



## OBČINA PODLEHNIK

Podlehnik 9, 2286 Podlehnik

Tel.: 02/788 40 60, Faks: 02/788 40 65

e-pošta: [obcina.podlehnik@podlehnik.si](mailto:obcina.podlehnik@podlehnik.si), [www.podlehnik.si](http://www.podlehnik.si)

## ***INVESTICIJSKI PROGRAM***

***(Novelacija št. 1)***

(Po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ

– Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)

## **PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik (II. faza)**



Podlehnik, januar 2026

Župan: mag. Sebastian Toplak

Naziv investicijskega projekta:

**PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik (II. faza)**

Investitor:

**OBČINA PODLEHNIK**

**PODLEHNIK 9**

**2286 PODLEHNIK**

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

**mag. Sebastian TOPLAK, župan**



---

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

**Tina BAŠTEVC ZOREC, višja svetovalka**



---

Izdelovalec investicijske dokumentacije (ime, priimek, podpis in žig):

**FIMA PROJEKTI d.o.o., Osojnikova cesta 3, 2250 Ptuj**

**Matej ROGAČ, direktor**



**FIMA Projekti d.o.o.**  
Osojnikova c. 3, 2250 Ptuj

**INVESTICIJSKI PROGRAM**

**PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik (II. faza)**

---

Upravljalavec (ime, priimek, podpis in žig):

**OBČINA PODLEHNIK**

**Podlehnik 9**

**2286 Podlehnik**

**mag. Sebastian TOPLAK, župan**



KAZALO

<b>1</b>	<b>UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA</b>	<b>9</b>
1.1	Uvodno pojasnilo	9
1.2	Predstavitev investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije	11
1.2.1	Opredelitev in podatki investitorja	11
1.2.2	Opredelitev in podatki upravljavca	12
1.2.3	Opredelitev in podatki izdelovalca investicijske dokumentacije	12
1.2.4	Opredelitev in podatki izdelovalca projektne dokumentacije	13
1.3	Namen in cilji investicijske dokumentacije	13
1.4	Povzetek DIIP-a s pojasnili poteka aktivnosti	14
<b>2</b>	<b>POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA</b>	<b>16</b>
2.1	Cilji investicije s fizičnimi in finančnimi kazalniki	16
2.1.1	Fizični kazalniki	16
2.1.2	Finančni kazalniki	16
2.1.2.1	Finančna analiza	17
2.1.2.2	Ekonomska analiza	18
2.1.3	Spisek strokovnih podlag	19
2.2	Opis upoštevanih različic ter utemeljitev izbire optimalne različice	19
2.2.1	Opis upoštevanih različic in navedba razlik med različicami	19
2.3	Navedba odgovornih oseb	20
2.3.1	Občinske strokovne službe za investicijski projekt	20
2.3.2	Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta	21
2.3.3	Strokovni delavci, odgovorni za pripravo projektne dokumentacije	21
2.3.4	Strokovni delavci, odgovorni za pripravo investicijske dokumentacije	22
2.4	Predvidena organizacija za izvedbo investicije	22
2.5	Spremljanje učinkov investicije	23
2.6	Prikaz ocenjene vrednosti investicije s predvideno finančno konstrukcijo	23
2.7	Zbirni prikaz rezultatov izračuna upravičenosti operacije	24
<b>3</b>	<b>OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU</b>	<b>25</b>
3.1	Podatki o investitorju	25

<b>3.2</b>	<b>Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije in projektne dokumentacije</b>	<b>30</b>
<b>3.3</b>	<b>Podatki o upravljavcu</b>	<b>31</b>
3.3.1	Podatki o upravljavcu	31
<b>4</b>	<b>ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA</b>	<b>32</b>
<b>4.1</b>	<b>Opis lokacije in obstoječega stanja</b>	<b>32</b>
4.1.1	Gospodarska razvitost občine	32
<b>4.2</b>	<b>Analiza obstoječih inkubatorjev v občini Podlehnik</b>	<b>36</b>
4.2.1	Podporno podjetniško okolje v Podravju	36
<b>4.3</b>	<b>Potrebe po inkubatorju</b>	<b>40</b>
<b>4.4</b>	<b>PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik (2. faza)</b>	<b>41</b>
<b>4.5</b>	<b>Usklajenost investicijskega projekta z operativnimi programi in drugimi razvojnimi dokumenti</b>	<b>42</b>
<b>4.6</b>	<b>Zakonodaja, ki ureja predmetno področje</b>	<b>50</b>
<b>4.7</b>	<b>Prispevek k uravnoteženemu regionalnemu razvoju</b>	<b>52</b>
<b>5</b>	<b>ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI</b>	<b>54</b>
<b>5.1</b>	<b>Analiza tržnih možnosti</b>	<b>54</b>
<b>5.2</b>	<b>Analiza kupcev</b>	<b>55</b>
<b>6</b>	<b>TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL</b>	<b>56</b>
<b>6.1</b>	<b>Splošni podatki</b>	<b>56</b>
<b>6.2</b>	<b>Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru investicije</b>	<b>56</b>
<b>7</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH »BREZ« INVESTICIJE IN »Z« INVESTICIJO</b>	<b>60</b>
<b>8</b>	<b>OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH</b>	<b>61</b>
<b>8.1</b>	<b>Navedba osnov in izhodišč za oceno</b>	<b>61</b>
<b>8.2</b>	<b>Ocena celotnih investicijskih stroškov</b>	<b>62</b>
8.2.1	Ocena celotnih upravičenih stroškov po stalnih cenah	62
8.2.2	Ocena upravičenih stroškov po stalnih cenah	62

8.2.3	Ocena preostalih (neupravičenih) stroškov po stalnih cenah	63
<b>8.3</b>	<b>Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah</b>	<b>63</b>
8.3.1	Ocena upravičenih stroškov po tekočih cenah	64
8.3.2	Ocena preostalih (neupravičenih) stroškov po tekočih cenah	64
<b>8.4</b>	<b>Navedba osnov za oceno vrednosti</b>	<b>64</b>
<b>9</b>	<b>ANALIZA LOKACIJE</b>	<b>66</b>
9.1	Imenovanje prostorskih aktov in glasil, v katerih so le-ti objavljeni	66
9.2	Opis in analiza lokacije	70
<b>10</b>	<b>ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE</b>	<b>71</b>
10.1	Varovanje okolja	71
10.2	Opis pričakovanih vplivov gradnje na neposredno okolico z navedbo ustreznih ukrepov za zmanjšanje teh vplivov	72
10.3	Upoštevanje načel nediskriminatornosti, enakih možnosti, vključno z dostopnostjo za invalide, enakosti spolov	73
10.4	Upoštevanje načela DNSH	73
10.5	Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov	74
<b>11</b>	<b>ČASOVNA IZVEDBA INVESTICIJE</b>	<b>75</b>
11.1	Časovni načrt	75
11.2	Analiza izvedljivosti	76
<b>12</b>	<b>NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH</b>	<b>77</b>
<b>13</b>	<b>PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA</b>	<b>78</b>
13.1	Projekcija prihodkov	78
13.2	Projekcija operativnih stroškov	78
13.3	Projekcija stroškov	80

<b>14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI S PRESOJO UPRAVIČENOSTI</b>	<b>81</b>
14.1 Druge koristi – javno dobro	81
14.2 Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov	83
14.2.1 Finančna analiza	83
14.2.1.1 Finančni kazalniki	87
14.2.2 Ekonomska analiza	88
14.2.3 Ekonomski kazalniki	90
14.3 Denarni tokovi	91
<b>15 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ</b>	<b>93</b>
15.1 Analiza občutljivosti	93
15.2 Analiza tveganj	94
15.2.1 Predstavitev tveganj	95
<b>16 PREDSTAVITEV REZULTATOV</b>	<b>96</b>

