 m <sup>2</sup>		4.636,31 m <sup>2</sup>	Predmet IDZ 4.403,23 m <sup>2</sup> od tega rekonstrukcija: 558,72 m <sup>2</sup> (skupne površine po investiciji 6.394,02 m <sup>2</sup> )
Odstopanje od normativa – skupne površine	-7,70 m <sup>2</sup> (-0,15%)		-573,69 m <sup>2</sup> (-11%)	+250,38 (+4,81%)*
Odstopanje od normativa – A površine	-123,61 m <sup>2</sup> (-4,48%)		-306,32 m <sup>2</sup> (-11%)	-148,74 (-5,39%)
Prednosti	Sprostitev obstoječega objekta za možnost umestitve programa ostalih uporabnikov (STŠ, KGB,...)  Ni potrebno zagotavljanja nadomestnih prostorov v času izvedbe investicije v celotnem obsegu (samo v delnem)  Možnost sofinanciranja energetske prenove objekta		Možen brezplačen prenos zemljišča  Ohranjanje izvajanja pouka na obstoječi lokaciji	Ni potrebno zagotavljanja nadomestnih prostorov v času izvedbe investicije v celotnem obsegu (samo v delnem)  Ohranjanje izvajanja pouka na obstoječi lokaciji

<sup>3</sup> Varianta 1 je poleg rekonstrukcije in statične sanacije upoštevala tudi energetska sanacijo objekta, za katero je možno pridobiti sofinancerska EU sredstva. Varianta 1 je bila v DIIP posledično prikazana v dveh podvariantah, pri čemer je bila v obeh predvidena izvedba rekonstrukcije in statične sanacije objekta po sistemu javnega naročanja in brez sofinancerskih sredstev EU, energetska sanacija pa v obeh primerih sofinancirana s sredstvi EU ter izvedena bodisi po modelu JZP (podvarianta 1a) oziroma po javno-naročniškem modelu JN (podvarianta 1b).

Opis/šola	Varianta 1		Varianta 2	Varianta 3
Opis variante	Prenova objekta na Cankarjevi 5 za potrebe preselitve SŠGT		Prenova in dozidava objekta na Mladinski 14 (varianta F) za potrebe SŠGT in STŠ (izgradnja prizidka - nadomestne kapacitete)	Dozidava objekta za potrebe SŠGT (izgradnja prizidka z delno rekonstrukcijo obstoječega objekta)
	Podvarianta 1a ES - JZP	Podvarianta 1b ES - JN		
	Odkup objekta ni potreben			
Tveganja oziroma slabosti	<p>Potrebno zagotavljanje služnosti (parkirišča, dostopi,...)</p> <p>Prenova v skladu s smernicami ZVKD</p>		<p>Potrebne spremembe prostorskih aktov – visok faktor pozidanosti (cca 2 meseca)</p> <p>Potrebno zagotavljanje nadomestnih površin v času izvajanja investicije (izselitev traktov, ki se prenavljajo)</p> <p>Moten učni proces v času izvajanja investicije ter oteženo delo izvajalcev na objektu</p> <p>Zasnova predvideva manj svetlobe v učilnicah</p>	<p>Potrebna pridobitev zemljišča (trenutno v lasti ŠD Sokol)</p> <p>Potrebna sprememba prostorskih aktov in izvedba natečaja</p> <p>Moten učni proces v času izvajanja investicije ter oteženo delo izvajalcev na objektu – v manjši meri</p> <p>Obstoječi objekt na Cankarjevi, ki ga trenutno delno uporablja SŠGT ostaja prazen.</p>

\*brez garaže in nadstrešnice.

Iz primerjave je bilo razvidno, da je vrednostno najugodnejša varianta 1, v varianti 2 se sicer delno rešujejo tudi potrebe STŠ, vendar le v obsegu izgradnje prizidka, ki obenem služi kot nadomestne površine za odstopljene SŠGT. V varianti 3, ki je vrednostno skoraj identična varianti 1 (v kolikor ne upoštevamo odkupa zemljišča), je pa rokovno nekoliko manj ugodna, saj je poleg potrebne pridobitve zemljišča potrebno izvesti tudi spremembo prostorskih aktov ter izvesti natečaj.

Vsled predhodno navedenega je bila izbrana varianta 1, ki se je izkazala kot najprimernejša ob upoštevanju več kriterijev (vrednost investicije, sprostitev obstoječega objekta, nepotrebna zagotavljanja nadomestnih prostorov v času izvajanja projekta ipd.), ki je tudi predmet nadaljnje projektne dokumentacije (PGD). Le-to v predmetnem dokumentu obravnavamo v štirih (pod) variantah – glede na način financiranja.

## 4.2. **Scenarij »brez investicije«**

**Scenarij »brez investicije«** ne vključuje investicijskih izdatkov za izboljšanje trenutnega stanja, kar pomeni, da SŠGT nadaljuje z izvajanjem šolske dejavnosti na Mladinski 14a in na dodatni lokaciji na Cankarjevi 5. V objektu na Mladinski delujejo na cca 2.550 m<sup>2</sup> površin, kar glede na potrebne površine v velikosti 5.210 m<sup>2</sup>, izkazuje cca 51 % odstopanje in kaže na veliko prostorsko stisko, ki jo trenutno rešujejo z izvajanjem pouka na Cankarjevi, pri čemer pa je objekt nujno potreben prenove tako z vidika energetske sanacije kakor tudi potrebnih funkcionalnih prilagoditev.

Z neizvedbo projekta ne pripomoremo k izboljšanju pogojev. Glede na navedeno scenarij **»brez investicije«** dolgoročno **ni sprejemljiv** in v dokumentu ni podrobneje obdelan.

## 4.3. **Scenarij »z investicijo«**

**Scenarij »z investicijo«** za potrebe reševanja prostorske problematike SŠGT predvideva rekonstrukcijo historične stavbe na Cankarjevi 5 vključno s statično in energetsko sanacijo. Investicija omogoča izvajanje šolske dejavnosti na eni lokaciji in rešitev prostorske stiske SŠGT. Zadostno število prostorov za praktični pouk in moderne učilnice omogočajo kvalitetnejši pouk. Hkrati energetska sanacija predstavlja energetsko učinkovitost in stroškovno racionalizacijo objekta na Cankarjevi. Pri načrtovanju posegov celovite prenove in revitalizacije objekta se upošteva pomen stavbe – arhitekturni spomenik.

Tehnična rešitev je enotna in temelji na izdelani PGD projektni dokumentaciji (Styria arhitektura d.o.o., november 2018), le-ta je predstavljena v štirih (pod) variantah, glede na način izvedbe oziroma vire financiranja:

- varianta A (proračun) – financiranje celotne investicije s sredstvi iz državnega proračuna in soinvestitorja,
- varianta B (Prijava ES - JN) – javno-naročniški model za posege rekonstrukcije in statične sanacije, ter prijava na razpis za sofinanciranje posegov energetske sanacije z evropskimi sredstvi,
- varianta C (prijava ES - JZP) – javno-naročniški model za posege rekonstrukcije in statične sanacije, ter izvedba javno-zasebnega partnerstva v okviru energetske sanacije, vključno s prijavo na razpis za sofinanciranje posegov energetske sanacije,
- varianta D (prijava Eko sklad) – javno-naročniški model za posege rekonstrukcije in statične sanacije ter prijava na razpis za sofinanciranje posegov energetske sanacije s sredstvi Eko sklada.

Scenarij **»z investicijo«** omogoča doseganje zastavljenih ciljev, predstavlja rešitev obstoječega stanja in je kot tak edini **sprejemljiv**, zato je v nadaljevanju tudi edini podrobneje obdelan.

Z izvedbo projekta zagotovimo ustrezne pogoje za potrebe izvajanja pedagoškega procesa in obšolskih dejavnosti SŠGT, ob hkratni revitalizaciji spomenika.

### 4.3.1. Opis operacije<sup>4</sup>

V okviru projekta se, na objektu v Cankarjevi ulici 5, predvidijo naslednji posegi:

- statična sanacija stavbe,
- rekonstrukcija stavbe s prilagoditvami novim funkcionalnim zahtevam SŠGT,
- energetska sanacija,
- morebitna prizidava in razširitev stavbe na dvoriščni strani za potrebe dostopov, dostave in skladišč in
- rekonstrukcija podstrešja za zagotavljanje manjkajočih uporabnih površin.

**Slika 2:** Predvideno stanje po ureditvi (zahodna stran objekta)



Vir: PGD (Styria arhitektura d.o.o., november 2018).

#### 4.3.1.1. Opis objekta na Cankarjevi

Stavba je po tipologiji grajena kot šolska zgradba. Njena primarna programska shema in tlorisna tipologija se v času do danes ni bistveno spremenila. Ohranjena je struktura stavbnega skeleta z vsemi stopnišči, hodniki, predavalnicami in kabineti. Ohranjena je prav tako prvobitna podoba fasade z vsemi strukturnimi in reliefnimi značilnostmi.

Stavba je bila zgrajena kot Dekliška ljudska in meščanska šola, torej je njena funkcionalna zasnova prilagojena tipologiji splošne šole s hodniki in pravokotno nizanimi učilnicami in kabineti. V severnem in južnem delu je locirano vertikalno stopnišče, ki povezuje klet, pritličje, 1. in 2. nadstropje ter pretežno neizkoriščeno mansardo (etažnost: K+P+N1+N2+M).

<sup>4</sup> Vir: Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (Styria arhitektura d.o.o., november 2018).

Za vsa določila pogojev rekonstrukcije objekta je potrebno upoštevati izhodišča konservatorskega programa, ki ga mora potrditi Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije Območna enota Maribor.

#### **4.3.1.2. Funkcionalna izhodišča**

##### **Obstoječi objekt**

Namen investicije je v kletni, pritlični, I. in II. etaži ter v mansardi obstoječega objekta z gradbenimi posegi v notranjosti urediti prostore za potrebe izvajanje pedagoškega procesa SŠGT. Iz neizkoriščenega podstrešja so načrtovani dodatni prostori za program šole. V objektu ali ob objektu je predvidena izvedba dvigala.

##### **Prizidek k objektu**

###### **a.) Klet**

V kleti obstoječe stavbe obravnavanega objekta, v katero se dostopa preko 3 stopniščnih vreten in dvigala, ter ločenega zunanjega vhoda za dostavo, so nameščeni naslednji programi:

- garderoba za cca. 350 dijakov (700 enot): tri garderobne kabine za preoblačenje, dva tuša z ločenim predprostorom za dijake in dve garderobni kabini za preoblačenje, dva tuša z ločenim predprostorom za pedagoge in osebje,
- dnevna delilna kuhinja, kapacitete 800 obrokov/dan/(malica+kosilo), pralnica, izdajni pult in pripadajoči prostori za kuhinjsko osebje, s funkcionalno navezavo na dostavo, hladilne komore, skladišče in kuhinjski inventar, predvideno je avtonomno prezračevanje kuhinje in jedilnice.
- Jedilnica s cca. 100 sedeži in pripadajočimi površinami za higieno rok in sanitarijami.
- učilnica strežbe, komunikacije in tehnični prostori (prezračevanja, in elektro prostori).

H kleti je v smeri zahoda znotraj atrija predvideno izvesti prizidek nezahtevnega objekta, v katerem se umestijo na nivoju kleti prostori shramb, hladilnic, sanitarni vozeli, ter ekonomata za prevzem in odvoz živil ter odpadkov.

###### **b.) Pritličje**

Pritličje se obravnava na 2 nivojih. 1. nivo pritličje obstoječe stavbe – historičnega dela predstavlja visoko pritličje dvignjeno nad nivo ulice za cca 200 cm. Znotraj obstoječe prostorske dispozicije so umeščeni novi prostori predavalnic ter kabinetov za potrebe profesorjev. Obstoječe komunikacijske poti se ohranijo ter nadgradijo v ločene požarne celice, ki zagotavljajo varno evakuacijo na prostor v primeru požara. 2. nivo v smeri zahoda, znotraj atrija, na nivoju dvorišča in obstoječe telovadnice predstavlja funkcionalno izboljšavo obstoječega šolskega objekta. Prizidek oziroma paviljonski objekt, ki je delno podkleten, konstrukcijsko ločen od obstoječega objekta, rešuje problematiko glavnega vhoda, dostop do dvigala, dostop do kleti, dostavne poti, ter nujno potreben skupni prostor šole – avlo, ki ima možnost razširitve v prostore obstoječe telovadnice, ki je prirejena kot večnamenski prostor - Amfiteatralna učilnica, ki se lahko preuredi v dve veliki samostojni učilnici. Glavni vhod v šolo se

prestavi iz Cankarjeve ulice v atrij. Namen predavitve je pridobiti nujno potreben socialni prostor pred šolo, saj trenutni dostop (historičen vhod iz Cankarjeve) iz več razlogov ni primeren. Množica dijakov se namreč ob zapuščanju šole izlije na frekventno in obremenjeno Cankarjevo ulico – kar je prometno tehnično nedopustno. Obstoječ vhod iz Cankarjeve ulice se opredeli kot prominenten vhod – Historičen vhod.

c.) Nadstropje 1 in Nadstropje 2

V Nadstropje 1 in Nadstropje 2 se znotraj obstoječe dispozicije z minimalnimi posegi, umešča program potreben za pedagoško delo, ter vodstvo šole:

- velike učilnice velikosti min. 65 m<sup>2</sup> za vsaj 32 učencev,
- male učilnice velikosti min. 35 m<sup>2</sup> za vsaj 16 učencev,
- mali kabineti po dve delovni mesti,
- knjižnica s čitalnico skupno 70 m<sup>2</sup>,
- zbornica za najmanj 45 učiteljev in
- računalniška učilnica za 16 učencev.

d.) Mansarda 1 in Mansarda 2

Mansarda obstoječega objekta predstavlja le delno izkoriščeno podstrešje v katerem sta umeščeni 2 učilnici, dostop na podstrešje ter sanitarije. Predvidena je ureditev celotne mansarde, ki je delno dvovišinska, ter jo v tem delu z vmesno konstrukcijo deli v dve etaži Mansardo 1 in Mansardo 2 .

Mansarda 1 je nivo obstoječe mansarde v katerem se umestijo prostori potrebni za pedagoško delo SŠGT:

- učne kuhinje z vsako po 16 delovnih mest (termo blok, delovni pult, korito), skupni hladilniki, skladišče, inventar; predvideno je prezračevanje z avtonomnim prezračevalnim stropnim sistemom, ločeno regulacijo, dovodom in odvodom.
- Prostori za strežbo s fleksibilno razporeditvijo miz in stolov k vsaki kuhinji, Učna kuhinja 1, Učna kuhinja 2, Restavracijska kuhinja 1, Restavracijska kuhinja 2, Garderobe za kuharje, kabinet za učitelje, učilnica strežbe 1 in učilnica strežbe 2, zunanja terasa.