## Kazalo tabel

Tabela 1: Stroškovni prikaz del po tekočih cenah po DIIP .....	14
Tabela 2: Predvidena finančna konstrukcija po tekočih cenah v EUR po DIIP .....	15
Tabela 3: Stroškovni prikaz del po tekočih cenah .....	16
Tabela 4: Preglednica občinske strokovne službe .....	20
Tabela 5: Preglednica vodja projekta.....	21
Tabela 6: Preglednica strokovnih delavcev za pripravo projektne dokumentacije.....	21
Tabela 7: Preglednica strokovnih delavcev za pripravo investicijske dokumentacije .....	22
Tabela 8: Ocenjena vrednost investicije v stalnih in tekočih cenah .....	23
Tabela 9: Predvidena finančna konstrukcija po tekočih cenah v EUR.....	24
Tabela 10: Osnovni podatki o občini Podlehnik .....	28
Tabela 11: Usklajenost operacije s Programom EKP 2021–2027, prednostna naloga 1 .....	43
Tabela 12: Prispevek operacije h kazalnikom rezultata in kazalnikom učinka Programa EKP 2021–2027, prednostna naloga 1 .....	43
Tabela 13: Preglednica vodje projekta in reference.....	60
Tabela 14: Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih cenah .....	62
Tabela 15: Prikaz upravičenih stroškov po stalnih cenah v EUR .....	63
Tabela 16: Celotna investicijska vrednost projekta po tekočih cenah (v EUR) .....	63
Tabela 17: Prikaz upravičenih stroškov po tekočih cenah v EUR .....	64

## **INVESTICIJSKI PROGRAM**

### **PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik (II. faza)**

Tabela 18: Terminski plan .....	75
Tabela 19: Predvidena finančna konstrukcija po tekočih cenah v EUR .....	77
Tabela 20: Projekcija prihodkov .....	78
Tabela 21: Projekcija operativnih stroškov .....	78
Tabela 22: Obratovalni stroški – materialni stroški .....	79
Tabela 23: Obratovalni stroški – delo .....	80
Tabela 24: Obratovalni stroški – ostali stroški .....	80
Tabela 25: Projekcija stroškov investicije .....	80
Tabela 26: Prikaz izračuna prihodkov iz naslova javno dobro .....	81
Tabela 27: Preglednica stroškov in prihodkov – finančna analiza .....	83
Tabela 28: Izračun najvišjega zneska sofinanciranja .....	85
Tabela 29: Preglednica stroškov in prihodkov investicije – ekonomska analiza .....	88
Tabela 30: Denarni tokovi .....	91
Tabela 31: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk .....	93
Tabela 32: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk za 1% .....	94

### **Kazalo slik**

Slika 1: Kadrovsko-organizacijska shema .....	22
Slika 2: Grafični prikaz mej Občine Podlehnik .....	27
Slika 3: Občinska stavba v središču Podlehnik .....	27
Slika 4: Gorca .....	28
Slika 5: Območje na katerem se bo zgradil podjetniški inkubator .....	35
Slika 6: Gradnja faze 1 .....	35
Slika 7: Izgled .....	58
Slika 8: Grafični prikaz lokacije investicije .....	70



# 1 UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA

## 1.1 Uvodno pojasnilo

Investitor je Občina Podlehnik, katera želi vzpostaviti podjetniški inkubator. Prva faza projekta bo zaključena do konca leta 2024. Predmet te investicijske dokumentacije je faza 2 (novogradnja za razširitev).

Podjetniški inkubator bo prostor, kjer se bo zagotavljalo podporo in spodbudo za ustanavljanje in razvoj novih podjetij. Inkubator bo nudil tudi podjetniško podporo v obliki mentorstva, izobraževanja, svetovanja, delavnic ter poslovnih in finančnih storitev.

Projekt zastavljen v Občini Podlehnik, v osrčju Haloz je najpomembnejši podjetniški podporni korak na področju razvoja sodobnega gospodarstva v Halozah, Spodnjem Podravju in tudi znotraj celotne regije. Ugodna lokacija ob podravski avtocesti (Graz-Maribor-Ptuj-Zagreb) in mednarodnem Pirnskem koridorju (Nemčija – Grčija) omogoča decentraliziran razvoj okolja podpornih storitev za inkubiranje vse od pisarn, sejnih in konferenčnih sob, co-working prostorov, skupnih delavnic in prostorov potrebnih za industrijske raziskave in eksperimentalni razvoj. Inkubator bo odprti za vse skupine oz. področja inkubirancev pri čemer bo dodatna pozornost posvečena prednostnim področjem, ki izhajajo iz Slovenske strategije trajnostne pametne specializacije S5, še posebej področju trajnostne pridelave hrane, tajnostni turizem in tovarne prihodnosti.

PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik, 2. faza je nadaljevanje projekta ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024. Zelo ugodna geostrateška in prometna lega nudi na eni strani hitro povezljivost do pomembnih urbanih središč (Maribor, Ptuj, Zagreb, Gradec) in letališč (Zagreb, Gradec, Ljubljana) ob hkrati nizki verjetnosti časovnih izgub zaradi dnevnih konic ali prometnih zastojev.

To pomeni nemoten in gotov dostop (izven mestnih središč in povečanega prometa na vpadnicah), mirno, zeleno okolje, ki omogoča odmik od hiperaktivnosti dogajanja, a ob enem ponuja možnosti za razvojne in poslovne sestanke na najvišjem možnem nivoju (digitalizirana oprema, podporne vsebine v obliki delavnic, mentorjev, predavanj, parkirna mesta). 2. faza PUNKT, podjetniškega inkubatorja Podlehnik bo dodatno povezala gospodarstvo v regiji ter postala podporna organizacija na področju razvoja, krepitve in povezovanja gospodarstva na območju Haloz, Spodnjega Podravja pa tudi širše Slovenije, saj ima odličen logistični položaj in dostopnost.

Namen naložbe je dvigniti konkurenčnost občine Podlehnik in širšega regijskega območja z vzpostavitvijo spodbudnega podjetniškega okolja, ki bo na dolgi rok zagotavljalo nastajanje novih delovnih mest z višjo dodano vrednostjo ter prestrukturiranje gospodarstva iz tradicionalnih gospodarskih panog v gospodarske panoge, ki so dohodkovno intenzivnejše ter gospodarske panoge, ki zaposlujejo višje in visoko izobražen kader. Projekt bo prispeval k trajnostnemu razvoju, saj bo

prispeval k možnostim, da posameznik razvije posel doma, v domačem okolju ob podpori strokovnjakov.

Cilj 2. faze PUNKT, podjetniškega inkubatorja Podlehnik je dodatno povezati gospodarstvo v regiji ter postati podporna organizacija na področju razvoja, krepitve in povezovanja gospodarstva na območju Haloz, Spodnjega Podravja pa tudi širše Slovenije, saj ima odličen logistični položaj in dostopnost.

Gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno oktobra 2023. Faza 2 podjetniškega inkubatorja bo imela 954,622 m<sup>2</sup>.

Projekt se je pričel leta 2024 z izdelavo investicijske dokumentacije. Izvedba projekta (faza 2) bo potekala od maja 2026 do septembra 2027. Zaključek se predvideva v letu 2027.

Višina investicije po tekočih cenah z DDV znaša 2.656.539,98 EUR, brez DDV znaša 2.177.491,79 EUR.

Naložbo sestavljajo sledeče aktivnosti:

- Novogradnja stavbe 2. faza-širitev – (Gradbeno obrtniška dela)
- Oprema
- Načrti, projektna dokumentacija, novelacije projektne in inv. dok.

Občina že vse od ustanovitve izvaja intenzivne investicijske cikle, katerih cilj je zagotoviti ustrezen življenjski standard občanom in občanom v vseh naseljih občine. Ta cikel nadaljuje tudi v letu 2026 in v nadaljnjih letih. Navedeno dokazuje tudi razvojno naravnani proračun občine.

V juniju 2024 je investitor skladno z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ pristopil še k izdelavi investicijske dokumentacije. Glede na višino naložbe, je potrebna izdelava dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in investicijskega programa (IP):

- z analizo stroškov in koristi, skupaj s predstavitvijo tistih stroškov in koristi, ki jih ni mogoče izraziti v denarnih enotah in/ali analizo stroškovne učinkovitosti za posamezne variante,
- s predstavitvijo optimalne variante in
- s prikazom rezultatov ocenjevanja in utemeljitvijo upravičenosti investicijskega projekta.

Investitor pričakujejo sofinanciranje projekta na podlagi POZIVA za PREDLOŽITEV PROJEKTHNIH PREDLOGOV v okviru Prve dopolnitve Povabila razvojnim svetom regij za pripravo in podpis dopolnitev dogovorov za razvoj regij. Po DIIP se predvideva sofinanciranje v višini 1.342.622,95 EUR, kar predstavlja 60,57 % upravičenih stroškov. Po IP se predvideva sofinanciranje v višini 1.942.622,94 EUR, kar predstavlja 73,13% upravičenih stroškov.

## 1.2 Predstavitev investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije

### 1.2.1 Opredelitev in podatki investitorja

INVESTITOR	
Naziv:	OBČINA PODLEHNIK
Naslov:	Podlehnik 9, 2286 Podlehnik
Odgovorna oseba:	mag. Sebastian TOPLAK, župan
Telefon:	02 / 788 40 61
Telefaks:	02 / 788 40 65
E-pošta:	<a href="mailto:zupan@podlehnik.si">zupan@podlehnik.si</a>
ID za DDV:	SI30569320
Transakcijski račun:	SI56 0137 2010 0017 567, UJP Slovenska Bistrica
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Tina BAŠTEVC ZOREC, višja svetovalka v okviru občinske uprave Občine Podlehnik
Telefon:	02 / 788 40 60
Telefaks:	02 / 788 40 65
E-pošta:	<a href="mailto:tina.bastevc@podlehnik.si">tina.bastevc@podlehnik.si</a>
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	mag. Sebastian TOPLAK, župan
Telefon:	02/ 788 40 61
Telefaks:	02/ 788 40 65
E-pošta:	<a href="mailto:zupan@podlehnik.si">zupan@podlehnik.si</a>



## 1.2.2 Opredelitev in podatki upravljavca

UPRAVLJAVEC	
<b>Naziv:</b>	OBČINA PODLEHNIK
<b>Naslov:</b>	Podlehnik 9, 2286 Podlehnik
<b>Odgovorna oseba:</b>	mag. Sebastian TOPLAK, župan
<b>Telefon:</b>	02 / 788 40 61
<b>Telefaks:</b>	02 / 788 40 65
<b>E-pošta:</b>	<a href="mailto:zupan@podlehnik.si">zupan@podlehnik.si</a>
<b>ID za DDV:</b>	SI30569320
<b>Transakcijski račun:</b>	SI56 0137 2010 0017 567, UJP Slovenska Bistrica



## 1.2.3 Opredelitev in podatki izdelovalca investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
<b>Naziv:</b>	FIMA PROJEKTI d.o.o.
<b>Naslov:</b>	OSOJNIKOVA CESTA 3 2250 PTUJ
<b>Odgovorna oseba:</b>	Matej ROGAČ, direktor
<b>GSM:</b>	040 211 491
<b>E-pošta:</b>	<a href="mailto:info@b2b-group.net">info@b2b-group.net</a>
<b>Davčna številka:</b>	43904459
<b>Transakcijski račun:</b>	SI56 6100 0000 2287 510, Delavska hranilnica d.d.
<b>Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:</b>	Matej ROGAČ
<b>GSM:</b>	040 211 491
<b>E-pošta:</b>	<a href="mailto:info@b2b-group.net">info@b2b-group.net</a>



## 1.2.4 Opredelitev in podatki izdelovalca projektne dokumentacije

IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
<b>Naziv:</b>	Sokpro, projektiranje, gradbeništvo in svetovanje d. o. o.
<b>Naslov:</b>	Gorišnica 56, 2272 Gorišnica
<b>Odgovorna oseba:</b>	Petra ŽIHER SOK
<b>Telefon:</b>	041 487 908
<b>E-pošta:</b>	<a href="mailto:info@sokpro.eu">info@sokpro.eu</a>
<b>ID za DDV:</b>	SI 23509414
<b>Transakcijski račun:</b>	SI56 0420 2000 3396 004, odprt pri NOVA KBM d.d.
<b>Odgovorna oseba za pripravo projektne dokumentacije:</b>	Petra ŽIHER SOK
<b>Telefon:</b>	041 487 908
<b>E-pošta:</b>	<a href="mailto:info@sokpro.eu">info@sokpro.eu</a>



## 1.3 Namen in cilji investicijske dokumentacije

Namen naložbe je dvigniti konkurenčnost občine Podlehnik in širšega regijskega območja z vzpostavitvijo spodbudnega podjetniškega okolja, ki bo na dolgi rok zagotavljalo nastajanje novih delovnih mest z višjo dodano vrednostjo ter prestrukturiranje gospodarstva iz tradicionalnih gospodarskih panog v gospodarske panoge, ki so dohodkovno intenzivnejše ter gospodarske panoge, ki zaposlujejo višje in visoko izobražen kader. Projekt bo prispeval k trajnostnemu razvoju, saj bo prispeval k možnostim, da posameznik razvije posel bližje doma, v domačem okolju ob podpori strokovnjakov.

Površine pridobljene v 2. fazi PUNKT, podjetniškega inkubatorja Podlehnik bodo namenjene zagotavljanju boljših pogojev start up ekosistema in spodbujanju novo nastalih podjetij in podjetij s potencialom hitre rasti v Podravske regiji v skladu s strategijo pametne specializacije (S5) in razvojno specializacijo Podravske regije.

Splošni cilji projekta:

- vzpostavitev novih (uporabnih) površin inkubatorjev,
- krepitev podjetniške kulture v regiji,
- izboljšanje podpornega okolja za razvoj podjetništva v regiji,

- pospeševanje splošnega gospodarskega razvoja v regiji,
- spodbujanje inovativnosti, podjetništva in podjetnosti v regiji,
- krepitev inovacijske in podjetniške kulture v regiji,
- aktiviranje inovacijskega in podjetniškega potenciala v regiji.

Specifični cilji projekta:

- zagon novih podjetij v regiji,
- identificiranje novih podjetniških idej v regiji,
- ustvarjanje novih delovnih mest in zaposlovanje v regiji,
- dvig nivoja podjetniškega znanja za zagon in vodenje podjetij v regiji,
- realizacija podjetniških idej oziroma novih programov v praksi ter podpora ustvarjanju delovnih mest v regiji,
- spodbujanje inovacij v regiji z uvajanjem novih izdelkov in storitev na trg,
- razvojno povezovanje v regiji z institucijami znanja doma in v tujini.

Specifični kazalniki rezultata so:

- zasedenost inkubatorja v obdobju treh let bo vsaj 86 %,
- število vključenih podjetij v obdobju treh let bo vsaj 31 (od tega število podjetij na prednostnih področjih S5 (trajnostna hrana, trajnostni turizem, tovarne prihodnosti in drugih) najmanj 5),
- število izvedenih delavnic oziroma usposabljanj v treh letih bo vsaj 51,
- število izvedenih projektov z gospodarstvom in/ali raziskovalnimi institucijami / izobraževalnimi institucijami v okviru inkubatorja v treh letih bo najmanj 16, od tega število izvedenih projektov na prednostnih področjih S5 (trajnostna hrana, trajnostni turizem, tovarne prihodnosti in drugih) najmanj 10,
- število vključenih novih podjetij, ki preživijo v obdobju treh let od zaključka projekta najmanj 9.

#### **1.4 Povzetek DIIP-a s pojasnili poteka aktivnosti**

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je bil potrjen v mesecu avgustu 2024. DIIP je bil izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ – Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016, po katerem je po 4. členu za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 EUR dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program. Nadaljevala se je aktivnost priprave investicijskega programa. Vse aktivnosti tečejo po planiranem planu aktivnosti.