Mansarda 2 je v večini namenjena tehnični etaži (klimati, toplotna črpalka, razvodi prezračevanja pod strešno poševnino. Delno nad Restavracijsko kuhinjo 1 se izkoristi kot uporabna površina namenjena računalniški učilnici.

e.) Prometna ureditev

Proste površine bodo namenjene parkiranju, dostavi in dostopu/dovozu do servisnih vhodov. Obstoječe površine dovozne ceste so asfaltirane, širine min 5,00 m, delno brez pešpoti. Dostava dijakov se vrši vzdolž Prešernove ulice, od koder se pešpot nadaljuje preko zemljišč 1191/, 1191/2 1189/3, 1189/4, 1189/5, 1187 za katere bo investitor pridobil služnostno pravico – pešpoti. Dostava živil in odvoz smeti, ter intervencija se zagotavlja iz vzhodne strani vzdolž Cankarjeve ulice ter iz

zahodne strani z dostopom v atrij preko obstoječe dovozne poti, ki poteka po parcelah št. 1201/1 1189/3 – za katere si bo investitor pridobil služnostno pravico dovoza z motornim vozilom.

#### **4.3.1.3. Funkcionalni opis zasnove**

##### **a.) Odvodnjavanje streh**

Vertikalne cevi so pritrjene na stebre, horizontalne pa na strope s pomočjo Geberit Pluvia sistemskih vodil. Vertikale so pritrjene na podlago s sistemskimi pritrdili, pri čemer je upoštevan potreben prostor za kolena in vtočnike.

Geberit Pluvia podtlačni sistem za odvodnjavanje meteornih vod s streh deluje kot popolnoma napolnjen sistem. Napolnjenost sistema je dosežena z ustreznim dimenzioniranjem cevovodov in hidravličnim izravnavanjem pretokov vode v sistemu ter s posebno oblikovanimi Pluvia vtočniki. V vertikalah nastaja podtlak, ki se preko napolnjenih razvodov prenaša do vtočnikov. Nastali podtlak srka vodo v vtočnike in učinkovito odvodnjava vodo s strešne površine. Cevni razvodi so iz polietilena, varjeni in trajno tesni, popolnoma gladki in elastični. Gladkost cevi in velika hitrost vode zagotavljata samočistilni učinek cevovodov.

Odtok meteorne vode Pluvia se konča izven objekta, na oddaljenosti 2 m od zunanje stene, v umirjevalni cevi, na globini –0,80 m. Pritrjevanje Horizontalni razvod je pritrjen s Pluvia obešalnim sistemom na stropno ploščo. Vertikalni razvod je pritrjen klasično na betonske stebre. Obešalno konstrukcijo je predvideno zavarovati proti nihanjem.

Cevovode je potrebno toplotno izolirati zaradi preprečevanja pojava kondenzata. Predvideno je ogrevanje vtočnikov.

Meteorna kanalizacija je dimenzionirana za pričakovane padavine. Odvodnjavanje izrednih padavin je predvideno urediti preko varnostnih odtokov.

##### **b.) Toplotna izolacija objekta**

Objekt je zaščiten s toplotno izolacijo ustreznih debelin in sestav za zagotavljanje najnovejših standardov energetske učinkovitosti. V območjih prekinitve vertikalne površine s horizontalno ploščo se predvidijo vsi ukrepi za preprečevanje toplotnih mostov.

Streha objekta je po celotni površini opremljena s strešno izolacijo deb. min 30 cm. Streha je na vseh nivojih poleg vseh ostalih slojev za pravilno sestavo ravne pohodne strehe predvidena s ploščami iz XPS izolacije ali kamene volne.

Fasada obstoječega objekta je zaščiten kot stavbna dediščina zato je kakršnikoli poseg z namenom njene spremembe nedopusten. Nameravana so dela obnove in sanacije v sklopu katerih se bo zamenjalo stavbno pohištvo in revitaliziral historični vhod. Po potrebi se bo restavriral tudi grafika na južni fasadi – vidne iz ploščadi pred objektom zavarovalnice Sava. Na dvorišni strani se izvede TI

fasada v skladu s pogoji ZVKDs, ki določujejo, da nameščena fasada ne sme imeti vpliva na bistvene elemente fasadnega ovoja in njegove zaključke oziroma zaključke strehe – venec. Paneli so dvoslojno obdani z lesenimi finalnimi oblogami s primernimi končnimi obdelavami, ki zagotavljajo odpornost proti vremenskim in mehanskim vplivom. Na severu prizidka, kjer se priključuje na obstoječ historičen objekt je na zunanji strani hodnika predvidena kontaktna fasada. Kot toplotna izolacija se načrtuje iz izolacijskih plošč iz kamene volne nižje gostote za izolacijo zunanjih zidov pri prezračevanih fasadah, plošče so dodatno enostransko kaširane z belim steklenim voalom, vgradnja plošč s posebnimi fasadnimi pritrdili.

c.) Notranje predelne stene

Opis notranjih predelnih sten:

- Suhomontažne predelne stene: predelne stene bodo suhomontažne – mavčno kartonske na kovinski podkonstrukciji s primerno zvočno izolativnostjo za steno brez vrat min. 56 dB, za steno z vrati min. 47 dB.
- Zastekljene predelne stene bodo izdelane v skladu z normativi zvočne izolativnosti ter v primeru prehoda požarnih sektorjev z normativi požarne in dimne nepropustnosti.
- Predelne stene sanitarnih kabin bodo iz kompaktnih laminatnih plošč, okovje in vezni elementi iz nerjavečega jekla z možnostjo zapiranja. Stene bodo obdelane s kvalitetno keramiko do stropa, stik s tlakom z zaokrožnico, kitan s trajno elastičnim kitom.

d.) Stavbno pohištvo

Stavbno pohištvo obsega:

- Fasadne zasteklitve v mansardi in zasteklitev dvigala iz ALU okvirjev po obliki in shemi ustrezna arhitekturni zasnovi, ki omogočijo zadostno osvetlitev prostorov ter ustrezajo veljavnim predpisom z zvočno in toplotno izolativnostjo. Omogočeno je enostavno čiščenje (z notranje strani zasteklitve) in vzdrževanje. Eventualne zasteklitve parapetnih delov in vse zasteklitve v nivoju terena bodo izvedene iz varnostnega stekla ESG. Zasteklitve v notranjosti stavbe se izvedejo iz varnostnega stekla. Okna v pritličnem delu stavbe so protivlomno zaščitena.
- Zunanja, notranja vrata (ALU vratni podboj s krilom, ki zagotavlja zvočno izolativnost 47 dB, vrata opremljena s cilindrično ključavnico, sistemskim ključem, priporno metlico v pragu, dvokraki nasadili s skritimi tečaji. Vrata v suhomontažnih GK stenah se vgradijo v UA profiliran okvir. Vsa notranja vrata so izdelana iz trdega lesa s pri-vstavljenim tesnilom, krila polna, obložena s kvalitetnim laminatom, zaključki z ABS ali masivnimi nalimki brez brazde. Notranja požarna vrata v hodnikih so steklena v ALU okvirjih zastekljena z varnostnim steklom.
- Zasteklitve večjih dimenzij in steklene stene: Samonosilna v celoti zastekljena izolirana fasada iz alu profilov.

e.) Dvigala

Predvidena je vgradnja dvigala nosilnosti 13 oseb oziroma cca 1000 kg, okvirne notranje mere kabine: širina: 1,30 m, globina 2,10 m in višina 2,20 m.

#### 4.3.1.4. Gradbene konstrukcije

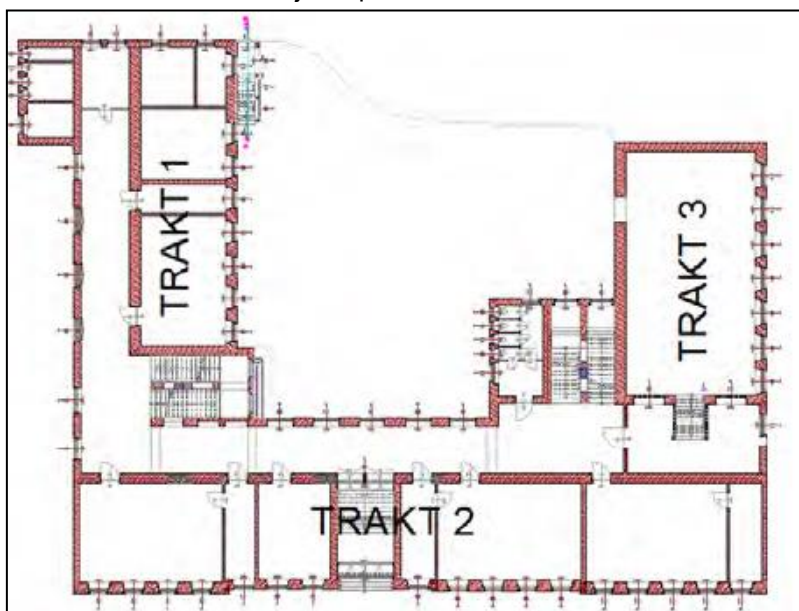
Osnova za pripravo sanacijskih ukrepov je bila dokumentacija statičnega mnenja, ki ga je pripravilo podjetje IRMA na podlagi sondiranja z dnem 22.02.2017.

Gre za klasično grajeno opečno stavbo razdeljeno na 4 etaže:

- klet : -3.35,
- pritličje: 0.00,
- 1. nadstropje: +4.70 in
- 2. nadstropje: +9.40.

Tlorisno ima stavba obliko črke U, razdelimo jo lahko na 3 trakte.

**Slika 3:** Prikaz delitve objekta po traktih



Vir: PGD (Styria arhitektura d.o.o., november 2018).

Po celotnem prvem in drugem traktu poteka komunikacijski hodnik, ki povezuje trakte med seboj. Iz hodnika se vstopa v vse preostale prostore (večinoma so to bivše učilnice).

Najmanjši je 3. trakt, v katerem je samo en večji prostor dimenzije 18 m x 10,5 m v vsaki etaži. Objekt ima dve glavni stopnišni jedri, ki potekata od temeljev do podstrešja. Prvo jedro je na stičišču 1. in 2. trakta, drugo pa na stičišču 2. in 3. trakta.

Tlorisna razporeditev nosilnih sten poteka po vseh etažah enako. Vse stene potekajo neprekinjeno od kleti do podstrešja. Zaradi zmanjševanja vertikalne obtežbe z višino objekta se debelina sten zmanjšuje z višino objekta. Kletne stene so v večini debeline 90 cm, pritlične 75 cm in stene nadstropij 45 cm.

V fasadnih stenah so okenske odprtine, katerih pozicija se pojavlja skozi vse etaže. Strešna konstrukcija je sestavljena iz lesenih trapeznih vešal, katera potekajo v prečni smeri vsakega trakta v rastru cca. 4 m. Vešala stojijo na treh nosilnih stenah objekta. V vzdolžni smeri potekajo kapne in vmesne lege, katere so podprte s trapeznimi vešali. Zaradi razbremenitve leg in večje togosti strešne konstrukcije so lege dodatno podprte z diagonalnimi rokami na vertikalnih stebričkih trapeznih vešal.

Nad legami potekajo šperovci, ki nosijo opečno kritino (bobrovec). Po vmesni nosilni steni 2. trakta potekajo dimniki, ki v podstrešju segajo iz stropa in se zaključijo pod strešno konstrukcijo.

#### **4.3.1.5. Elektro inštalacije**

Prižiganje razsvetljave večjih prostorov se izvede iz enotnega mesta pri čemer se predvidi vsaj po eno stikalo na vseh vhodih v ta prostor za namen prižiganja in ugašanja orientacijske razsvetljave. Prižiganje razsvetljave bo izvedeno tako, da je omogočena uporaba več nivojev osvetljenosti (npr. gori naj vsaka svetilka ali vsaka druga svetilka ali pa vse svetilke skupaj) oziroma bo po potrebi omogočeno vklapljanje in izklapljanje posameznih sekcij prostora. Načeloma se predvidi LED razsvetljava v toplu beli oziroma barvi dnevne svetlobe.

Zunanja razsvetljava zajema vso razsvetljavo zunanjih površin. Osvetliti je predvideno zlasti glavne vhode ter stranske vhode.

Za primer izpada električne energije se za napajanje določenih porabnikov v objektu predvidi diesel agregat in naprave za neprekinjeno napajanje - v nadaljevanju UPS naprava.

V objektu je predvideno izenačevanje potenciala. Vse kovinske mase (vodovod, strojnica klime, kotlarna, PE zbiralke razdelivcev, kovinske konstrukcije na fasadi, kableske police, parapetni kanali, kanali za prezračevanje, kovinska vrata, kovinski okvirji oken, PTT instalacija, komunikacijska omara in telefonska centrala) so povezane na temeljno ozemljilo.

Za reprodukcijo zvoka se izvede sistem ozvočenja. Naprave ozvočenja se namesti v prostoru vratarnice, kjer sta predvideni dve receptorski delovni mesti. Namesti se ojačevalne naprave, zvočnike, regulatorje glasnosti in izvede se instalacija. Ojačevalna naprava je sestavljena iz predojačevalnika, močnostnih ojačevalnikov, preklopnega polja z releji za prisilni način delovanja, tunerja, DVD predvajalnika, kontrolne enote, sistema za govorno obveščanje-alarmiranje (avtomatski vklop iz protipožarne centrale) in napajalnega polja. Vse skupaj je vgrajeno v 19" ohišje. Za regulacijo posameznih zvočniških linij oziroma zvočnikov se namesti regulatorje glasnosti.

V učilnicah, hodnikih, prostorih osebja in knjižnici se predvidijo ure, ki se krmilijo z matično uro.

Za objekt se izvede videonadzor na glavnih frekventnih točkah v objektu in zunaj objekta. Signal iz kamer je speljan na digitalni snemalnik. Za objekt se izvede protivlomni sistem s pomočjo IR senzorjev

gibanja, dešifradorjev, alarmnih hup in centrale. IR senzorji se namestijo v vseh prostorih pritličja, kjer je možen dostop skozi vrata ali okno.

#### **4.3.1.6. Strojne inštalacije**

Objekt se ogreva z radiatorskim ogrevanjem, ima toplotno nesaniran ovoj in stara okna. V kleti objekta, v prostoru toplotne postaje, se nahaja kompaktna toplotna postaja (KTOP), priključena na lokalno kotlovnico EPF. Trenutna moč KTOP za obravnavan objekt znaša  $Q=350$  kW.

Večina objekta je naravno prezračevana (mehansko prezračevanje se uporablja za nekaj prostorov v kleti – kuhinja).

V okviru strojnih inštalacij se predvidi mehansko prezračevanje za večje predavalnice in učilnice. Dopolnilni vir toplote in glavni vir hladu je nova toplotna črpalka.

Ker je objekt zaščiten kot spomenik, ni potrebe po uporabi OVE (potrebe pa kljub temu pokrije toplotna črpalka).

Plinska kotlovnica se predvidi v mansardi objekta. Prostor ima eno zunanjo steno, predvidijo se odprtine za prezračevanje. Izhod iz kotlovnice je na stopnišče in od tam na prosto. Na hodniku pred kotlovnico se predvidi zaščitna omarica za plinomer, regulator tlaka in zaporna pipa kotlovnice. V omarico se vgradi tudi zaporna pipa z elektromagnetnim ventilom za zaporo plina v primeru puščanja. Zaporo in alarmiranje (z zvočnim in vizualnim signalom) izvede centrala (sistem) za detekcijo plina.

Za potrebe hlajenja se uporabi toplotna črpalka zrak/voda, ki služijo tudi pomožnemu ogrevanju. Hladilna moč znaša  $Phl=295$  kW (zrak 35, glikol 5/10°C). Vgradi se na streho objekta.

#### **4.3.1.7. Zunanja ureditev**

a.) Okolje

Dostop za motorna vozila do obravnavanega območja je iz Prešernove ulice, peš dostop pa je omogočen tudi iz Cankarjeve ulice.