Vrednost investicije po DIIP znaša:

*Tabela 1: Stroškovni prikaz del po tekočih cenah po DIIP*

<b>Zap. št.</b>	<b>VRSTA DELA</b>	<b>VREDNOST brez DDV</b>	<b>VREDNOST z DDV</b>
-----------------	-------------------	------------------------------	---------------------------

**INVESTICIJSKI PROGRAM****PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik (II. faza)**

1.	Novogradnja stavbe 2. faza-širitev	1.816.836,05	2.216.539,98
2.	Oprema	327.868,85	400.000,00
<b>SKUPAJ VREDNOST brez DDV</b>		<b>2.144.704,90</b>	
<b>DDV - 22%</b>			<b>471.835,08</b>
<b>SKUPAJ VREDNOST z DDV</b>			<b>2.616.539,98</b>

Finančna konstrukcija po DIIP je sledeča:

Tabela 2: Predvidena finančna konstrukcija po tekočih cenah v EUR po DIIP

<b>Viri financiranja po tekočih cenah v EUR</b>					
	<b>Vrednost</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>Delež</b>
NEPOVRATNA SREDSTVA – DRR	<b>1.342.622,95</b>	0,00	551.237,78	791.385,17	51,31%
LASTNA SREDSTVA - občinski proračun Občine Podlehnik	<b>1.273.917,03</b>	0,00	358.802,21	915.114,82	48,69%
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.616.539,98</b>	<b>0,00</b>	<b>910.039,99</b>	<b>1.706.499,99</b>	<b>100,00%</b>

Bistvena sprememba gleda na DIIP je, da je občina pridobila pravico do dodatnih 600.000,00 EUR nepovratnih sredstev. (Dodatni 600.000,00 EUR nepovratnih sredstev je posledica dodatne razporeditve kvote Dogovora za razvoj regij (zapisnika 11. seje ORP z dne 27. 9. 2024, str. 5 sklep 6/11).

## 2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

### 2.1 Cilji investicije s fizičnimi in finančnimi kazalniki

#### 2.1.1 Fizični kazalniki

Predmet investicije je izgradnja 2. faze (novogradnja za razširitev) podjetniškega inkubatorja PUNKT. Podjetniški inkubator bo prostor, kjer se bo zagotavljalo podporo in spodbudo za ustanavljanje in razvoj novih podjetij. Inkubatorji običajno nudijo podjetniško podporo v obliki mentorstva, izobraževanja, svetovanja, delavnic ter poslovnih in finančnih storitev. Naveden objekt je nujno potreben za ustanavljanje novih mladih podjetij ter za podjetniški razvoj občine in regije.

Projekt se je pričel leta 2024 z izdelavo investicijske dokumentacije. Izvedba projekta (faza 2) bo potekala od maja 2026 do septembra 2027. Zaključek se predvideva v letu 2027.

#### 2.1.2 Finančni kazalniki

Tabela 3: Stroškovni prikaz del po tekočih cenah

Zap. št.	VRSTA DELA	VREDNOST brez DDV	VREDNOST z DDV
1.	Novogradnja stavbe 2. faza-širitev	1.816.836,05	2.216.539,98
2.	Oprema	327.868,85	400.000,00
3.	Načrti, projektna dokumentacija, novelacije projektne in inv. dok.	32.786,89	40.000,00
<b>SKUPAJ VREDNOST brez DDV</b>		<b>2.177.491,79</b>	
<b>DDV - 22%</b>			<b>479.048,19</b>
<b>SKUPAJ VREDNOST z DDV</b>			<b>2.656.539,98</b>

Skupna vrednost investicije po tekočih cenah:

- brez DDV: **2.177.491,79 EUR**,
- z DDV: **2.656.539,98 EUR**.



**2.1.2.1 Finančna analiza**

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti na podlagi podatkov iz preglednice stroškov in prihodkov in še z nekaterimi vhodnimi podatki je sledeč:

- vrednost investicije (stalna cena z DDV) = 2.624.909,50 €,
- ekonomska doba investicije  $i = 20$  let,
- diskontna stopnja  $p = 4\%$ .

$$\text{FNSV} = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1 + p)^i} \quad \text{FNSV} = -2.575.437$$

Kot pričakovano je neto finančna sedanja vrednost investicije negativna in znaša -2.575.437 €, finančna stopnja donosnosti pa je prav tako negativna.

**Finančna interna stopnja donosnosti**

**FIRR= negativna**

**Relativna neto sedanja vrednost**

**RNSV= -1,00**

Obrazložitev:

- Neto sedanja vrednost ima oznako FNSV.
- V osnovnem izračunu je FNSV negativna in znaša -2.575.437 EUR.
- Je eno od najpogostejše uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost ali čista sedanja vrednost. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja  $1+i$ , s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek. V našem konkretnem zgledu smo vzeli obrestno mero 4 % letno. (Diskontna stopnja je letna odstotna mera, po kateri se sedanja vrednost denarne enote v naslednjih letih zmanjšuje s časom).
- Interna stopnja donosa ima oznako FIRR.
- Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja smo za izračun FIRR v nadaljevanju uporabili ekonomsko dobo trajanja projekta 20 let.
- Pri uporabljeni diskontni stopnji, ki je po stalnih cenah 4% iščemo v nadaljevanju projekta pozitivno neto sedanja vrednost in interno stopnjo donosnosti višjo od uporabljene individualne diskontne stopnje 4%, s čimer bo investicija v tem primeru upravičena in ekonomsko smiselna.

**2.1.2.2 Ekonomska analiza**

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti na podlagi podatkov iz preglednice stroškov in prihodkov in naslednjimi vhodnimi podatki je sledeč:

- vrednost investicije (stalna cena z DDV) = 2.624.909,50 €,
- ekonomska doba investicije  $i = 20$  let,
- diskontna stopnja  $p = 5\%$ .

$$ENSV = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1 + p)^i} \quad ENSV = 356.854$$

Kot pričakovano je ekonomska neto sedanja vrednost investicije pozitivna in znaša 356.854 €, ekonomska stopnja donosnosti je prav tako pozitivna.

**Ekonomska interna stopnja donosnosti**

$$EIRR = 9,59\%$$

**Relativna neto sedanja vrednost**

$$RNSV = 0,14$$

**Doba vračanja investicije**

$$DVI = 9,12$$

**Obrazložitev:**

- Ekonomska doba projekta je bila narejena na 20 let.
- Neto sedanja vrednost je ob uporabljeni 5% letni obrestni meri (diskontni stopnji) pozitivna.
- Interna stopnja donosa je pri uporabljeni diskontni stopnji pozitivna in znaša 9,59%.
- Pomeni, da je interna stopnja donosnosti višja od uporabljene individualne diskontne stopnje, s čimer je investicija v tem primeru ekonomsko upravičena in nam pove, da vsaka enota vloženega kapitala ustvari 0,0959 enote akumulacije.
- RNSV izračun nam kaže, da bo investicija do konca svoje ekonomske dobe projekta zbrala toliko sredstev iz amortizacije in ustvarjenega dobička, da bo takrat mogoče financirati 14% enako velikega projekta.
- Doba vračanja investicije je 9,12 let, ki je izračunana na podlagi ekonomske analize in visoke dodane vrednosti koristi, ki jih ima regija s tem projektom, prikazane na podlagi JAVNO DOBRO.

### 2.1.3 Spisek strokovnih podlag

Investicijski program je pripravljen na osnovi naslednje predhodne dokumentacije:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) »PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik (II. faza)«, ki ga je pripravilo podjetje RISO d.o.o., Ribiška pot 18, 2230 Lenart v Slovenskih goricah, avgust 2024,
- Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD) za projekt, št. projekta: 10-DGD/2023, ki ga je pripravilo podjetje SOKPRO d.o.o., Gorišnica 56, 2272 Gorišnica, april 2023.

## **2.2 Opis upoštevanih različic ter utemeljitev izbire optimalne različice**

### 2.2.1 Opis upoštevanih različic in navedba razlik med različicami

V Dokumentu identifikacije investicijskega projekta sta bili upoštevani različica »brez« investicije in različica »z« investicijo.

#### **Različica »brez« investicije**

Alternativa »brez« investicije oz. minimalna različica za investitorja pomeni ohranjanje obstoječega stanja, kar pomeni, da se ne izvede investicije druge faze podjetniškega inkubatorja PUNKT.

Izvedba predmetnega projekta je nujno potrebna. Nameravana investicija se nanaša na vzpostavitev prostorov za širjenje podjetniške infrastrukture in dejavnosti.

Naložba v podjetniški inkubator bo spodbudila razvoj malega gospodarstva in okrepila mrežo ponudnikov storitev na širšem območju – regijskem območju.

Namen projekta je dvigniti konkurenčnost občine Podlehnik in širšega regijskega območja z vzpostavitvijo spodbudnega podjetniškega okolja, ki bo na dolgi rok zagotavljalo nastajanje novih delovnih mest z višjo dodano vrednostjo ter prestrukturiranje gospodarstva iz tradicionalnih gospodarskih panog v gospodarske panoge, ki so dohodkovno intenzivnejše ter gospodarske panoge, ki zaposlujejo višje in visoko izobražen kader. Projekt bo prispeval k trajnostnemu razvoju, saj bo prispeval k možnostim, da posameznik razvije posel doma, v domačem okolju ob podpori strokovnjakov.

Prav tako bo s podjetniškim inkubatorjem vzpostavljeno mentorstvo, izvedba različnih predavanj, delavnic. S tem se bo krepilo znanje prebivalcev.

Vse navedeno narekuje investitorju, da alternativa »brez« naložba zanj ni več sprejemljiva.

Urejanje infrastrukture na območju občine ter vzpostavitev novih dejavnosti za prebivalstvo in celotno javnost je skladno z zakonom določena izvirna naloga Občine, zato alternativa »brez« investicije za investitorja absolutno ni sprejemljiva in je zato utemeljeno zavrnjena.

### **Različica »z« investicijo**

Naložba se nanaša na izgradnjo druge faze podjetniškega inkubatorja PUNKT za namene izvajanja podjetniške aktivnosti. Izdelani investicijski dokument je usklajen z usmeritvami in cilji strukturne politike EU in pravili izvajanja strukturne politike v Republiki Sloveniji. Eden od predpogojev za rast podjetniških aktivnosti je zagotovitev ustreznih prostorov ter mentorstev, izobraževanj za lažje začetne korake potencialnih podjetnikov ob začetku njihove podjetniške poti.

Ureditev tovrstne infrastrukture je namreč bistven prispevek občine k uresničevanju razvojne vizije za izboljšanje pogojev za ustvarjanje samostojne podjetniške poti, povezovanje, mreženje, zaposlovanje ter krepitev društvenega življenja. Zlasti pa za ohranitev in povečevanje atraktivnosti življenja na območju celotne občine.

Pri izvedbi obravnavane investicije so pomembni tudi naslednji pozitivni dejavniki, povezani z njegovo uresničitvijo:

- zagotovitev enakovrednih pogojev za bivanje vseh prebivalcev občine,
- vzpostaviti pogoje dela za potencialne podjetnike,
- izobraževanje potencialnih podjetnikov,
- možnosti za nove zaposlitve,
- izboljšati pogoje za potencialno novo mreženje in sodelovanje z obstoječimi podjetji,
- povečati pomen podjetništva na splošno za obstoječe in morebitne nove prebivalce občine,
- omogočen hitrejši razvoj gospodarske dejavnosti v občini,
- povečanje samozavesti prebivalcev,
- dvig kvalitete življenja na obravnavanem območju,...

Glede na načrtovani obseg sredstev se je investitor odločil za različico, ki je predmet tega IP-a, kar predstavlja razvojni potencial območja in zagotovitev ustrezne infrastrukture za zagotovitev boljših podjetniških pogojev za začetek poslovne poti v občini investitorji.

Samo z izvedbo predvidene investicije se bodo izpolnila vsa pričakovanja in dosegli zastavljeni cilji.

## **2.3 Navedba odgovornih oseb**

### **2.3.1 Občinske strokovne službe za investicijski projekt**

*Tabela 4: Preglednica občinske strokovne službe*

<b>ČLANI PROJEKTNE SKUPINE ZA VODENJE PROJEKTA</b>				
Ime in priimek	Izobrazba	Leta del. izkušenj	Strokovno področje, ki ga pokriva	Zadolžitev v okviru predloženega projekta

**INVESTICIJSKI PROGRAM****PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik (II. faza)**

mag. Sebastian TOPLAK	univ. dipl. inž. prom.	26	Župan	Odgovorna oseba investitorja
Tina BAŠTEVC ZOREC	univ. dipl. polit.	13	Vodenje operacije, koordiniranje investicij.	Vodja projekta in tehnična - strokovna podpora

**2.3.2 Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta***Tabela 5: Preglednica vodja projekta*

VODJA PROJEKTA IN REFERENCE	
Ime in priimek:	Tina BAŠTEVC ZOREC
Izobrazba in položaj:	univ. dipl. polit.
Področje dela:	Višja svetovalka
Delovne izkušnje (leta):	13
Izkušnje na primerljivih projektih (naziv investicije, vrednost in kdaj je bila zaključena):	<p>Med primerljivimi izkušnjami je:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• podpiranje učinkovite kaskadne uporabe geotermalne energije z dostopom do uradnih in javnih informacij (INFO-GEOTHERMAL)</li> <li>• Intelligent cities challenge (ICC), Izzivi inteligentnih mest</li> <li>• Empowering migrant voices (EMVI) – Krepitev migrantskih glasov v politikah vključevanja</li> <li>• SOLICO Solidarity after the Corona-Pandemy</li> </ul>
Splošno:	Strokovna usposobljenost pri vodenju projektov za izgradnjo javne infrastrukture, praktična znanja pri vzpostavljanju javno-zasebnih partnerstev, delavnost, natančnost.

**2.3.3 Strokovni delavci, odgovorni za pripravo projektne dokumentacije***Tabela 6: Preglednica strokovnih delavcev za pripravo projektne dokumentacije*

ČLANI PROJEKTNE SKUPINE – PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA				
Ime in priimek	Izobrazba	Leta del. izkušenj	Strokovno področje, ki ga pokriva	Zadolžitev v okviru predloženega projekta
Petra ŽIHER SOK	Univ. dipl. gosp. inž. (IZS G-2143)	/	Gradbeno projektiranje	Priprava projektne dokumentacije

## 2.3.4 Strokovni delavci, odgovorni za pripravo investicijske dokumentacije

Tabela 7: Preglednica strokovnih delavcev za pripravo investicijske dokumentacije