Okolje se utrdi z asfaltom in cementnim betonom. Pločnik ob podzemnih parkiriščih (garaži) je razmejen z dvignjenim betonskim robnikom 15/25 cm, ki je vgrajen 10 cm nad nivojem asfalta oziroma cementnega betona.

Iz utrjenega okolja SŠGT se uredi peš dostop do ekonomske fakultete. Višinska razlika med obema nivojema je premeščena s stopnicami iz cementnega betona.

Vse neutrjene površine se humusirajo in zatravijo.

#### b.) Odvodnjavanje

Odvodnjavanje padavinske vode iz vseh utrjenih površin je z vzdolžnim in prečnim naklonom v PE požiralnike  $\phi$  400mm z LTŽ rešetko 400/400 mm ter linijskimi požiralniki z LTŽ rešetko. Vsi odvodni odvodi padavinske vode iz požiralnikov so preko peskolova. Požiralniki so na padavinsko kanalizacijo priključeni s PE ali PVC cevmi premera 200 mm. Cevi so polno obetonirane.

#### c.) Zelenice

Zelenice so humusirane v debelini plasti 20 cm z dodatkom organskega gnojila 5 g/m<sup>2</sup>. Vse humusirane površine so posejane s travnim semenom.

#### d.) Kanalizacija

Za potrebe odvoda komunalnih odpadnih vod in padavinskih vod iz utrjenih površin se zgradita kanalizaciji, ki te vode ločeno odvedeta. Fekalne vode se priključijo na javno kanalizacijo v Cankarjevi ulici, ki se jih odvede v CČN Maribor, kjer se očistijo. Padavinske vode pa se odvedejo v ponikanje. Cevi se polagajo na peščeno posteljico, v primeru obbetona pa na betonsko posteljico. Vsa kanalizacija se zgradi vodotesno, kar je dokazati s preskusom vodotesnosti.

#### e.) Kanalizacija padavinske vode

Padavinske odpadne vode iz okolja šole ter strehe objekta se odvedejo v padavinsko kanalizacijo ter dalje v ponikovalnico, kjer ponikajo. Na celotnem območju obdelave so že obstoječe utrjene (asfaltirane in pozidane površine).

Z namenom izboljšanja obstoječe situacije je s projektom predvideno da se prispevne površine meteornih voda celotnega atrija (rumen) in streh orientirane v atrij (modra) speljejo preko lovilca mineralnih olj v novonačrtovano ponikovalnico.

Manjši del strehe obstoječega historičnega objekta je orientiran na Cankarjevo ulico, se po obnovljenih obstoječih vertikalnih priključih na obstoječe priključke.

Na obstoječo javno meteorno fekalno kanalizacijo bo po izvedbi projekta ostalo priključenih le še približno 433 m<sup>2</sup> kar je približno 25 % obstoječih prispevnih površin, preostali delež se ponika.

Prispevne površine iz atrija se v celoti ponikajo.

#### f.) Separator mineralnih olj

Ponikajo samo čiste padavinske vode iz strehe objekta in okolja. Dostop do šole je predviden samo za pešce ter občasno za dostavna vozila. Predviden je lovilec olj za površine preko katerih je možen dostop motornih vozil.

## g.) Ponikovalnik

Za ponikanje padavinske vode se zgradi ponikovalnica, kjer ponikajo padavinske vode iz utrjenih površin in strehe objekta. V ponikalno polje se vgradijo ponikalni elementi iz PE materiala.

## h.) Kanalizacija komunalnih in odpadnih voda

Za odvod hišnih odpadnih voda objekta šole se zgradi posebna kanalizacija, ki te vode odvede v obstoječo javno kanalizacijo v Cankarjevi ulici, ta pa jih odvede na čiščenje v ČČN Maribor. Prikluček na javni kanal je obstoječ. Pred priključkom na javno kanalizacijo se vode iz kuhinj očistijo v maščobo lovilcih.

## 4.3.2. Ukrepi energetske sanacije

V sklopu prenove objekta je predvidena izvedba energetske sanacije. V maju 2017 je bil izdelan Razširjeni energetski pregled št. 0119 (EUTRIP d.o.o.).

V njem so bili predvideni sledeči ukrepi in načrtovani prihranki:

**Tabela 30:** Ukrepi in načrtovani prihranki energetske sanacije

Sklop/vrsta ukrepov	Prihranki - KWh			Prihranki v EUR	Prihranki v EUR	Emisije CO2
	Toplota	Elektrika	Skupaj	Skupaj SC 5/17	Skupaj SC 3/19*	kg
<b>Organizacijski ukrepi</b>	<b>8,96</b>	<b>2,32</b>	<b>11,28</b>	<b>946</b>	<b>974</b>	<b>4.008</b>
CNS, monitoring, energetsko upravljanje	8,96	2,32	11,28	946	974	4.008
<b>Ukrepi na ovoju objekta</b>	<b>86,90</b>	<b>0,00</b>	<b>86,90</b>	<b>6.831</b>	<b>7.032</b>	<b>27.813</b>
Namestitev toplotne izolacije na nezaščiteno fasado	24,73		24,73	1.944	2.001	7.915
Namestitev toplotne izolacije na tla neogrevanega podstrešja/mansarde	27,26		27,26	2.142	2.205	8.724
Zamenjava lesenega stavbnega pohištva (okna, vrata)	25,84		25,84	2.031	2.091	8.270
Zamenjava PVC in ALU stavbnega pohištva (okna in vrata)	2,56		2,56	202	208	821
Tla na terenu	6,51		6,51	512	527	2.083
<b>Ukrepi na strojnih sistemih</b>	<b>46,10</b>	<b>-16,00</b>	<b>30,10</b>	<b>1.959</b>	<b>2.017</b>	<b>6.912</b>
Vgradnja termostatskih ventilov in hidravlično uravnoteženje	7,12		7,12	559	575	2.277
Vgradnja centralnih ali lokalnih prezračevalnih naprav z rekuperacijo za prezračevanje	13,18	-6,40	6,78	371	382	1.083
vgradnja kuhinjskih prezračevalnih naprav z rekuperacijo za prezračevanje kuhinj in jedilnic	25,80	-9,60	16,20	1.029	1.059	3.552
<b>Ukrepi na elektro sistemih</b>	<b>0,00</b>	<b>13,30</b>	<b>13,30</b>	<b>1.383</b>	<b>1.424</b>	<b>6.518</b>
Rekonstrukcija razsvetljave		13,30	13,30	1.383	1.424	6.518
<b>Skupaj - vsi ukrepi</b>	<b>141,96</b>	<b>-0,38</b>	<b>141,58</b>	<b>11.119</b>	<b>11.446</b>	<b>45.251</b>

\*preračun prihrankov narejen na stalne cene IP (marec 2019).

Skupna vrednost načrtovanih ukrepov in v celoti upravičenih stroškov energetske sanacije znaša po trenutni aktualni oceni s strani projektanta 3.125.000 EUR.<sup>5</sup>

#### 4.3.3. Pregled površin po investiciji

SŠGT bo po predvideni rekonstrukciji stavbe na Cankarjevi 5 razpolagala s skupno cca 5.328,79 m<sup>2</sup><sup>6</sup> površinami.

V nadaljevanju podajamo pregled površin po investiciji.

**Tabela 31:** Prikaz predvidenih površin za pouk – A površine (Cankarjeva)

Namembnost prostora UČILNICE, KABINETI	Skupaj m <sup>2</sup>
Učilnica 1	53,71
Učilnica 2	52,80
Učilnica 3	51,23
Učilnica 4	66,12
Učilnica 5	64,44
Učilnica 6	67,80
Učilnica 7	55,08
Učilnica 8	54,15
Učilnica 9	53,86
Učilnica 10	66,12
Učilnica 11	67,61
Učilnica 12	64,41
Učilnica 13	55,31
Učilnica 14	54,90
Učilnica 15	53,82
Učilnica 16	66,12
Učilnica 17	67,61
Učilnica 18	64,41
Učilnica 19	66,71
Učilnica 20	66,79
Učilnica 25	82,90
Rač. učilnica	34,96
Rač. učilnica 1	28,13
Rač. učilnica 2	28,46
Kabinet	11,71
Kabinet	18,58
Kabinet	12,01
Kabinet	18,58
Kabinet	13,62

<sup>5</sup> Predvideno sofinanciranje v višini 1,250.000 EUR (40 % od upravičenih stroškov)

<sup>6</sup> Spisek površin (Styria arhitektura, februar 2019)

Namembnost prostora <b>UČILNICE, KABINETI</b>	Skupaj m <sup>2</sup>
Kabinet	11,91
Kabinet PM in DZO	15,91
<b>Skupaj – učilnice, kabineti</b>	<b>1.489,77</b>

Namembnost prostora <b>KNJIŽNIČNI SKLOP</b>	Skupaj m <sup>2</sup>
Knjižnica	62,66
<b>Skupaj – knjižnični sklop</b>	<b>62,66</b>

Namembnost prostora <b>PROSTORI ZA PRAKTIČNI POUK</b>	Skupaj m <sup>2</sup>
Strežba 01	50,59
Strežba 02	59,40
Restavracijska kuh. 1	91,35
Restavracijska kuh 2	79,95
Učna kuhinja 1	125,50
Učna kuhinja 2	135,10
Učni modul 1	43,26
Učilnica/jedilnica	45,08
Strežba	67,78
Kabinet strežba in kuhinja	33,97
<b>Skupaj – prostori za praktični pouk</b>	<b>731,98</b>

<b>Skupaj – A površine</b>	<b>2.284,41</b>
----------------------------	-----------------

**Tabela 32:** Prikaz predvidenih ostalih površin – B površine (Cankarjeva)

<b>Namembnost prostora ŠOLSKE POVRŠINE</b>	<b>Skupaj m<sup>2</sup></b>
Arhiv	30,71
Avla 668 omar	144,00
Tuš m	3,46
Tuš ž	3,46
Skladišče x 7	69,37
Garderobe	9,82
Elektro prostor	9,08
Komu. prostor	9,06
Delavnica hišnik	19,03
Jedilnica 1	108,27
Čistilke	6,11
Sanitarije x 11	154,49
Strojnica	39,90
Kuhinja pralnica	21,98
Kuhinja del.	37,92
Kuhinja shramba	15,23
Hladilna komora	19,99
Ekonomat	13,02
Kuhinja sanitarije	13,26
Odpadki	3,39
Zunanja terasa x 2	177,49
Računalničar	9,38
Tajništvo	25,03
Pom. ravnatelja	8,64
Ravnatelj	16,31
Zbornica	110,76
Svetovalna služba	13,95
Kuh. odpadki	4,19
Gard. wc ž	2,16
Gard. tuš ž	1,20
Gard. wc m	2,16
Gard. tuš m	1,20
Gard. kuharji ž.	17,13
Gard. kuharji m.	17,13
Vodja strež in kuh.	21,78
Strojnica - sever	173,15
Pred. prost. strojnica - jug	5,04
Strojnica - jug	78,84
Kotlovnica	60,55
<b>Skupaj – B – šolske površine</b>	<b>1.477,64</b>

**Tabela 33:** Prikaz predvidenih komunikacij – C površin (Cankarjeva)

Namembnost prostora	Skupaj m <sup>2</sup>
Hodniki, stopnišča, dvigalo ipd.	1.566,74
<b>Skupaj – C površine</b>	<b>1.566,74</b>

#### 4.3.4. Primerjava načrtovanih površin s potrebnimi

Skladno s Prostorsko preverbo – Srednja šola za gostinstvo in turizem Maribor, št. 14/2017 (PROPLUS d.o.o., februar 2017) potrebuje šola za izvajanje dejavnosti cca 5.210 m<sup>2</sup> površin. Predvidene površine so glede na potrebne zadostne. V B in C površinah se izkazuje minimalni višek predvidenih površin nad potrebnimi, le med A površinami je izkazan manko površin.

**Tabela 34:** Primerjava predvidenih in potrebnih površin SŠGT

Namembnost prostora	Potrebne površine v m <sup>2</sup>	Površine SŠGT Cankarjeva v m <sup>2</sup>	Razlika v m <sup>2</sup>
A – površine za pouk	2.762,00	2.284,41	-477,59
B – ostale površine	1.303,00	1.477,64	+ 174,64
C – komunikacije	1.145,00	1.566,74	+ 421,74
<b>Skupaj (A+B+C)</b>	<b>5.210,00</b>	<b>5.328,79</b>	<b>+ 118,79</b>

V nadaljevanju podajamo še podrobnejši prikaz odstopanj A in B površin.

**Tabela 35:** Primerjava predvidenih A površin SŠGT s potrebnimi (v prostorski preverbi)

Namembnost prostora	m <sup>2</sup>	Št. prostorov	Skupaj m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Št. prostorov	Skupaj m <sup>2</sup>	Št. prostorov	Skupaj m <sup>2</sup>					
	Potrebne			Predvidene			Razlika						
Učilnica	40	4	160	med 28,13 – 34,96 m <sup>2</sup> ; povprečno 30,52 m <sup>2</sup>	3	91,55	-1 UČ	-68,45					
Učilnica	60	15	900	od 51,23 do 55,31 m <sup>2</sup> ; povprečno 53,87 m <sup>2</sup>	9	484,86	+5 UČ	+313,00					
				od 64,41 do 67,61 m <sup>2</sup> ; povprečno 66,19 m <sup>2</sup>	11	728,14							
Učilnica (vključno z naravosl. učilnicami)	80	7	560	82,9 m <sup>2</sup>	1	82,9	-6 UČ	-477,10					
Laboratorij	48	2	96	0	0	0	-2 LAB	-96					
Kabinet	21	12	252	od 11,71 do 18,58 m <sup>2</sup> ; povprečno 14,62 m <sup>2</sup>	7	102,32	-9 KAB	-245,68					
Kabinet	24	4	96										
<b>Skupaj – učilnice, kabineti</b>		<b>26 UČ 2 LAB 16 KAB</b>	<b>2.064,00</b>		<b>24 UČ 0 LAB 7 KAB</b>	<b>1.489,77</b>	<b>- 2 UČ - 2 LAB -9 KAB</b>	<b>-574,23 UČ:- 232,55 LAB:- 96 KAB:- 245,68</b>					
Prostori za praktični pouk													
Strežba 01				50,59	1	50,59							
Strežba 02				59,4	1	59,4							
Restavr. kuhinja 1				91,35	1	91,35							
Restavr. kuhinja 2	80	3	240	79,95	1	79,95	+6 UČ PP	+458,01					
Učna kuhinja 1				125,5	1	125,5							
Učna kuhinja 2				135,1	1	135,1							
Učni modul 1				43,26	1	43,26							
Učilnica/jedilnica				45,08	1	45,08							
Strežba				67,78	1	67,78							
Kabinet				24	2	48			33,97	1	33,97	-1 K PP	-14,03
<b>Skupaj – praktični pouk</b>					<b>5</b>	<b>288</b>				<b>9</b>	<b>731,98</b>	<b>+ 6 UČ PP -1 K PP</b>	<b>+ 443,98</b>
Knjižnica – prostor za knjige in kataloge	70	1	70	62,66	1	62,66	0	-7,34					
Čitalnica	70	1	70	0	0	0	-1	-70					
Pisarna vodje knjižnice	16	1	16	0	0	0	-1	-16					
Delovni prostor knjižničarja	30	1	30	0	0	0	-1	-30					
Multimedija	80	1	80	0	0	0	-1	-80					
Kabinet multimedije	24	1	24	0	0	0	-1	-24					
Amfiteatralna predavalnica	120	1	120	0	0	0	-1	-120					
<b>Skupaj – knjižnica</b>		<b>7</b>	<b>410</b>		<b>1</b>	<b>62,66</b>	<b>-6</b>	<b>-347,34</b>					
<b>Skupaj – A površine</b>		<b>56</b>	<b>2.762,00</b>		<b>42</b>	<b>2.284,41</b>		<b>-477,59</b>					

Iz primerjave je razvidno manjše odstopanje umestitve programa. Knjižnica je bistveno manjša od potrebne. Navedeno je predvsem posledica zatečenega stanja objekta oziroma bližine in možnosti koriščenja storitev večjih specializiranih knjižnic (npr. UKM). Prostori za praktični pouk sledijo

sodobnejšim smernicam individualne obravnave učencev, ki zahtevajo večje število opremljenih delovnih mest in posledično tudi večjo potrebo po načrtovani velikosti in tudi številu prostorov. V splošnih učilnicah se kaže manjši manko površin, in se v ta namen lahko deloma specializirane učilnice namenijo tudi za potrebe splošno-izobraževalnih predmetov.