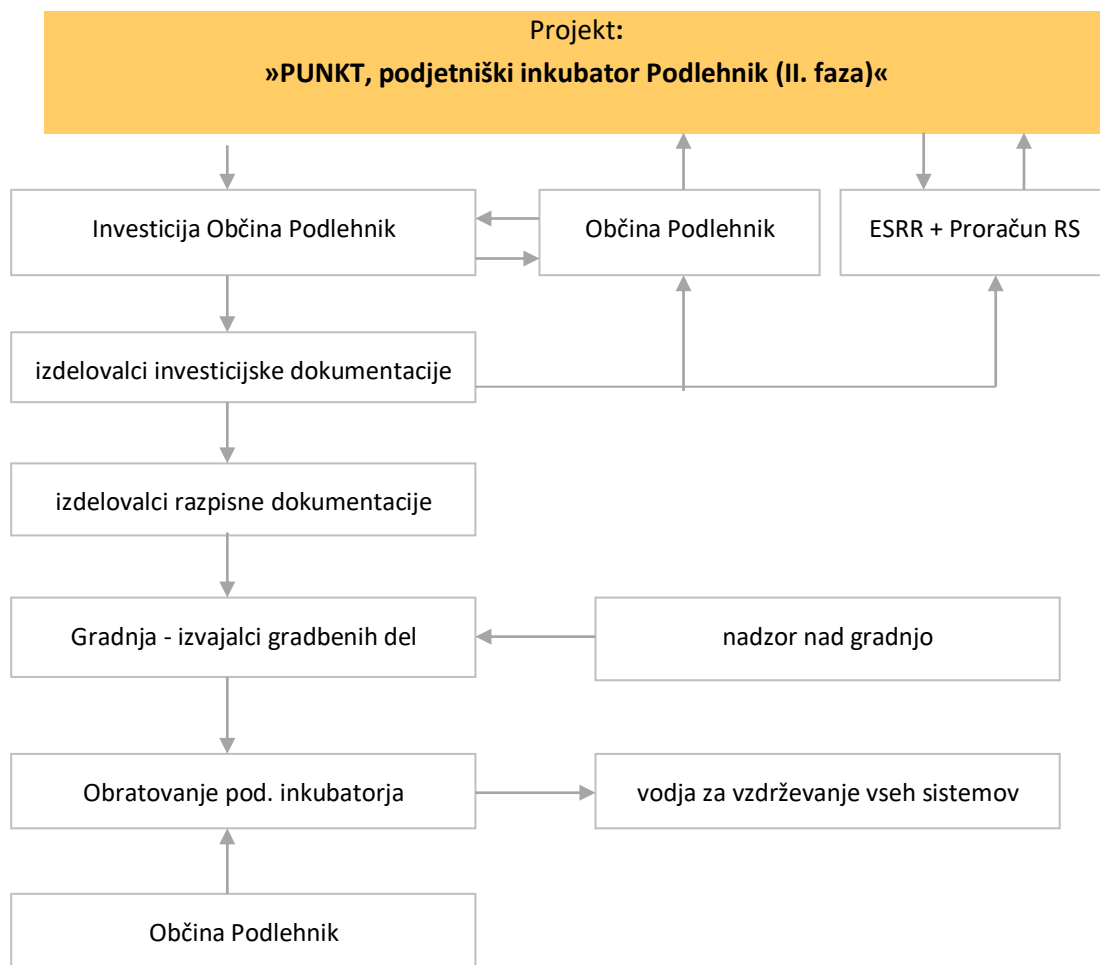
ČLANI PROJEKTNE SKUPINE – INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA				
Ime in priimek	Izobrazba	Leta del. izkušenj	Strokovno področje, ki ga pokriva	Zadolžitev v okviru predloženega projekta
Matej ROGAČ	univ. dipl. prav	20	Zakonodaja, pravo, finance	Priprava investicijske dokumentacije

## 2.4 Predvidena organizacija za izvedbo investicije

Investicijo bo izvajala Občina Podlehnik. Za izvedbo investicijskega projekta bo odgovoren župan Občine Podlehnik, mag. Sebastian TOPLAK.

V nadaljevanju prikazujemo kadrovsko organizacijsko shemo za omenjen projekt. Občina Podlehnik je določila glavnega koordinatorskega projekta, to je ga. Tina BAŠTEVC ZOREC, ki skrbi za koordinacijo projekta.

Slika 1: Kadrovsko-organizacijska shema



## 2.5 Spremljanje učinkov investicije

Učinki investicije se bodo spremljali skozi izvedbena dela (finančni učinki – mejniki) in skozi učinke doseganja finančnih kazalnikov investicije.

### Fizični kazalniki – mejniki

ŠT. MEJNIKA	AKTIVNOST
1	IZGRADNJA PODJETNIŠKEGA INKUBATORJA II. FAZA
2	SKUPNA POVRŠINA – 954,62 m <sup>2</sup>

### Finančni kazalniki – mejniki

ŠT. MEJNIKA	AKTIVNOST
1	DOSEGANJE ENSV
2	DOSEGANJE EIRR
3	DOSEGANJE RNSV
4	DOSEGANJE EDVI

## 2.6 Prikaz ocenjene vrednosti investicije s predvideno finančno konstrukcijo

Tabela 8: Ocenjena vrednost investicije v stalnih in tekočih cenah

Leto	Vrsta specifikacije	Vrednost v stalnih cenah v EUR, brez DDV	Vrednost v stalnih cenah v EUR, z DDV	Vrednost v tekočih cenah v EUR, brez DDV	Vrednost v tekočih cenah v EUR, z DDV
2026	Novogradnja stavbe 2. faza-širitev	1.038.502,62	1.266.973,20	1.038.502,62	1.266.973,20
	Načrti, projektna dokumentacija, novelacije projektne in inv. dok.	32.786,89	40.000,00	32.786,89	40.000,00
	<b>Skupaj</b>	<b>1.071.289,51</b>	<b>1.306.973,20</b>	<b>1.071.289,51</b>	<b>1.306.973,20</b>
2027	Novogradnja stavbe 2. faza-širitev	760.091,24	927.311,31	778.333,43	949.566,78
	Oprema	320.184,42	390.624,99	327.868,85	400.000,00
	<b>Skupaj</b>	<b>1.080.275,66</b>	<b>1.317.936,30</b>	<b>1.106.202,28</b>	<b>1.349.566,78</b>
<b>Skupaj</b>		<b>2.151.565,17</b>	<b>2.624.909,50</b>	<b>2.177.491,79</b>	<b>2.656.539,98</b>

Tabela 9: Predvidena finančna konstrukcija po tekočih cenah v EUR

Viri financiranja po tekočih cenah v EUR				
	Vrednost	2026	2027	Delež
NEPOVRATNA SREDSTVA – DRR – EU del	<b>1.651.229,50</b>	1.076.927,22	574.302,28	62,16%
NEPOVRATNA SREDSTVA – DRR – SLO del	<b>291.393,44</b>	190.045,98	101.347,46	10,97%
LASTNA SREDSTVA - občinski proračun Občine Podlehnik	<b>713.917,04</b>	40.000,00	673.917,04	26,87%
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.656.539,98</b>	<b>1.306.973,20</b>	<b>1.349.566,78</b>	<b>100,00%</b>

Predviden znesek nepovratnih sredstev, ki jih bo Občina Podlehnik za izvedbo investicijskega projekta »PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik (II. faza)« črpala iz sklada ESRR in proračuna RS znaša **1.942.622,94 EUR**.

Občina Podlehnik bo za investicijo zagotovila **713.917,04 EUR**.

## 2.7 Zbirni prikaz rezultatov izračuna upravičenosti operacije

Po ekonomski analizi so izračuna upravičenosti projekta sledeči:

EIRR=

9,59%

ENSV=

356.854

RNSV=

0,14

DVI=

9,12

### Obrazložitev:

- Ekonomska neto sedanja vrednost ima oznako ENSV.
- V osnovnem izračunu je ENSV pozitivna in znaša 356.854 EUR.
- Interna stopnja donosa ima oznako EIRR, je pozitivna in znaša 9,59%, kar pomeni, da je donosnost projekta višja od uporabljene diskontne stopnje in je izvedba projekta s tega izračuna ekonomsko upravičena in nam pove, da vsaka enota vloženega kapitala ustvari 0,0959 enote akumulacije.
- RNSV izračun nam kaže, da bo investicija do konca svoje ekonomske dobe projekta zbrala toliko sredstev iz amortizacije in ustvarjenega dobička, da bo takrat mogoče financirati 14% enako velikega projekta.
- Doba vračanja investicije je 9,12 let, ki je izračunana na podlagi ekonomske analize in visoke dodane vrednosti koristi, ki jih ima regija s tem projektom, prikazane na podlagi JAVNO DOBRO.



### 3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU

#### 3.1 Podatki o investitorju

INVESTITOR	
Naziv:	OBČINA PODLEHNIK
Naslov:	PODLEHNIK 9, 2286 PODLEHNIK
Odgovorna oseba:	mag. Sebastian TOPLAK, župan
Telefon:	02 / 788 40 60
Telefaks:	02 / 788 40 65
E-pošta:	<a href="mailto:obcina.podlehnik@podlehnik.si">obcina.podlehnik@podlehnik.si</a>
ID za DDV:	SI 30569320
Transakcijski račun:	SI56 0137 2010 0017 567, UJP Slovenska Bistrica
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Tina BAŠTEVC ZOREC, višja svetovalka v okviru občinske uprave Občine Podlehnik
Telefon:	02 / 788 40 60
Telefaks:	02 / 788 40 65
E-pošta:	<a href="mailto:tina.bastevc@podlehnik.si">tina.bastevc@podlehnik.si</a>
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	mag. Sebastian TOPLAK, župan
Telefon:	02 / 788 40 60
Telefaks:	02 / 788 40 65
E-pošta:	<a href="mailto:zupan@podlehnik.si">zupan@podlehnik.si</a>



Občina Podlehnik je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij na območju občine Podlehnik, ki so povezana zaradi skupnih potreb in interesov njihovih prebivalcev.

Dejavnost in organiziranost investitorja je opredeljena v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi in ostalo veljavno zakonodajo. Ena izmed nalog občine je tudi skrb za razvoj lokalne infrastrukture.

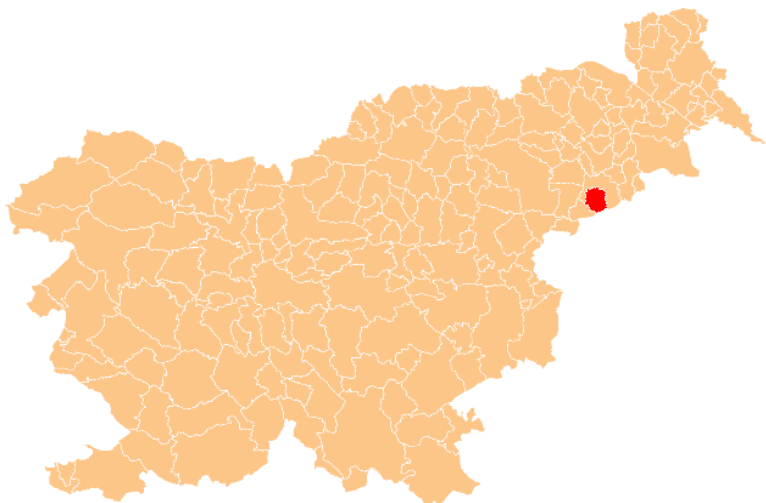
Podlehnik je naselje v severozahodnem delu vinorodnih Haloz, katerega jedro je v dolini potoka Rogatnice med Novo cerkvijo in Sveto Trojico. Najstarejše arheološke najdbe v naselju in okolici sodijo v eneolitsko obdobje. To so glajene kamnite sekire in preluknjana kamnita kladiva iz serpentina.

V srednjem veku je po dolini vodila pomembna trgovska pot iz Dravskega polja na Hrvaško, ki jo je čuval manjši grad nad Rogatnico, grad LEHNIK ali LIECHTENEGG. Prvič se grad pojavi v zgodovini leta 1248 z vitezom Luitholdom de Trewenom ali de Liechteneggom. Ta vitez je bil sorodnik 1257. leta umrlega deželnega maršala Bertholda von Treuna, ki je imel grad v lasti. Leta 1297 se kot lastnik imenuje Henrik von Liechtenegg, leta 1322 pa Ulrikov sin Nikolaj von Liechtenegg, katerih družina je leta 1330. leta izumrla. Izrecno se prvič omenja šele leta 1334 kot Castrum Liechteneck. Dediči Massenbergi, Stickelbergi in Monsbergi so svoje dele do leta 1354 prodali ptujskim gospodom.

Površina: 46 km<sup>2</sup>

Prebivalci: 1.821

Gospodinjstev: 796



Občina sestoji iz naselij: Dežno pri Podlehniku, Gorca, Jablovec, Kozminci, Ložina, Podlehnik, Rodni Vrh, Sedlašek, Spodnje Gruškovje, Stanošina, Strajna, Zakl, Zgornje Gruškovje.

*Slika 2: Grafični prikaz mej Občine Podlehnik*



*Slika 3: Občinska stavba v središču Podlehnika*



Slika 4: Gorca



Tabela 10: Osnovni podatki o občini Podlehnik

Občina Podlehnik	Podatki
Velikost občine	46 km <sup>2</sup>
Število prebivalcev (2025)	1.821
Povprečna mesečna neto plača	1.442,92 EUR
Stopnja registrirane brezposelnosti (%) (oktober 2025)	4,6 %

Vir: Statistični urad Republike Slovenije in ZRSZ.

Občina Podlehnik je del podravske statistične regije. Meri 46 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 139. mesto.

Statistični podatki za leto 2025 kažejo o tej občini tako sliko:

V letu 2025 je imela občina približno 1.821 prebivalcev (približno 946 moških in 875 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 187. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 40 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (105 prebivalci na km<sup>2</sup>).

Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -3,3 (v Sloveniji -2,1). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 9,3. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 6,0 (v Sloveniji 3,3).

Povprečna starost občanov je bila 46,8 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (44,4 let).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 192 oseb, starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 148). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v štirih (Črna na Koroškem, Dobrovnik/Dobronak, Jezersko in Mislinja), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

V občini je deloval 1 vrtec, obiskovalo pa ga je 60 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 85 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (83 %). V tamkajšnji osnovni šoli se je v šolskem letu 2023/2024 izobraževalo približno 127 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 53 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 22 študentov in 7 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 38 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 66 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (69 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 10 % višja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 9 % višja.

Med 1.000 prebivalci občine jih je 619 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 12 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 182 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 196 kg manj kot v celotni Sloveniji.

**3.2 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije in projektne dokumentacije**

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	FIMA PROJEKTI d.o.o.
Naslov:	OSOJNIKOVA CESTA 3 2250 PTUJ
Odgovorna oseba:	Matej ROGAČ, direktor
GSM:	040 211 491
Telefon:	02 /62 00 788
E-pošta:	<a href="mailto:info@b2b-group.net">info@b2b-group.net</a>
Davčna številka:	43904459
Transakcijski račun:	SI56 6100 0000 2287 510, Delavska hranilnica d.d.
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Matej ROGAČ
GSM:	040 211 491
Telefon:	02 /62 00 788
E-pošta:	<a href="mailto:info@b2b-group.net">info@b2b-group.net</a>



IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	Sokpro, projektiranje, gradbeništvo in svetovanje d. o. o.
Naslov:	Gorišnica 56, 2272 Gorišnica
Odgovorna oseba:	Petra ŽIHER SOK
Telefon:	041 487 908
E-pošta:	<a href="mailto:info@sokpro.eu">info@sokpro.eu</a>
ID za DDV:	SI 23509414
Transakcijski račun:	SI56 0420 2000 3396 004, odprt pri NOVA KBM d.d.
Odgovorna oseba za pripravo projektne dokumentacije:	Polona MENZINGER
Telefon:	041 487 908
E-pošta:	<a href="mailto:info@sokpro.eu">info@sokpro.eu</a>



### 3.3 Podatki o upravljavcu

#### 3.3.1 Podatki o upravljavcu

UPRAVLJAVEC	
Naziv:	OBČINA PODLEHNIK
Naslov:	PODLEHNIK 9, 2286 PODLEHNIK
Odgovorna oseba:	mag. Sebastian TOPLAK, župan
Telefon:	02 / 788 40 60
Telefaks:	02 / 788 40 65
E-pošta:	<a href="mailto:obcina.podlehnik@podlehnik.si">obcina.podlehnik@podlehnik.si</a>
ID za DDV:	SI 30569320
Transakcijski račun:	SI56 0137 2010 0017 567, UJP Slovenska Bistrica





## **4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA**

### **4.1 Opis lokacije in obstoječega stanja**

Občina Podlehnik na območju izgradnje podjetniškega inkubatorja II. faza ureja razvojno cono namenjeno razvoju podjetništva v občini. V občini in širše ni aktivnih podjetniški inkubatorjev. Najbližji javni podjetniški inkubator se nahaja v občini Ormož. V mestni občini Ptuj pa se nahajata en zasebni inkubator »MOZAIK podjetništva« in zasebni tehnološki park Intera. Naslednji delujoči podjetniški inkubator je v Rogaški slatini in tehnološka parka v Murski Soboti in Mariboru.

#### **4.1.1 Gospodarska razvitost občine**

Gospodarske organizacije so pomemben segment vsake lokalne skupnosti, saj zagotavljajo njeno delovanje, s tem pa seveda razvoj in blaginjo celote. V vsaki skupnosti so v posameznih obdobjih navzoči različni interesi, vzpodbujeni na eni strani s kapitalom in interesi kapitala, na drugi strani pa politike. Razvoj in dejavnost gospodarskih organizacij, njihova aktivnost in uspešnost pa je ob že povedanem seveda najbolj odvisna od podjetnikov, posameznikov, ki želijo in hočejo udeležiti svoje ideje, s tem pa največ prispevajo k blaginji in gospodarski rasti. Iz povedanega sledi, da ima lokalna skupnost možnost vlagati v posameznike in podjetnike na različne načine.