**Tabela 36:** Primerjava predvidenih in potrebnih B površin SŠGT

	Namembnost prostora	Potrebne	Predvidene	Razlika
	Arhiv	60	30,71	-29,29
	Tajništvo	16	25,03	9,03
	Pom. ravnateljja	16	8,64	-7,36
	Ravnatelj	24	16,31	-7,69
	Zbornica	103	110,76	7,76
	Svetovalna služba	16	13,95	-2,05
Gospodarski prostori	Elektro prostor		9,08	
	Komu. prostor		9,06	
	Strojnica		39,9	
	Ekonomat		13,02	
	Strojnica - sever	150	173,15	258,63
	Pred. prost. strojnica - jug		5,04	
	Strojnica - jug		78,84	
	Kotlovnica		60,55	
	Hladilna komora		19,99	
	Delavnica hišnik	40	19,03	-20,97
	Jedilnica	85	108,27	23,27
	Čistilke	15	6,11	-8,89
	Sanitarije	114	154,49	40,49
Garderobe	Avla 668 omar		144	
	Garderobe		9,82	
	Gard. WC ž		2,16	
	Gard. tuš ž		1,2	
	Gard. WC m	270	2,16	-75,2
	Gard. tuš m		1,2	
	Gard. kuharji ž.		17,13	
	Gard. kuharji m.		17,13	
	Prostor za razgovore	16	0	-16
	Sejna soba	40	0	-40
	Večnamenski prostor	338	0	-338
	Tuš m, tuš ž	0	6,92	6,92
	Skladišče	0	69,37	69,37
	Kuh. odpadki	0	4,19	4,19
	Kuhinja pralnica	0	21,98	21,98
	Kuhinja del.	0	37,92	37,92
	Kuhinja shramba	0	15,23	15,23
	Kuhinja sanitarije	0	13,26	13,26
	Odpadki	0	3,39	3,39
	Zunanja terasa x 2	0	177,49	177,49
	Računalničar	0	9,38	9,38
	Vodja strež in kuh.	0	21,78	21,78
	<b>Skupaj – B površine</b>	<b>1.303,00</b>	<b>1.477,64</b>	<b>174,64</b>

#### 4.3.5. Prikaz koristi z izračunom učinkovitosti za ekonomsko dobo investicije

Projekt je neprofitnega značaja, dejavnost, ki se odvija v objektu, je v večini javna. Za projekt so pomembne predvsem širše družbene koristi.

Koristi v ekonomski dobi projekta so podrobneje predstavljene v poglavju 9.

#### 4.4. Ocena investicijskih stroškov

Izhodišča za določitev ocene investicijske vrednosti:

- vrednost gradbeno-obrtniških in instalacijskih del (GOI del) z zunanjo ureditvijo, transformatorske postaje in opreme temelji na izdelani projektantski oceni PGD/PZI (Styria d.o.o.) v marcu 2019,<sup>7</sup>
- v oceni GOI del so zajeti tudi posegi energetske sanacije; ki temelji na aktualni oceni projektanta, po kateri znaša vrednost energetske sanacije in upravičenih stroškov 3.125.000 EUR po stalnih cenah,<sup>8</sup> brez DDV (DDV ni upravičen strošek),
- vrednosti investicijske in projektne dokumentacije so prikazane po že sklenjenih pogodbah,
- inženiring - JN v BIM, revizija projektne dokumentacije v BIM in management investicije v BIM, inženiring kohezija, komunalni prispevek, služnostna pogodba ADK, najem parkirišč za čas gradnje, najem učilnic za čas gradnje, storitve inženiringa - nadzor BIM ter rezerva so ocenjene izkustveno glede na primerljive izvedene projekte oziroma pridobljene informativne ponudbe (ocena naročnika),
- v investicijski vrednosti je zajet celotni 22 % davek na dodano vrednost,
- stroški, nastali pred letom 2018, v investicijski vrednosti niso zajeti,
- izračun vrednosti obravnavane investicije po cenah marec 2019 obravnavamo kot vrednost investicije po stalnih cenah,
- preračun stalnih cen v tekoče cene je narejen skladno s Pomladansko napovedjo gospodarskih gibanj 2019 (UMAR, marec 2019), ki napoveduje, da naj bi se povprečna inflacija v letu 2019 gibala na ravni 1,6 %, v letu 2020 pa na ravni 1,9 % in v letu 2021 na ravni 2,2 %, kar upoštevamo tudi v nadaljnjem letu tj. 2022.

---

<sup>7</sup> Projektna dokumentacija PGD sicer izdelana v novembru 2018, pridobljena ocena pa v marcu 2019 z veljavnostjo v istem mesecu.

<sup>8</sup> iz tega naslova je predvideno sofinanciranje s strani KS v višini 40 % oziroma 1,250.000 EUR (ocena v izdelanem REP v maju 2017 je sicer nižja).

**Tabela 37:** Vrednost GOI del in opreme po stalnih cenah brez DDV

Vrsta del	Vrednost
<b>Gradbena dela</b>	<b>1.132.200,00</b>
<i>Pripravljalna dela</i>	-
<i>Rušitvena dela</i>	-
<i>Sanacijska dela</i>	-
<i>Zemeljska dela</i>	-
<i>Betonska in armiranobetonska dela</i>	-
<i>Tesarska dela</i>	-
<i>Zidarska dela</i>	-
<b>Obrtniška dela</b>	<b>2.307.930,00</b>
<i>Krovska in kleparska dela</i>	-
<i>Ključavničarska dela</i>	-
<i>Finalne talne in stenske obloge</i>	-
<i>Suho-montažna dela</i>	-
<i>Steklarska dela</i>	-
<i>Mizarska dela</i>	-
<i>Fasaderska dela</i>	-
<i>Dvigalo</i>	-
<b>Električne instalacije</b>	<b>969.590,00</b>
<i>Splošno</i>	-
<i>Razsvetljava</i>	-
<b>Strojne instalacije</b>	<b>1.324.340,00</b>
<i>Kotlovnica</i>	-
<i>Ogrevanje in hlajenje (splošno)</i>	-
<i>Prezračevanje brez tehnologije kuhinj</i>	-
<i>Prezračevanje s tehnologijo kuhinj</i>	-
<i>Vodovod in kanalizacija</i>	-
<i>Sanitarna oprema</i>	-
<i>Energetska sanacija</i>	-
<b>Zunanja ureditev</b>	<b>85.500,00</b>
<b>Transformatorska postaja</b>	<b>200.000,00</b>
<b>Skupaj GOI in TP (brez DDV)</b>	<b>6.019.560,00</b>
<b>Tehnološka oprema kuhinje</b>	<b>654.500,00</b>
<b>Oprema</b>	<b>693.240,00</b>
<b>Skupaj GOI + TP + oprema (brez DDV)</b>	<b>7.367.300,00</b>

V nadaljevanju je podana vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah s prikazom upravičenih in neupravičenih stroškov glede na Priročnik upravičenih stroškov pri ukrepu energetske prenove javnih stavb. V okviru upravičenih stroškov so upoštevani stroški energetske sanacije ter stroški storitev zunanjih izvajalcev ob upoštevanju omejitev (npr. nadzor je predviden v višini nad 3% kot upravičen strošek, razlika je neupravičena). Neupravičen je tudi davek na dodano vrednost ter nekateri drugi stroški (npr. rezerva, najemi, služnosti, komunalni prispevek).

V primeru sofinanciranja s strani Ekosklada so upravičeni le stroški energetske sanacije, brez ostalih stroškov.

Tabela 38: Ocenjena vrednost investicije po stalnih tekočih cenah

Vrsta del	%	Vrednost investicije v EUR	
		Stalne cene (3/19)	Tekoče cene
Rekonstrukcija s statično in energetska sanacija		6.019.560,00	6.245.005,93
<i>Gradbena, obrtniška in instalacijska dela z zunanjo ureditvijo</i>	<i>ocena</i>	<i>5.819.560,00</i>	<i>6.040.683,13</i>
<i>Transformatorska postaja</i>	<i>ocena</i>	<i>200.000,00</i>	<i>204.322,80</i>
Oprema		1.347.740,00	1.430.819,72
<i>Tehnološka oprema kuhinje</i>	<i>ocena</i>	<i>654.500,00</i>	<i>694.845,82</i>
<i>Oprema</i>	<i>ocena</i>	<i>693.240,00</i>	<i>735.973,90</i>
Dokumentacija, inženiring, ostalo		638.306,56	652.539,35
<i>Investicijska dokumentacija</i>	<i>sklenjene pogodbe</i>	<i>8.530,00</i>	<i>8.530,00</i>
<i>Projektna dokumentacija PGD in PZI v BIM</i>	<i>sklenjene pogodbe</i>	<i>191.100,00</i>	<i>191.100,00</i>
<i>Inženiring (JN v BIM)</i>	<i>ocena</i>	<i>16.600,00</i>	<i>16.799,20</i>
<i>Revizija projektne dokumentacije v BIM in Management investicije v BIM</i>	<i>ocena</i>	<i>40.000,00</i>	<i>41.295,24</i>
<i>Inženiring kohezija (prijava, REP,...)</i>	<i>ocena</i>	<i>25.000,00</i>	<i>25.300,00</i>
<i>Komunalni prispevek</i>	<i>ocena</i>	<i>31.459,02</i>	<i>31.836,52</i>
<i>Služnostna pogodba ADK</i>	<i>ocena</i>	<i>9.000,00</i>	<i>9.108,00</i>
<i>Najem parkirišč za čas gradnje</i>	<i>ocena</i>	<i>23.050,00</i>	<i>23.789,74</i>
<i>Najem učilnic za čas gradnje</i>	<i>ocena</i>	<i>70.000,00</i>	<i>72.246,49</i>
<i>Inženiring (nadzor BIM)</i>	<i>ocena</i>	<i>122.350,00</i>	<i>127.045,79</i>
<i>Rezerva</i>	<i>ocena</i>	<i>101.217,54</i>	<i>105.488,36</i>
<b>Skupaj vrednost investicije (brez DDV)</b>		<b>8.005.606,56</b>	<b>8.328.364,99</b>
22 % DDV	22%	1.761.233,44	1.832.240,30
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV)</b>		<b>9.766.840,00</b>	<b>10.160.605,29</b>
<b>Upravičeni stroški (v primeru sof. KS)</b>			
<i>Gradnja – energetska sanacija*</i>		3.125.000,00	3.243.739,18
<i>Investicijska in projektna dokumentacija, inženiring, revizija, nadzor (delno)</i>		386.500,82	392.070,23
<b>Upravičeni stroški – skupaj</b>		<b>3.511.500,82</b>	<b>3.635.809,41</b>
<b>Neupravičeni stroški</b>			
<i>Gradnja - ostalo</i>		2.894.560,00	3.001.266,75
<i>Oprema</i>		1.347.740,00	1.430.819,72
<i>Komunalni prispevek, služnosti, najemi, rezerva</i>		234.726,56	242.469,11
<i>Nadzor (delno)</i>		17.079,18	18.000,00
<i>DDV</i>		1.761.233,44	1.832.240,30
<b>Neupravičeni stroški - skupaj</b>		<b>6.255.339,17</b>	<b>6.524.795,88</b>
<b>Skupaj - upravičeni + neupravičeni stroški</b>		<b>9.766.840,00</b>	<b>10.160.605,29</b>

\*upravičeni stroški v primeru sofinanciranja s strani Ekosklada

## 5. ANALIZA LOKACIJE Z OPISOM POMEMBNEJŠIH VPLIVOV INVESTICIJE Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI, ZAGOTAVLJANJA UČINKOVITE RABE PROSTORA IN SKLADNEGA REGIONALNEGA RAZVOJA TER TRAJNOSTNEGA RAZVOJA DRUŽBE

### 5.1. Analiza lokacije

#### 5.1.1. Makrolokacija

Maribor je drugo največje mesto v Sloveniji ter poslovno, univerzitetno, kulturno in športno središče. Mesto je znano po številnih kulturnih in športnih prireditvah mednarodnega kova kot so Borštnikovo srečanje, Festival Lent, Zlata lisica idr.

Nad mestom se dviga Pohorje, največje smučarsko središče v Sloveniji, z več kot 50 km smučarskih prog, 36 km prog za tek na smučeh ter največjim, 10 km smučiščem za nočno smuko. Tukaj vsako leto potekajo svetovna prvenstva v smučanju, deskanju na snegu in telemarku. Najbolj znana je zagotovo tekma za svetovni pokal v alpskem smučanju za ženske – Zlata lisica.

Mestna občina Maribor, po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije obsega površino 147 km<sup>2</sup> in ima cca 114.349 prebivalcev. Mesto se je razširilo na obe strani reke Drave. V njem se naravno stekajo sklenjene pokrajine:

- Dravska dolina med Pohorjem in Kozjakom, ki se pri Selnici raztegne v nižino Mariborske ravni,
- Slovenske gorice,
- Dravsko-Ptujsko polje, ki se razteza proti Ptuj.

Maribor je prepoznano turistično središče z bogato ponudbo. Je vstopna točka v čezmejno območje. Mesto je prav tako prepoznan turističen magnet, ki ima s tem tudi odlične možnosti promoviranja turistično manj razvitih krajev čezmejnega območja.

**Slika 4:** Mesto Maribor v prostoru Republike Slovenije



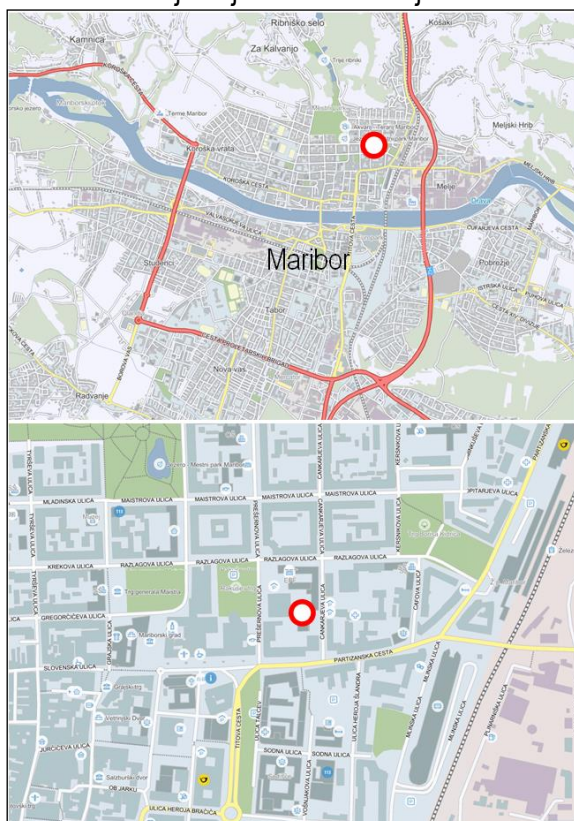
Vir: <http://sl.wikipedia.org>

### 5.1.2. Mikrolokacija

Objekt na lokaciji Cankarjeva ulica 5, ki je predvidena za prenovo, se nahaja na parcelni številki 1184, 657 - Maribor – Grad in meri skupno 1.728 m<sup>2</sup>. Namenska raba po občinskem odloku je UON – stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.

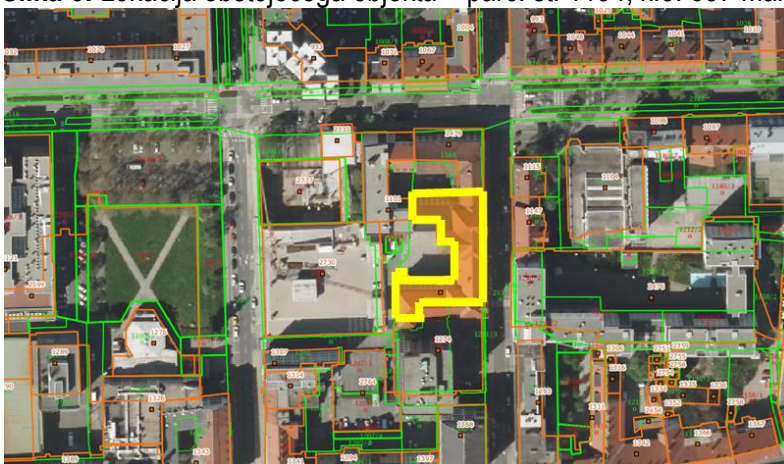
Stavba je v lasti RS.

**Slika 5:** Lokacija objekta na Cankarjevi 5



Vir: prirejeno po Najdi.si zemljevidu

**Slika 6:** Lokacija obstoječega objekta – parc. št. 1184, k.o. 657 Maribor



Vir: GURS

## **5.2. Analiza vplivov z opisom pomembnejših vplivov investicije z vidika okoljske sprejemljivosti, zagotavljanja učinkovite rabe prostora in skladnega regionalnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe**

### **5.2.1. Analiza vplivov na okolje**

Menimo, da bodo pri načrtovanju, izvedbi in obratovanju objekta, ki je predmet investicije upoštevani vsi veljavni predpisi, ki zadevajo varstvo okolja, tako da investicija ne bo imela negativnih vplivov, ki bi obremenjevali okolje v večji meri kot je to dopustno.

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj,...),
- trajnostna dostopnost,
- zmanjšanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je potrebno).

Predmetna investicija, ne glede na izbrano varianto, ob upoštevanju vseh predpisov ne bo imela škodljivih oziroma negativnih vplivov na okolje. Z izvedbo energetske sanacije bo dosežen pozitiven vpliv na okolje tako z vidika manjše porabe energentov in posledično tudi izpustov CO<sub>2</sub>.

Detaljniji opisi varstva in varovanja okolja so vključeni v projektni dokumentaciji.

### **5.2.2. Analiza vplivov z vidika zagotavljanja učinkovite rabe prostora**

Prostorske sestavine planskih aktov Mestne občine Maribor so določene z veljavnim prostorskim aktom na območju gradnje.

Projekt bo skladen z veljavnimi prostorskimi akti, ki obravnavajo to območje.

### **5.2.3. Analiza vplivov z vidika skladnega regionalnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe**

Projekt je trajnostno naravnan saj z zniževanjem energije ter doseganjem energetskih prihrankov pomembno prispeva k izboljševanju okolja ter ugodju uporabnikov objekta.

## 6. ANALIZA ZAPOSLENIH PO POSAMEZNIH VARIANTAH TER VPLIV NA ZAPOSLOVANJE Z VIDIKA EKONOMSKE IN SOCIALNE STRUKTURE DRUŽBE

### 6.1. Analiza zaposlenih po posameznih variantah

Število strokovnih in tehnično-administrativnih delavcev v šolskih letih 2017/2018 in 2016/2017 na dan 30. 9. 2017 je prikazan v spodnji tabeli.

**Tabela 39:** Predstavitev projektne skupine v okviru SŠGT

Delovno mesto	2016/2017	2017/2018
Brez naziva	10	13
Mentor-ica	12	10
Svetovalec/ka	21	20
Svetnik/ca	9	8
<b>Skupaj strokovni delavci</b>	<b>52</b>	<b>51</b>
Tehnično-administrativni delavci	14	14
<b>Skupaj vsi zaposleni</b>	<b>66</b>	<b>65</b>

Vir: Letno poročilo 2017.

### 6.2. Vpliv na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne strukture družbe

Načrtovani projekt na zaposlovanje direktno ne vpliva, skrbi pa za ugodje vseh uporabnikov v objektu ter prispeva k njihovemu boljšemu počutju.

## 7. OKVIRNI ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE Z DINAMIKO INVESTIRANJA PO VARIANTAH

### 7.1. Okvirni časovni načrt izvedbe investicije

V nadaljevanju podajamo okvirni terminski plan izvedbe investicije po variantah.

**Tabela 40:** Okvirni terminski plan

Vrsta aktivnosti	Čas izvedbe			
	Podvarianta A (proračun)	Podvarianta B in D (Prijava ES - JN)	Podvarianta C (Prijava ES - JZP)	Podvarianta D (prijava na razpis Eko sklad)
Izdelava in potrditev dokumenta identifikacije investicijskega projekta	do marca 2018			
Izdelava in potrditev predinvesticijske zasnove	do aprila 2019			
Novelacija REP	April – maj 2019			
Izdelava in potrditev investicijskega programa	April 2019			
Poziv promotorjem – predhodni postopek JZP (ES)			April – maj 2019	
Izdelava PGD projektne dokumentacije s pridobitvijo gradbenega dovoljenja	September 2018 – april 2019			
Revizija PZI	Marec – april 2019			
Izdelava PZI projektne dokumentacije	v teku – do predvidoma aprila 2019			
Prijava na razpis za ES		April – maj 2019		
Izvedba razpisnega postopka za izbor izvajalca GOI del, vključno z izdelavo, dobavo in montažo opreme	maj - julij 2019			
Izvedba razpisnega postopka za izbor zasebnika (ES)			Maj – julij 2019	
Prenova objekta (vključno z energetsko sanacijo) s tehničnim pregledom, odpravo pomanjkljivosti in primopredajo	Avgust 2019 – september 2021			
Izvedba razpisnega postopka za izbor izvajalca opreme	Marec – junij 2021			
Dobava in montaža opreme	Julij 2021 – marec 2022			
Preselitev uporabnika	Marec 2022			

## 7.2. Dinamika financiranja

Predvidena dinamika in viri financiranja po letih je v nadaljevanju prikazana v skladu s predvidenim terminskim planom izvedbe del.

Kljub temu, da prikazujemo štiri variante (A – proračun, B – prijava ES - JN in C – prijava ES – JZP, D – prijava Eko sklad), se dinamika med variantami ne razlikuje (razlika samo v virih financiranja!) in jo v spodnjih tabelah prikazujemo po stalnih cenah in tekočih cenah, saj je dinamika investiranja daljša od enega leta.

**Tabela 41:** Prikaz dinamike financiranja po letih po stalnih cenah

Vrsta del	Vrednost v EUR po letih					Skupaj
	2018	2019	2020	2021	2022	
Rekonstrukcija s statično in energetske sanacije	0,00	749.936,36	2.982.549,63	2.287.074,01	0,00	6.019.560,00
GOI dela z zunanjo ureditvijo	0,00	649.936,36	2.882.549,63	2.287.074,01	0,00	5.819.560,00
Transformatorska postaja	0,00	100.000,00	100.000,00	0,00	0,00	200.000,00
Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	1.347.740,00	1.347.740,00
Tehnološka oprema kuhinje	0,00	0,00	0,00	0,00	654.500,00	654.500,00
Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	693.240,00	693.240,00
Dokumentacija, inženiring, ostalo	27.077,50	313.564,10	161.520,35	115.901,10	20.243,51	638.306,56
Investicijska dokumentacija	5.530,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	8.530,00
Proj. dok. PGD in PZI v BIM	21.547,50	169.552,50	0,00	0,00	0,00	191.100,00
Inženiring (JN v BIM)	0,00	16.600,00	0,00	0,00	0,00	16.600,00
Revizija projektne dokumentacije v BIM in Management investicije v BIM	0,00	13.333,33	13.333,33	13.333,33	0,00	40.000,00
Inženiring kohezija	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Komunalni prispevek	0,00	31.459,02	0,00	0,00	0,00	31.459,02
Služnostna pogodba ADK	0,00	9.000,00	0,00	0,00	0,00	9.000,00
Najem parkirišč za čas gradnje	0,00	5.762,50	11.525,00	5.762,50	0,00	23.050,00
Najem učilnic za čas gradnje	0,00	17.500,00	35.000,00	17.500,00	0,00	70.000,00
Inženiring (nadzor BIM)	0,00	12.235,00	61.175,00	48.940,00	0,00	122.350,00
Rezerva	0,00	10.121,75	40.487,02	30.365,26	20.243,51	101.217,54
<b>Skupaj vrednost investicije (brez DDV)</b>	<b>27.077,50</b>	<b>1.063.500,47</b>	<b>3.144.069,98</b>	<b>2.402.975,10</b>	<b>1.367.983,51</b>	<b>8.005.606,56</b>
22 % DDV	5.957,05	233.970,10	691.695,39	528.654,52	300.956,37	1.761.233,44
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV)</b>	<b>33.034,55</b>	<b>1.297.470,57</b>	<b>3.835.765,37</b>	<b>2.931.629,63</b>	<b>1.668.939,88</b>	<b>9.766.840,00</b>
<b>Upravičeni stroški (z vidika sofin. KS)</b>						
Gradnja – energetska sanacija*	0,00	349.004,24	1.547.877,78	1.228.117,98	0,00	3.125.000,00
Inv.in proj.dok., inženiring, revizija, nadzor (delno)	27.077,50	239.720,83	74.508,33	45.194,16	0,00	386.500,82
<b>Upravičeni stroški - skupaj</b>	<b>27.077,50</b>	<b>588.725,08</b>	<b>1.622.386,11</b>	<b>1.273.312,14</b>	<b>0,00</b>	<b>3.511.500,82</b>
<b>Neupravičeni stroški (z vidika sof.KS)</b>						
Gradnja - ostalo	0,00	400.932,12	1.434.671,85	1.058.956,03	0,00	2.894.560,00
Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	1.347.740,00	1.347.740,00
Kom. prisp., služnosti, najemi, rezerva	0,00	73.843,27	87.012,02	53.627,76	20.243,51	234.726,56
Nadzor (delno)				17.079,18		17.079,18
DDV	5.957,05	233.970,10	691.695,39	528.654,52	300.956,37	1.761.233,44
<b>Neupravičeni stroški - skupaj</b>	<b>5.957,05</b>	<b>708.745,49</b>	<b>2.213.379,26</b>	<b>1.658.317,49</b>	<b>1.668.939,88</b>	<b>6.255.339,17</b>
<b>Skupaj – uprav.+ neupr.stroški</b>	<b>33.034,55</b>	<b>1.297.470,57</b>	<b>3.835.765,37</b>	<b>2.931.629,63</b>	<b>1.668.939,88</b>	<b>9.766.840,00</b>

\*upravičeni stroški v primeru sofinanciranja s strani Ekosklada

Tabela 42: Prikaz dinamike financiranja po letih po tekočih cenah

Vrsta del	Vrednost v EUR po letih					
	2018	2019	2020	2021	2022	Skupaj
Rekonstrukcija s statično in energetska sanacija	0,00	758.935,60	3.075.688,69	2.410.381,64	0,00	6.245.005,93
GOI dela z zunanjo ureditvijo	0,00	657.735,60	2.972.565,89	2.410.381,64	0,00	6.040.683,13
Transformatorska postaja	0,00	101.200,00	103.122,80	0,00	0,00	204.322,80
Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	1.430.819,72	1.430.819,72
Tehnološka oprema kuhinje	0,00	0,00	0,00	0,00	694.845,82	694.845,82
Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	735.973,90	735.973,90
Dokumentacija, inženiring, ostalo	27.077,50	315.256,24	166.564,31	122.149,90	21.491,39	652.539,35
Investicijska dokumentacija	5.530,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	8.530,00
Proj. dok. PGD in PZI v BIM	21.547,50	169.552,50	0,00	0,00	0,00	191.100,00
Inženiring (JN v BIM)	0,00	16.799,20	0,00	0,00	0,00	16.799,20
Revizija projektne dokumentacije v BIM in Management investicije v BIM	0,00	13.493,33	13.749,71	14.052,20	0,00	41.295,24
Inženiring kohezija	0,00	25.300,00	0,00	0,00	0,00	25.300,00
Komunalni prispevek	0,00	31.836,52	0,00	0,00	0,00	31.836,52
Služnostna pogodba ADK	0,00	9.108,00	0,00	0,00	0,00	9.108,00
Najem parkirišč za čas gradnje	0,00	5.831,65	11.884,90	6.073,19	0,00	23.789,74
Najem učilnic za čas gradnje	0,00	17.710,00	36.092,98	18.443,51	0,00	72.246,49
Inženiring (nadzor BIM)	0,00	12.381,82	63.085,37	51.578,60	0,00	127.045,79
Rezerva	0,00	10.243,22	41.751,34	32.002,41	21.491,39	105.488,36
<b>Skupaj vrednost investicije (brez DDV)</b>	<b>27.077,50</b>	<b>1.074.191,84</b>	<b>3.242.252,99</b>	<b>2.532.531,54</b>	<b>1.452.311,11</b>	<b>8.328.364,99</b>
22 % DDV	5.957,05	236.322,21	713.295,66	557.156,94	319.508,44	1.832.240,30
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV)</b>	<b>33.034,55</b>	<b>1.310.514,05</b>	<b>3.955.548,65</b>	<b>3.089.688,48</b>	<b>1.771.819,55</b>	<b>10.160.605,29</b>
<b>Upravičeni stroški (z vidika sof. KS)</b>						
Gradnja – energetska sanacija	0,00	353.192,30	1.596.214,90	1.294.331,98	0,00	3.243.739,18
Inv.in proj.dok., inženiring, revizija, nadzor (delno)	27.077,50	240.526,85	76.835,08	47.630,80	0,00	392.070,23
<b>Upravičeni stroški - skupaj</b>	<b>27.077,50</b>	<b>593.719,15</b>	<b>1.673.049,98</b>	<b>1.341.962,78</b>	<b>0,00</b>	<b>3.635.809,41</b>
<b>Neupravičeni stroški (z vidika sof. KS)</b>						
Gradnja - ostalo	0,00	405.743,31	1.479.473,78	1.116.049,66	0,00	3.001.266,75
Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	1.430.819,72	1.430.819,72
Kom. prisp., služnosti, najemi, rezerva	0,00	74.729,39	89.729,23	56.519,10	21.491,39	242.469,11
Nadzor (delno)				18.000,00		18.000,00
DDV	5.957,05	236.322,21	713.295,66	557.156,94	319.508,44	1.832.240,30
<b>Neupravičeni stroški - skupaj</b>	<b>5.957,05</b>	<b>716.794,90</b>	<b>2.282.498,67</b>	<b>1.747.725,70</b>	<b>1.771.819,55</b>	<b>6.524.795,88</b>
<b>Skupaj – uprav.+ neupr.stroški</b>	<b>33.034,55</b>	<b>1.310.514,05</b>	<b>3.955.548,65</b>	<b>3.089.688,48</b>	<b>1.771.819,55</b>	<b>10.160.605,29</b>

\*upravičeni stroški v primeru sofinanciranja s strani Ekosklada

## 8. OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA VARIANT Z ANALIZO SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

### 8.1. Okvirna finančna konstrukcija

Izvedba investicije je predvidena s financiranjem v treh (pod)variantah:

- varianta A (proračun) – financiranje celotne investicije s sredstvi iz državnega proračuna in soinvestitorja,
- varianta B (prijava ES - JN) – javno-naročniški model za posege rekonstrukcije in statične sanacije, ter prijava na razpis za sofinanciranje posegov energetske sanacije z evropskimi sredstvi,
- varianta C (prijava ES - JZP) – javno-naročniški model za posege rekonstrukcije in statične sanacije, ter izvedba javno-zasebnega partnerstva v okviru energetske sanacije, vključno s prijavo na razpis za sofinanciranje posegov energetske sanacije
- varianta D (prijava ES – Eko sklad) – javno-naročniški model za posege rekonstrukcije in statične sanacije, ter prijava na razpis za sofinanciranje posegov energetske sanacije s sredstvi Eko sklada.

#### VARIANTA A

V varianti A je predvideno financiranje investicije s sredstvi MIZŠ in SŠGT, gre torej za financiranje v celoti iz državnega proračuna ter soinvestitorja.

**Tabela 43:** Viri financiranja po tekočih cenah v EUR (A – proračun+soinvestitor)

Viri financiranja	2018	2019	2020	2021	2022	Skupaj	%
Srednja šola za gostinstvo in turizem	27.093,15	210.514,05	538.010,00	300.000,00	289.382,80	1.365.000,00	13,43%
Ministrstvo za izobraževanje, znanost, in šport	5.941,40	1.100.000,00	3.417.538,65	2.789.688,48	1.482.436,75	8.795.605,29	86,57%
<b>Skupaj (z DDV)</b>	<b>33.034,55</b>	<b>1.310.514,05</b>	<b>3.955.548,65</b>	<b>3.089.688,48</b>	<b>1.771.819,55</b>	<b>10.160.605,29</b>	<b>100,00%</b>

#### VARIANTA B

V varianti B je predvideno sofinanciranje upravičenih stroškov energetske sanacije s pomočjo kohezijskih sredstev oziroma s prijavo na razpis »Povabilo posredniškemu organu k oddaji »Vloge prijavitelja za posredovanje predloga operacije energetske sanacije prenove stavb širšega javnega sektorja v letih 2019, 2020 in 2021« v višini 40 %. Ostala sredstva za izvedbo projekta zagotavljata SŠGT in MIZŠ.

V okviru upravičenih stroškov so zajeti stroški energetske sanacije (brez DDV) ter stroški storitev zunanjih izvajalcev, kot npr. izdelava investicijske in projektne dokumentacije, inženiring, nadzor (do višine 3 % od upravičenih stroškov, razlika je obravnavana kot neupravičen strošek).

**Tabela 44:** Viri financiranja po tekočih cenah v EUR (B – prijava ES - JN)

Viri financiranja	2018	2019	2020	2021	2022	Skupaj	%
EU – KS + sl.ud.	0,00	0,00	917.538,65	536.785,11	0,00	1.454.323,77	14,31%
Srednja šola za gostinstvo in turizem	27.093,15	210.514,05	538.010,00	300.000,00	289.382,80	1.365.000,00	13,43%
Ministrstvo za izobraževanje, znanost, in šport	5.941,40	1.100.000,00	2.500.000,00	2.252.903,37	1.482.436,75	7.341.281,52	72,25%
<b>Skupaj (z DDV)</b>	<b>33.034,55</b>	<b>1.310.514,05</b>	<b>3.955.548,65</b>	<b>3.089.688,48</b>	<b>1.771.819,55</b>	<b>10.160.605,29</b>	<b>100,00%</b>

**VARIANTA C**

V varianti C je predvideno sofinanciranje upravičenih stroškov energetske sanacije s pomočjo kohezijskih sredstev oziroma s prijavo na razpis »Povabilo posredniškemu organu k oddaji »Vloge prijavitelja za posredovanje predloga operacije energetske sanacije prenove stavb širšega javnega sektorja v letih 2019, 2020 in 2021« v višini 40 %. Dodatno je predvidena tudi vključitev zasebnika. Ostala sredstva za izvedbo projekta zagotavljata SŠGT in MIZŠ.

Iz izdelanega Razširjenega pregleda (EUTRIP d.o.o., maj 2017) je razvidno, da znašajo prihranki na letni ravni 11.119 EUR oziroma preračunano v stalne cene marec 2019 11.446 EUR. Navedeni prihranki so prenizki, da bi omogočali izvedbo projekta oziroma vseh načrtovanih ukrepov energetske sanacije po modelu JZP. Glede na navedeno je v virih financiranja prikazana izvedba dela projekta s strani zasebnika (6,75 % vseh načrtovanih ukrepov), torej v deležu, ki bi zasebniku omogočila minimalno 7 % donosnost, ob koriščenju 99 % prihrankov.

**Tabela 45:** Viri financiranja po tekočih cenah v EUR (C – prijava ES - JZP)

Viri financiranja	2018	2019	2020	2021	2022	Skupaj	%
EU – KS + sl.ud.	0,00	0,00	917.538,65	536.785,11	0,00	1.454.323,77	14,31%
Srednja šola za gostinstvo in turizem	27.093,15	210.514,05	538.010,00	300.000,00	289.382,80	1.365.000,00	13,43%
Ministrstvo za izobraževanje, znanost, in šport	5.941,40	1.086.032,29	2.449.069,11	2.214.483,36	1.482.436,75	7.237.962,92	71,24%
Zasebni partner	0,00	13.967,71	50.930,89	38.420,01	0,00	103.318,61	1,02%
<b>Skupaj (z DDV)</b>	<b>33.034,55</b>	<b>1.310.514,05</b>	<b>3.955.548,65</b>	<b>3.089.688,48</b>	<b>1.771.819,55</b>	<b>10.160.605,29*</b>	<b>100,00%</b>

\*vrednost investicije prikazana vključno s celotnim DDV, DDV iz naslova JZP je sicer v celoti povračljiv

**VARIANTA D**

Predvideno je sofinanciranje s strani Eko sklada v višini 25 % upravičenih stroškov energetske sanacije. DDV in drugi stroški niso predmet sofinanciranja. Ostala sredstva za izvedbo investicije zagotavljata MIZŠ in SŠGT.

**Tabela 46:** Viri financiranja po tekočih cenah v EUR (D – prijava Eko sklad)

Viri financiranja	2018	2019	2020	2021	2022	Skupaj	%
EKO sklad	0,00	0,00	487.351,80	323.583,00	0,00	810.934,79	7,98%
Srednja šola za gostinstvo in turizem	27.093,15	210.514,05	538.010,00	300.000,00	289.382,80	1.365.000,00	13,43%
Ministrstvo za izobraževanje, znanost, in šport	5.941,40	1.100.000,00	2.930.186,85	2.466.105,49	1.482.436,75	7.984.670,49	78,58%
<b>Skupaj (z DDV)</b>	<b>33.034,55</b>	<b>1.310.514,05</b>	<b>3.955.548,65</b>	<b>3.089.688,48</b>	<b>1.771.819,55</b>	<b>10.160.605,29</b>	<b>100,00%</b>

## 8.2. Analiza smiselnosti vključitve javno-zasebnega partnerstva

Investicija zraven rekonstrukcije in statične sanacije v javne površine predstavlja posege v energetske sanacije, ki bi po investiciji ustvarjala določene prihranke glede stanje pred investicijo, zato je vključitev zasebnega partnerja, v primeru eventualnega doseganja zadostnih prihrankov in s tem zainteresiranosti zasebnika, smiselna in je prikazana kot ena izmed variant. Po informaciji investitorja ni interesa zasebnika za izvedbo energetske sanacije, zaradi predvidenega doseganja nezadostnih prihrankov in posledično premajhne donosnosti za zasebnega partnerja.

Ne glede na navedeno, smo vključitev zasebnika obravnavali kot eno izmed možnih variant (varianta C).

V nadaljevanju podajamo izračun donosnosti zasebnika v dveh variantah:

- investicijska vlaganja s strani zasebnika v višini 51 % stroškov energetske sanacije,
- investicijska vlaganja s strani zasebnika v višini, ki omogoča zasebniku doseganje minimalne 7 % donosnosti.

V obeh primerih je upoštevana delitev prihranka:

- 99 % zasebnik v vrednosti
- 1 % javni partner v vrednosti

ter 15 letno koncesijsko obdobje.

Ostank vrednosti je prikazan v višini nezaračunanih prihrankov za preostalo obdobje trajanja koncesijske pogodbe.

a) **Prikaz donosnosti zasebnika v primeru investicijskih vlaganj v višini 51 % stroškov energetske sanacije**

**Tabela 47:** Prikaz finančnih tokov z izračunom donosnosti zasebnika (51 % vlaganje)

VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)							Diskontirani neto denarni tok
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	
0	2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	2019	204.475,38	0,00	0,00	0,00	-204.475,38	-194.738,46
2	2020	731.682,64	0,00	0,00	0,00	-731.682,64	-663.657,73
3	2021	540.067,57	0,00		0,00	-540.067,57	-466.530,68
4	2022	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	9.322,46
5	2023	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	8.878,54
6	2024	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	8.455,75
7	2025	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	8.053,10
8	2026	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	7.669,61
9	2027	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	7.304,39
10	2028	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	6.956,57
11	2029	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	6.625,30
12	2030	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	6.309,81
13	2031	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	6.009,34
14	2032	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	5.723,18
15	2033	0,00	0,00	11.331,51	33.994,54	45.326,05	21.802,61
	<b>Skupaj</b>	<b>1.476.225,60</b>	<b>0,00</b>	<b>135.978,16</b>	<b>33.994,54</b>	<b>-1.306.252,90</b>	<b>-1.221.816,19</b>
	<b>NSV</b>						<b>-1.221.816,19</b>
	<b>ISD</b>						<b>- 19,96 %</b>

**b) Prikaz donosnosti zasebnika v primeru investicijskih vlaganj v vrednosti, ki omogoča zasebniku doseganje minimalne donosnosti (7%)**

**Tabela 48:** Prikaz finančnih tokov z izračunom donosnosti zasebnika (delno vlaganje)

Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)					Diskontirani neto denarni tok
		Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	
0	2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	2019	13.802,09	0,00	0,00	0,00	-13.802,09	-13.144,85
2	2020	49.388,58	0,00	0,00	0,00	-49.388,58	-44.796,90
3	2021	36.454,56	0,00	0,00	0,00	-36.454,56	-31.490,82
4	2022	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	9.322,46
5	2023	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	8.878,54
6	2024	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	8.455,75
7	2025	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	8.053,10
8	2026	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	7.669,61
9	2027	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	7.304,39
10	2028	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	6.956,57
11	2029	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	6.625,30
12	2030	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	6.309,81
13	2031	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	6.009,34
14	2032	0,00	0,00	11.331,51	0,00	11.331,51	5.723,18
15	2033	0,00	0,00	11.331,51	33.994,54	45.326,05	21.802,61
	<b>Skupaj</b>	<b>99.645,23</b>	<b>0,00</b>	<b>135.978,16</b>	<b>33.994,54</b>	<b>70.327,48</b>	<b>13.678,11</b>
	<b>NSV</b>					<b>13.678,11</b>	
	<b>ISD</b>					<b>7,00 %</b>	

Iz prikazanega je razvidno, da investicije po modelu JZP v celotnem obsegu načrtovane energetske sanacije ni možno izvesti iz razloga doseganja prenizkih prihrankov.

Da bi zasebnik dosegel minimalno 7 % donosnost, bi bila njegova udeležba možna le v 6,75 % načrtovanih investicijskih vlaganj.

Iz navedenega lahko sklepamo, da investicija za zasebnika ni zanimiva, saj dosega prenizke prihranke in je zato ni smiselno izvesti na tak način.

## 9. IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV POSAMEZNIH VARIANT TER OPIS TISTIH STROŠKOV IN KORISTI, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM

### 9.1. Prikaz predvidenih prihrankov po izvedeni investiciji

V tabeli v nadaljevanju so prikazani okvirni letni prihranki iz naslova načrtovanih ukrepov, ki jih povzemamo iz izdelanega Razširjenega energetskega pregleda št. 0119 (EUTRIP d.o.o., maj 2017). Vrednosti prihrankov smo preračunali na raven stalnih cen marec 2019.

**Tabela 49:** Ukrepi in načrtovani prihranki energetske sanacije

Sklop/vrsta ukrepov	Prihranki - KWh			Prihranki v EUR		Emisije CO <sub>2</sub>
	Toplota	Elektrika	Skupaj	Skupaj SC 5/17	Skupaj SC 3/19	kg
<b>Organizacijski ukrepi</b>	<b>8,96</b>	<b>2,32</b>	<b>11,28</b>	<b>946</b>	<b>974</b>	<b>4.008</b>
CNS, monitoring, energetske upravljanje	8,96	2,32	11,28	946	974	4.008
<b>Ukrepi na ovoju objekta</b>	<b>86,90</b>	<b>0,00</b>	<b>86,90</b>	<b>6.831</b>	<b>7.032</b>	<b>27.813</b>
Namestitev toplotne izolacije na nezaščiteni fasado	24,73		24,73	1.944	2.001	7.915
Namestitev toplotne izolacije na tla neogrevanega podstrešja/mansarde	27,26		27,26	2.142	2.205	8.724
Zamenjava lesenega stavbnega pohištva (okna, vrata)	25,84		25,84	2.031	2.091	8.270
Zamenjava PVC in ALU stavbnega pohištva (okna in vrata)	2,56		2,56	202	208	821
Tla na terenu	6,51		6,51	512	527	2.083
<b>Ukrepi na strojnih sistemih</b>	<b>46,10</b>	<b>-16,00</b>	<b>30,10</b>	<b>1.959</b>	<b>2.017</b>	<b>6.912</b>
Vgradnja termostatskih ventilov in hidravlično uravnoteženje	7,12		7,12	559	575	2.277
Vgradnja centralnih ali lokalnih prezračevalnih naprav z rekuperacijo za prezračevanje	13,18	-6,40	6,78	371	382	1.083
vgradnja kuhinjskih prezračevalnih naprav z rekuperacijo za prezračevanje kuhinj in jedilnic	25,80	-9,60	16,20	1.029	1.059	3.552
<b>Ukrepi na elektro sistemih</b>	<b>0,00</b>	<b>13,30</b>	<b>13,30</b>	<b>1.383</b>	<b>1.424</b>	<b>6.518</b>
Rekonstrukcija razsvetljave		13,30	13,30	1.383	1.424	6.518
<b>Skupaj - vsi ukrepi</b>	<b>141,96</b>	<b>-0,38</b>	<b>141,58</b>	<b>11.119</b>	<b>11.446</b>	<b>45.251</b>

## 9.2. Izračun finančnih kazalnikov

### Izhodišča, omejitve in predpostavke:

- Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih »z« in »brez« investicije.
- 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 2033. Upoštevana ekonomska doba je 15 let;
- Vrednotenje projekta je opravljeno po stalnih cenah marec 2019;
- Pri izračunu amortizacije je upoštevan Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev – vključno s spremembami (Ur. l. RS št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15);
- Vse vrednosti so podane v EUR;
- Prikaz finančnih tokov z razdelitvijo na nediskontirane in diskontirane vrednosti ni posebej prikazana za varianto A, B, C in D, saj je izračun enak (razlika je samo v virih financiranja).

### Stroški in koristi

Upoštevani so skupni investicijski stroški za izvedbo predlaganih ukrepov v višini **9.766.840,00 EUR** v naslednji dinamiki:

- leto 2018: 33.034,55 EUR
- leto 2019: 1.297.470,57 EUR
- leto 2020: 3.835.765,37 EUR
- leto 2021: 2.931.629,63 EUR
- leto 2022: 1.668.939,88 EUR

Upoštevani so prihodki iz naslova prihrankov v višini 11.446 EUR na letni ravni, podrobneje prikazani v poglavju 13.1. Glede na to, da gre izključno za prihranke pri stroških, ki izhajajo iz izvajanja ukrepov za energetska učinkovitost in ne drugi prihranki, skladno s spremenjeno določbo 61. člena Uredbe (UE) 1303/2013 projekt ne ustvarja prihodkov in le-ti pri izračunu finančne vrzeli niso upoštevani.

### Ostane vrednosti

Ostane vrednosti je izračunan v skladu z 18. členom Delegirane Uredbe Komisije (EU) št. 480/2014 z dne 3.3.2014 z izračunom neto sedanje vrednosti denarnih tokov v preostalih letih trajanja do konca ponderirane življenjske dobe projekta.

Glede na negativni denarni tok je v finančni analizi upoštevan ostanek vrednosti v višini **0,00 EUR**.

V nadaljevanju je prikazan izračun finančnih kazalnikov.

**Tabela 50:** Prikaz finančnih tokov – nediskontirane vrednosti

VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)						
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2018	33.034,55	0,00	0,00	0,00	-33.034,55
1	2019	1.297.470,57	0,00	0,00	0,00	-1.297.470,57
2	2020	3.835.765,37	0,00	0,00	0,00	-3.835.765,37
3	2021	2.931.629,63	0,00	0,00	0,00	-2.931.629,63
4	2022	1.668.939,88	0,00	0,00	0,00	-1.668.939,88
5	2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	2026	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	2027	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	2028	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	2029	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	2030	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	2031	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	2032	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	2033	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Skupaj</b>	<b>9.766.840,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-9.766.840,00</b>

**Tabela 51:** Prikaz finančnih tokov – diskontirane vrednosti

DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR)						4%
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
0	2018	33.034,55	0,00	0,00	0,00	-33.034,55
1	2019	1.247.567,86	0,00	0,00	0,00	-1.247.567,86
2	2020	3.546.380,71	0,00	0,00	0,00	-3.546.380,71
3	2021	2.606.208,06	0,00	0,00	0,00	-2.606.208,06
4	2022	1.426.616,80	0,00	0,00	0,00	-1.426.616,80
5	2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	2026	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	2027	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	2028	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	2029	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	2030	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	2031	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	2032	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	2033	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Skupaj</b>	<b>8.859.807,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-8.859.807,98</b>

**Tabela 52:** Prikaz finančnih kazalnikov

<b>Neto sedanja vrednost</b>	<b>-8.859.808 EUR</b>
<b>Interna stopnja donosa</b>	<b>ni izračunljiva</b>
<b>Relativna neto sedanja vrednost</b>	<b>-1,0000</b>

V izračunu učinkov investicije so bili upoštevani samo dejanski denarni tokovi in samo na njihovi podlagi je projekt, izkazal manj ugodne kazalnike učinkovitosti.

Ugotavljamo, da je neto sedanja vrednost negativna, kar pomeni, da pričakovani bodoči diskontirani donosi investicije ne pokrivajo sedanjega diskontiranega zneska investicijskih vlaganj. Izračunana interna stopnja donosa je prav tako negativna oz. manjša od 4 %, prav tako relativna neto sedanja vrednost, ki meri neto donos na enoto investicijskih stroškov.

Izkazani finančni kazalniki so sicer manj ugodni, kar pa je razumljivo glede na naravo projekta, ki je v širšem družbenem interesu. Projekt v prvi vrsti pripomore k kvalitetnejšemu pouku SŠGT, ohranitvi kulturnega spomenika, sprostitev objekta in možnost reševanja prostorske stiske ostalih uporabnikov na Mladinski in multiplikativnega učinka v regiji. Projekt se v ekonomski dobi ob upoštevanju zgolj finančnih koristi ne povrne.

### 9.3. Izračun ekonomskih kazalnikov

#### Izhodišča, omejitve in predpostavke:

- Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih »z« in »brez« investicije.
- Pri izračunu upravičenosti naložbe je upoštevan 5 % diskontni faktor.
- Opazovano obdobje, za katerega je opravljen izračun rentabilnosti je do leta 2033. Upoštevana ekonomska doba je 15 let.
- Vrednotenje projekta je opravljeno po stalnih cenah marec 2019.
- Vse vrednosti so podane v EUR.
- Prikaz ekonomskih tokov z razdelitvijo na nediskontirane in diskontirane vrednosti ni posebej prikazana za varianto A, B, C in D, saj je izračun enak (razlika je samo v virih financiranja).

#### Stroški in koristi

Upoštevani so investicijski stroški za izvedbo predlaganih ukrepov (brez DDV) v višini **8.005.606,56 EUR** v naslednji dinamiki:

- leto 2018: 27.077,50 EUR
- leto 2019: 1.063.500,47 EUR
- leto 2020: 3.144.069,98 EUR
- leto 2021: 2.402.975,10 EUR
- leto 2022: 1.367.983,51 EUR

V času izvajanja investicije so ocenjeni multiplikativni učinki v višini 30 % investicijskih stroškov.

Upoštewane so še naslednje koristi (eksternalije) v obdobju 2023 do 2033, ocenjene v skupni višini **633.293 EUR**/leto in sicer:

- koristi iz naslova preprečenih stroškov vzdrževanja objekta oziroma potrebnih nadomestitvenih vlaganj v višini 10 % od GOI del oziroma 601.956,00 EUR,
- preprečeni stroški izgube časa zaradi opravljanja dela na dveh lokacijah, izračunana izguba za cca 1/2 zaposlenih učiteljev ob upoštevanju povprečne izgube 0,3 h/dan oziroma 18.759,55 EUR,
- prihranki iz naslova energetske sanacije (toplotna in električna energija) v vrednosti 11.445,97 EUR,
- manjša onesnaženost in naslova zmanjšanih emisij CO<sub>2</sub> v višini 1.131,28 EUR (1 tona = 25 EUR).

#### Ostane vrednosti

Ostane vrednosti je izračunan v skladu z 18. členom Delegirane Uredbe Komisije (EU) št. 480/2014 z dne 3.3.2014 z izračunom neto sedanje vrednosti denarnih tokov v preostalih letih trajanja do konca ponderirane življenjske dobe projekta, pri čemer so upoštevana sledeča izhodišča:

- za izračun ponderirane aritmetične sredine so bile upoštewane naslednje amortizacijske stopnje za:

- zgradbe 3 %,
- opremo 12 %,
- določitev referenčnega obdobja temelji na izračunu ponderirane življenjske dobe projekta, leta znaša 29 let, denarni tok je tako prikazan za obdobje od 2018—2046. Pri izračunu ostanka vrednosti je upoštevan neto diskontiran denarni tok po zaključku referenčnega obdobja do konca ponderirane življenjske dobe (2033-2046).

Podrobnejši izračuni so podani v nadaljevanju.

**Tabela 53:** Rekapitulacija vrednosti del – amortizacijske skupine

	Zgradbe	Oprema	Skupaj
	3%	12%	
SŠGT	6.019.560,00	1.347.740,00	7.367.300,00
<b>Skupaj</b>	<b>6.019.560,00</b>	<b>1.347.740,00</b>	<b>7.367.300,00</b>

**Tabela 54:** Izračun ponderirane življenjske dobe projekta

Izračun ponderirane aritmetične sredine dobe projekta	Nabavna vrednost	Amortizacijska stopnja	Amort. doba	Ponderji	Ponderirana aritmetična sredina
Zgradbe	6.019.560,00	3%	33,33	81,71%	27,23
Oprema	1.347.740,00	12%	8,33	18,29%	1,52
<b>Skupaj</b>	<b>7.367.300,00</b>				<b>28,76</b>

Ponderirana aritmetična sredina doba projekta	29
začetek ekonomske dobe	2018
konec ekonomske dobe	2032
zaključek ponderirane življenjske dobe	2046

Na osnovi navedenega je na koncu ekonomske dobe projekta dodan ostanek vrednosti v višini **3.015.370,15 EUR**.

**Tabela 55:** Izračun ostanka vrednosti – nediskontirane vrednosti

VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)								Diskontirani neto denarni tok
Leto (zap. št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Eksternalije	Ostaneek vrednosti	Neto denarni tok	
1	2018	27.077,50	0,00	0,00	8.123,25	0,00	-18.954,25	-18.051,67
2	2019	1.063.500,47	0,00	0,00	319.050,14	0,00	-744.450,33	-675.238,39
3	2020	3.144.069,98	0,00	0,00	1.259.867,39	0,00	-1.884.202,59	1.627.645,04
4	2021	2.402.975,10	0,00	0,00	1.354.185,32	0,00	-1.048.789,78	-862.841,95
5	2022	1.367.983,51	0,00	0,00	410.395,05	0,00	-957.588,46	-750.295,61
6	2023	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	472.572,83
7	2024	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	450.069,37
8	2025	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	428.637,49
9	2026	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	408.226,18
10	2027	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	388.786,84
11	2028	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	370.273,18
12	2029	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	352.641,12
13	2030	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	335.848,69
14	2031	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	319.855,90
15	2032	0,00	0,00	0,00	633.292,79	3.015.370,15	3.648.662,94	1.755.069,26
16	2033	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	290.118,73
17	2034	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	276.303,55
18	2035	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	263.146,24
19	2036	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	250.615,46
20	2037	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	238.681,39
21	2038	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	227.315,61
22	2039	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	216.491,06
23	2040	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	206.181,96
24	2041	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	196.363,77
25	2042	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	187.013,12
26	2043	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	178.107,73
27	2044	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	169.626,41
28	2045	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	161.548,96
29	2046	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79	153.856,15
	<b>Skupaj</b>	<b>8.005.606,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.684.549,10</b>	<b>3.015.370,15</b>	<b>4.694.312,69</b>	<b>1.347.908,21</b>
<b>Ostaneek vrednosti</b>							<b>3.015.370,15</b>	

V nadaljevanju je prikazan izračun ekonomskih kazalnikov.

**Tabela 56:** Prikaz ekonomskih tokov – nediskontirane vrednosti

VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)							
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Eksternalije	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
0	2018	27.077,50	0,00	0,00	8.123,25	0,00	-18.954,25
1	2019	1.063.500,47	0,00	0,00	319.050,14	0,00	-744.450,33
2	2020	3.144.069,98	0,00	0,00	1.259.867,39	0,00	-1.884.202,59
3	2021	2.402.975,10	0,00	0,00	1.354.185,32	0,00	-1.048.789,78
4	2022	1.367.983,51	0,00	0,00	410.395,05	0,00	-957.588,46
5	2023	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79
6	2024	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79
7	2025	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79
8	2026	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79
9	2027	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79
10	2028	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79
11	2029	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79
12	2030	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79
13	2031	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79
14	2032	0,00	0,00	0,00	633.292,79	0,00	633.292,79
15	2033	0,00	0,00	0,00	633.292,79	3.015.370,15	3.648.662,94
	<b>Skupaj</b>	<b>8.005.606,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.317.841,89</b>	<b>3.015.370,15</b>	<b>5.327.605,48</b>

**Tabela 57:** Prikaz ekonomskih tokov – diskontirane vrednosti

DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR)							5%
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Eksternalije	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2018	27.077,50	0,00	0,00	8.123,25	0,00	-18.954,25
1	2019	1.012.857,59	0,00	0,00	303.857,28	0,00	-709.000,31
2	2020	2.851.764,15	0,00	0,00	1.142.736,86	0,00	-1.709.027,29
3	2021	2.075.780,24	0,00	0,00	1.169.796,20	0,00	-905.984,04
4	2022	1.125.443,42	0,00	0,00	337.633,03	0,00	-787.810,39
5	2023	0,00	0,00	0,00	496.201,47	0,00	496.201,47
6	2024	0,00	0,00	0,00	472.572,83	0,00	472.572,83
7	2025	0,00	0,00	0,00	450.069,37	0,00	450.069,37
8	2026	0,00	0,00	0,00	428.637,49	0,00	428.637,49
9	2027	0,00	0,00	0,00	408.226,18	0,00	408.226,18
10	2028	0,00	0,00	0,00	388.786,84	0,00	388.786,84
11	2029	0,00	0,00	0,00	370.273,18	0,00	370.273,18
12	2030	0,00	0,00	0,00	352.641,12	0,00	352.641,12
13	2031	0,00	0,00	0,00	335.848,69	0,00	335.848,69
14	2032	0,00	0,00	0,00	319.855,90	0,00	319.855,90
15	2033	0,00	0,00	0,00	304.624,66	1.450.444,60	1.755.069,26
	<b>Skupaj</b>	<b>7.092.922,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.289.884,35</b>	<b>1.450.444,60</b>	<b>1.647.406,05</b>

**Tabela 58:** Prikaz izračunanih ekonomskih kazalnikov

<b>Neto sedanja vrednost</b>	<b>1.647.406,05 EUR</b>
<b>Interna stopnja donosa</b>	<b>9,37 %</b>
<b>Relativna neto sedanja vrednost</b>	<b>0,2323</b>

Projekt dosegata zadovoljivo donosnost ob upoštevanju ekonomskih kazalnikov. Že ob upoštevanju ostalih koristi v minimalnem obsegu, je investicija opravičljiva iz širšega družbenega vidika.

### 9.5. Opis stroškov in koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem

Poleg finančnih in širših družbenih koristi, ki smo jih prikazali v predhodnih poglavjih, pa ima projekt tudi ostale koristi, ki jih ni možno finančno ovrednotiti, in v prvi vrsti pripomore k zagotovitvi primernih pogojev za izvajanje pouka. Z izvedbo projekta bi:

- dvignili kakovost izvajanja šolske dejavnosti,
- omogočili izvajanje pouka na eni lokaciji,
- pripomogli k ohranitvi pomena stavbe kot arhitekturnega spomenika z umestitvijo primerne vsebine.

## 10. ANALIZA TVEGANJA IN OBČUTLJIVOSTI ZA VSAKO VARIANTO

**Analiza tveganja** se osredotoča na identificiranje in definiranje možnih tveganj, ki bi lahko ogrozila oz. negativno vplivala na izvedbo projekta. V nadaljevanju prikazujemo 3 kritične skupine tveganj in sicer: tveganja razvoja projekta in splošna tveganja, tveganja izvedbe projekta ter tveganja, ki lahko nastanejo v fazi obratovanja projekta vključno s prikazom njihovega vpliva ter možnost nastanka. Analiza tveganja temelji na preteklih izkušnjah izdelovalca Investicijskega programa na podobnih investicijah.

**Tabela 59:** Prikaz tveganj projekta

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
<b>TVEGANJA RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA</b>				
Tveganje zaradi imenovanja neizkušenega in strokovno neusposobljenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta	1	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen;</li> <li>- Sprejemanje napačnih odločitev;</li> <li>- Nejasno delegirane naloge;</li> <li>- Nejasno opredeljene odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta;</li> <li>- Zagotovitev zunanjih in notranjih svetovalcev</li> </ul>
Tveganje zaradi preobremenjenosti odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta in članov projektne skupine z drugimi nalogami	2	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projekt ne bo uspešno voden in izveden ter pravočasno zaključen;</li> <li>- Projekt ne bo primerno spremljan in posledično se bodo nastali problemi reševali na daljše časovno obdobje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imenovanje izkušenega in strok. usposobljenega strokovnega vodje, ki ni preobremenjen z drugimi nalogami,</li> <li>- Imenovanje ustreznih članov proj. skupine, ki niso preobremenjeni z drugimi nalogami</li> </ul>
Tveganje zaradi spremembe zakonodaje	1	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuskkljenost projekta z veljavno zakonodajo</li> <li>- Podaljšanje roka izvedbe projekta zaradi potrebnih prilagoditev dokumentacije</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Spremljanje zakonodaje v vseh fazah izvedbe projekta</li> </ul>
Tveganje zaradi nestabilnih političnih dejavnikov	1	Čas: 2 Stroški: 2 Kakovost: 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zastoj (ustavitev) projekta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Preveritev strateških odločitev države</li> </ul>
Tveganje zaradi odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta (npr. vplivi na kvaliteto življenj, Okolja prebivalcev...)	1	Čas: 1 Stroški: 1 Kakovost: 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Podaljšanje roka izvedbe projekta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Upoštevanje zahtev oz. priporočil</li> <li>- Pozitivno informiranje javnosti glede projekta</li> </ul>

\*Stopnja tveganja: 1-majhna verjetnost 3-srednja verjetnost 5-velika verjetnost

\*\*Ocena vpliva: 0-ni vpliva 1-majhen vpliv 3- srednji vpliv 5-velik vpliv

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
<b>TVEGANJE IZVEDBE PROJEKTA</b>				
Tveganje zaradi nerazpolaganja z zadostnimi finančnimi sredstvi (glede na pridobljene ponudbe)	2	Čas: 3 Stroški: 4 Kakovost: 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projekt ne bo zaključen v predvidenem roku,</li> <li>- Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev;</li> <li>- Pri prekoračitvi predvidenega zneska za izvedbo investicije za več kot 20 %, potreba po novelaciji invest. dokumentacije</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Priprava kvalitetne projektne dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo;</li> <li>- Priprava natančnih popisov del, ki so sestavni del razpisne dokumentacije, za čim natančnejšo oceno predvidenih stroškov</li> </ul>
Tveganja zaradi vremena	2	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Podaljšanje roka izvedbe investicije;</li> <li>- Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev v fazi izvedbe za možnost odprave posledic vremena</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- V primeru pričakovanih kasnitev dela v normalnih vremenskih pogojih, delati dalje kot po običajnem urniku</li> </ul>
Tveganje v postopkih oddaje del	2	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ponovitev postopka javnega razpisa;</li> <li>- Zamuda pri oddaji del</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Posebna pozornost namenjena postopku oddaje del (jasna opredelitev obsega del...)</li> </ul>
Tveganje zaradi izbora nestrokovnih in neizkušenih zunanjih izvajalcev	3	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Podaljševanje rokov izvedbe in potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev;</li> <li>- Zamude pri pridobitvi ustrezne dokumentacije;</li> <li>- Zapleti pri potrjevanju dokumentacije,</li> <li>- Spreminjanje in dopolnjevanje dokumentacije</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Priprava kvalitetne razp. dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo;</li> <li>- Jasno definiranje pogojev, ki jih mora ponudnik – izvajalec izpolniti predvsem glede referenc, kadrovske zasedbe, ter določitev ustreznih meril za izbor ponudnika,</li> <li>- Zagotavljanje stalnega nadzora nad delom izvajalcev za pravočasno ukrepanje</li> </ul>
<b>TVEGANJE OBRATOVANJA PROJEKTA</b>				
Tveganje zaradi nedoseganja okolje-varstvenih standardov	1	Čas: 2 Stroški: 3 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poslabšanje kakovosti okolja,</li> <li>- Povečanje obremenitev okolja,</li> <li>- Povečanje stroškov izvedbe projekta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Upoštevanje standardov kakovosti okolja v vseh fazah izvajanja investicije kakor tudi v fazi obratovanja objekta</li> </ul>
Tveganje zaradi nedoseganja zastavljenih kazalnikov	2	Čas: 2 Stroški: 3 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Načrtovani kazalniki ne bodo doseženi;</li> <li>- Znižanje vrednosti nepovratnih sredstev (vračilo sredstev)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zastavitev realnih kazalnikov že v fazi načrtovanja projekta;</li> <li>- Izvedba skladno z načrtovanji;</li> <li>- Izvajanje načrtovanih aktivnosti;</li> </ul>

\*Stopnja tveganja: 1-majhna verjetnost 3-srednja verjetnost 5-velika verjetnost

\*\*Ocena vpliva: 0-ni vpliva 1-majhen vpliv 3- srednji vpliv 5-velik vpliv

## Kratek opis tveganj

### Tveganje razvoja projekta:

Za razvoj oz. izvedbo projekta so pomembna predvsem finančna sredstva ter strokovno usposobljena ekipa za pripravo projekta.

### Tveganje izvedbe:

V fazi izvedbe lahko pravočasno izvedbo ogrozijo nepredvidene vremenske razmere, na katere tako izvajalec kot tudi naročnik nima vpliva. Višjo stopnjo tveganja oz. višjo verjetnost nastanka dogodka pripisujemo izboru neustreznega oz. neizkušenega izvajalca del, kar pa se da ponovno preprečiti s pripravo ustreznega razpisnega gradiva in jasno določenimi pogoji, ki jih mora ponudnik izpolniti (predvsem reference, kadrovska zasedba).

V primeru izbora nestrokovnega izvajalca del, bo naročnik skladno s pogodbenimi določili zaščiten in sicer z:

- garancijo za dobro izvedbo del,
- možnostjo zaračunavanja pogodbene kazni (penali) za vsak dan zamude.

Naročnik je upravičen do unovčitve garancije za dobro izvedbo del v primeru izvajalčeve zamude, neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti pa tudi v primeru nekvalitetno izvedenih del. V kolikor višina garancije ne bi zadoščala, bo moral, skladno s pogodbenimi določili, izvajalec plačati razliko do polne višine nastalih stroškov.

### Tveganje obratovanja objekta:

V fazi obratovanja objekta je lahko investicija podvržena višji stopnji tveganja predvsem takrat, kadar osebe, ki je zadolženo za upravljanje objekta – predvsem za delo z napravami, ni primerno strokovno usposobljeno ter ne upošteva podanih navodil glede obratovanja in vzdrževanja objekta, ki jih pripravi izvajalec del. Za preprečitev tovrstnega tveganja je potrebno poskrbeti za ustrezno šolanje in izpopolnjevanje tehničnega osebja.

### Splošna tveganja:

Menimo, da so splošna tveganja – politična, gospodarska, družbena, kulturna povsem minimalna in ne bodo ogrozila izvedbe projekta.

okviru **analize občutljivosti** obravnavamo naslednje parametre in njihov vpliv na projekt in sicer:

- sprememba investicijskih stroškov,
- zmanjšanje družbenih koristi,
- zmanjšanje ostanka vrednosti.

**Tabela 60:** Rezultati analize občutljivosti – ekonomski kazalniki

Sprememba	Ekonomska NSV	Ekonomska ISD
Povečanje investicijskih stroškov za 1 %	1.576.476,82 (-4,31%)	9,14 % (-2,48 %)
Zmanjšanje družbenih učinkov za 1 %	1.574.507,20 (-4,43 %)	9,17 % (-2,19 %)
Zmanjšanje ostanka vrednosti za 1 %	1.632.901,60 (-0,88 %)	9,35 % (-0,31 %)
<b>Osnovna vrednost</b>	<b>1.647.406,05 EUR</b>	<b>9,37 %</b>

Na podlagi upoštevanja priporočil, da se kot kritične obravnavajo spremenljivke, katerih 1 % sprememba povzroči 5 % spremembo osnovne vrednosti NSV, sta povečanje investicijskih stroškov in zmanjšanje družbenih učinkov, zato je še posebej pomembno investicijo izvesti v okviru načrtovanih vrednosti oziroma z minimalnimi odstopanji.

Ugotavljamo, da je obravnavani projekt glede na rezultate analize občutljivosti manj rizičen.

## 11. OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE TER PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBRANE OPTIMALNE VARIANTE

Prednosti in slabosti posamezne variante so v nadaljevanju prikazane po naslednjih kriterijih:

- vrednost investicije,
- viri financiranja,
- stroški/koristi,
- časovna izvedba investicije.

Posamezni kriteriji so ocenjeni z 1, 2 oz. 3, pri čemer predstavljajo posamezne vrednosti:

- 1 – manj ugodno varianto,
- 2 – primerljivo varianto,
- 3 – ugodno varianto.

**Tabela 61:** Zgoščen prikaz variant s prikazom vrednotenja po kriterijih

Opis/šola	Scenarij »z investicijo«			
	Varianta A	Varianta B	Varianta C	Varianta D
Opis variante	Financiranje celotne investicije s sredstvi iz državnega proračuna in soinvestitorja	Javno-naročniški model za posege rekonstrukcije in statične sanacije, ter prijava na razpis za sofinanciranje posegov energetske sanacije z evropskimi sredstvi	Javno-naročniški model za posege rekonstrukcije in statične sanacije, ter izvedba javno-zasebnega partnerstva v okviru energetske sanacije.	Javno-naročniški model za posege rekonstrukcije in statične sanacije, ter prijava na razpis Eko sklada
Vrednost investicije (tekoče cene z DDV)	10.160.605,29 EUR	10.160.605,29 EUR	10.160.605,29 EUR (v vrednosti upoštevan celotni DDV, DDV zasebnika je povračljiv)	10.160.605,29 EUR
Ocena:	1	1	2	1
Viri financiranja	- financiranje celotne investicije iz državnega proračuna in soinvestitorja	+ možnost pridobitev sofinanciranja z evropskimi sredstvi - sofinanciranje samo za posege energetske sanacije in dela ostalih stroškov (brez DDV)	+ možnost sofinanciranja posegov energetske sanacije po modelu JZP - sofinanciranje samo za posege energetske sanacije in dela ostalih stroškov (brez DDV), del posegov krije zasebnik	+ možnost pridobitev sofinanciranja z evropskimi sredstvi - sofinanciranje samo za posege energetske sanacije
SŠGT	1,365.000,00	1,365.000,00	1,365.000,00	1,365.000,00
MIZŠ	8,795.605,29 (87 %)	7,341.281,52 (72 %)	7,237.962,92 (71 %)	7,984.670,49 (79 %)
Ostalo (KS, ZP, Ekosklad)	-	1,454.323,77 (14 %)	1,557.642,37 (15 %)	810.934,79 (8 %)
Ocena:	1	3	3	2

Opis/šola	Scenarij »z investicijo«			
	Varianta A	Varianta B	Varianta C	Varianta D
Opis variante	Financiranje celotne investicije s sredstvi iz državnega proračuna in soinvestitorja	Javno-naročniški model za posege rekonstrukcije in statične sanacije, ter prijava na razpis za sofinanciranje posegov energetske sanacije z evropskimi sredstvi	Javno-naročniški model za posege rekonstrukcije in statične sanacije, ter izvedba javno-zasebnega partnerstva v okviru energetske sanacije.	Javno-naročniški model za posege rekonstrukcije in statične sanacije, ter prijava na razpis Eko sklada
Stroški/koristi	+ nižji obratovalni stroški	+ nižji obratovalni stroški - potrebno spremljanje in poročanje glede prihrankov, zaradi pridobitve evropskih sredstev - sankcije v primeru NE doseganja prihrankov	+/- nižji obratovalni stroški, a šele po preteku ekonomske dobe - 99 % prihrankov gre zasebniku, le 1 % upravljavcu	+ nižji obratovalni stroški - potrebno spremljanje in poročanje glede prihrankov, zaradi pridobitve sofinancerskih sredstev - sankcije v primeru NE doseganja prihrankov
Ocena:	3	2	1	2
Časovna izvedba investicije	+ zelo verjetna izvedba glede na predviden terminski plan	- možno podaljšanje rokov zaradi prijave na evropski razpis	- kompleksen postopek izvedbe modela JZP - možno podaljšanje rokov zaradi prijave na evropski razpis	- možno podaljšanje rokov zaradi prijave na evropski razpis
Ocena:	3	2	1	3
<b>SKUPNA OCENA</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>8</b>

Scenarij »brez investicije« ne terja investicijskih vlaganj, prav tako pa ne pripomore k izboljšanju obstoječega stanja, zato omenjenega scenarija nismo podrobneje predstavljali.

Scenarij »z« investicijo omogoča doseganje zastavljenih ciljev in predstavlja rešitev neustreznega stanja in je bil v PIZ prikazan v štirih (pod)variantah. Le-te so ob upoštevanju prednosti in slabosti izbranih kriterijev ovrednotene z zgoraj prikazanimi točkami.

Vse obravnavane variante so primerljive.

**Z vidika skoraj najnižjih investicijskih vlaganj s strani investitorja je smiselno izvesti varianto B, torej sofinanciranje investicije s pomočjo kohezijskih sredstev**, ne glede na to, da slednje investitorju naloži upoštevanje zahtev kohezijske politike (potrebna prijava na razpis, poročanje in doseganje ciljev po izvedbi projekta).

V kolikor se bi investicija izvedla izključno z lastnimi sredstvi (varianta A), navedene dodatne zahteve kohezijske politike niso potrebne, prav tako so rokovne omejitve najmanjše, je pa potrebno zagotoviti celotna sredstva za izvedbo projekta s strani investitorja in soinvestitorja.

Možno bi bilo tudi sofinanciranje s pomočjo Ekosklada (varianta D), kjer bi bilo prav tako potrebno pripraviti prijavo in ostati v obvezi s poročanjem, pri čemer pa je možno pridobiti nekoliko nižja sofinancerska sredstva.

Vlaganje zasebnika (varianta C) v kombinaciji s prijavo na razpis za kohezijska sredstva, je zaradi manjših načrtovanih prihrankov težko izvedljivo.

Glede na to, da so finančna vlaganja upoštevana kot zelo pomemben kriterij, investitorju predlagamo izvedbo projekta po varianti B (javno-naročniški model za posege rekonstrukcije in statične sanacije, ter prijava na razpis za sofinanciranje posegov energetske sanacije z evropskimi sredstvi).