Mala in srednje velika podjetja (MSP) imajo pomembno vlogo pri ustvarjanju rasti in delovnih mest. Ocenjuje se, da 20,7 milijona MSP, kolikor jih je v EU, zagotavlja 67 % vseh delovnih mest in 58 % bruto dodane vrednosti. Zato je zagotavljanje podpore MSP z leti postalo vse pomembnejša prednostna naloga EU. Lizbonska strategija je sektorju MSP namenila posebno pozornost. Pozneje sta bila v strategiji Evropa 2020 posebej poudarjena pomen MSP in inovacij za gospodarstvo Evropske unije ter ključna vloga, ki jo imajo ti pri doseganju pametne, trajnostne in vključujoče rasti.

Občina Podlehnik kot del območja Haloze se uvršča v obmejno problemsko območje (OPO) in tako med prebivalstveno najbolj ogrožene slovenske pokrajine, neugodna prebivalstveni in gospodarski razvoj pa se zrcalita tudi v spremenjeni rabi zemljišč. Procesi spreminjanja rabe zemljišč v zadnjem desetletju kažejo na ekstenzifikacijo kmetijske pridelave zaradi izrazitega procesa ozelenjevanja in ogozdovanja.

Haloze so pokrajina z izjemnimi razvojnimi problemi, ki so posledica naravnih dejavnikov in zgodovinskega razvoja ter demografskih, socialnih in ekonomskih razmer. Med najpomembnejše kazalnike razvojnega zaostajanja Haloz uvrščamo naslednje:

- visoka reliefna energija – zahtevni pogoji za kmetijsko pridelavo in bivanje (70,5 % površin je z naklonom nad 120);



- obmejni položaj in oddaljenost od zaposlitvenih središč, kjer so se v zadnjem obdobju zmanjšale zaposlitvene možnosti (Ptuj, Maribor, Slovenska Bistrica, Kidričevo);
- zmanjševanje zaposlitvenih možnosti izven kmetijstva v Halozah po letu 1991 (opuščanje proizvodnje v industrijskih obratih v Makolah in Majšperku);
- povečevanje ekstenzivnosti kmetijske pridelave, opuščanje in zaraščanje kmetijskih zemljišč (po letu 2000 so se vinogradniške površine zmanjšale za 383 ha in povečale površine v zaraščanju za 430 ha);
- strukturni problemi na področju kmetijstva (zemljiško – posestna in lastniška razdrobljenost kmetij, po letu 2000 se je celo povečal delež kmetij v velikostnem razredu do 5 ha, ki znaša 73,8 %, slabša se starostna sestava lastnikov kmetij in zmanjšuje delež mladih lastnikov kmetij,...);
- šibka ekonomska moč haloških kmetij (nizka investicijska sposobnost kmetij, počasen razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah,...);
- slabitev ekonomskih potencialov (21 % kmetij je tržno usmerjenih, opuščanje turističnih objektov,...);
- slabšanje demografskih razmer (zmanjševanje števila prebivalcev, ki je posledica nezadržne depopulacije in staranja prebivalcev);
- nepopolna razvitost osnovne infrastrukture (slaba kakovost cestnih povezav,...).

Analiza statističnih podatkov za območje Haloz dokazuje, da je območje Haloz iz vidika obravnave statističnih podatkov, smiselno in potrebno obravnavati poglobljeno. Sama obravnava statističnih podatkov, namreč ne nakazuje na velika odstopanja v smer potrebe po posebni obravnavi problemskega območja. Analiza izvajanja dosedanjih razvojnih ukrepov dokazuje, da je črpanje ter koristna raba razvojnih sredstev iz naslova različnih ukrepov in razpisov za območje Haloz težje dosegljiva, predvsem za deležnike kot so podjetja, kmetijska gospodarstva, nevladne organizacije, lokalne skupnosti. Eden od ključnih razlogov je izredno nizka kapitalska zmožnost deležnikov na območju in se kljub dobrim inovativnim idejnim projektnim predlogom srečujejo s težavami zagotavljanja lastnega financiranja kakor zagotavljanja finančnega toka za izvedbo projektov. Kreirani projektni predlogi glede na ostale razmere na območju Haloz pa tudi ne morejo dati konkurenčnih ekonomskih rezultatov z razvitejšimi območji v regiji oziroma v državi. Lokalne skupnosti na območju Haloz imajo še vedno zelo veliko potrebo po zagotavljanju osnovni infrastrukturnih pogojev.

Vizija Občine Podlehnik je :

- Občina Podlehnik se bo razvijala kot gospodarsko, turistično in bivanjsko privlačno območje in bo zagotavljala visoko kvaliteto življenja prebivalcem, podjetnikom in obiskovalcem.
- Utrdila bo svoje mesto kot gospodarsko središče v obmejnem prostoru. Priložnosti bo uresničila na temelju znanja s podjetnimi in inovativnimi projekti, ki bodo pritegnili domače in tuje investitorje.

Strateški cilji občine so:

- Zagotoviti hitrejšo rast bruto domačega proizvoda v Občini Podlehnik kot znaša slovensko povprečje.
- Spodbuditi razvoj kvalitetnih človeških virov.

- Razviti fizično podjetniško infrastrukturo.
- Povečati odprtost in internacionalizacijo.

**ANALIZA REGIONALNEGA OKOLJA**

PREDNOSTI	SLABOSTI
<ul style="list-style-type: none"> <li>– globalna usmerjenost gospodarstva</li> <li>– bližina meje s Hrvaško</li> <li>– vse večji razvojni in tržni preboj MSP v regiji</li> <li>– naravne danosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– velika zastopanost tradicionalnih panog z nizko dodano vrednostjo</li> <li>– neugodne posledice prestrukturiranja tradicionalnih panog (velika odpuščanja)</li> <li>– velik delež proizvodnje v strukturi prihodkov regije</li> <li>– še dokaj nerazvito tehnološko podporno okolje in prenizka vlaganja v R&amp;R</li> <li>– oddaljenost od razvitejših delov Slovenije</li> <li>– odliv kadrov</li> </ul>
MOŽNOSTI	NEVARNOSTI
<ul style="list-style-type: none"> <li>– nadgradnja podpornih instrumentov, ki bodo pospeševali razvoj podjetniške klime, novih investicij in znanj za MSP</li> <li>– povezovanje gospodarstva, predvsem velikih podjetij in MSP</li> <li>– usmerjanje v proizvodne in storitvene dejavnosti z večjo dodano vrednostjo</li> <li>– pospešitev razvoja malega gospodarstva s izgradnjo poslovnih con</li> <li>– izkoriščanje potenciala sofinanciranja projektov s sredstvi EU</li> <li>– odpiranje preko bližnje meje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nadaljnje padanje gospodarske moči in s tem naraščanje brezposelnosti</li> <li>– nezmožnost okolja, da izkoristi dane možnosti</li> <li>– prepočasno sledenje tehnološkemu razvoju</li> <li>– prenizka vlaganja v investicije za nove razvojne projekte</li> <li>– odliv strokovnega kadra iz regije</li> </ul>

Lokacija objekta je na naslovu Podlehnik 9.

Novogradnja je predvidena v dveh fazah in sicer **pisarniški prostori podjetniškega inkubatorja** in **proizvodni prostori podjetniškega inkubatorja**, kateri so popolnoma ločene celote, s samostojnimi priključki na gospodarsko infrastrukturo. Faza 1 je že v teku izgradnje.

Celoten objekt je zasnovan po predlogu Občinskega podrobnega prostorskega načrta Podlehnik PO5, upoštevajoč gradbeno linijo in gradbeno mejo. Objekt bo razgibane tlorisne zasnove maksimalnih zunanjih bruto dimenzij 57,76m x 36,35m.

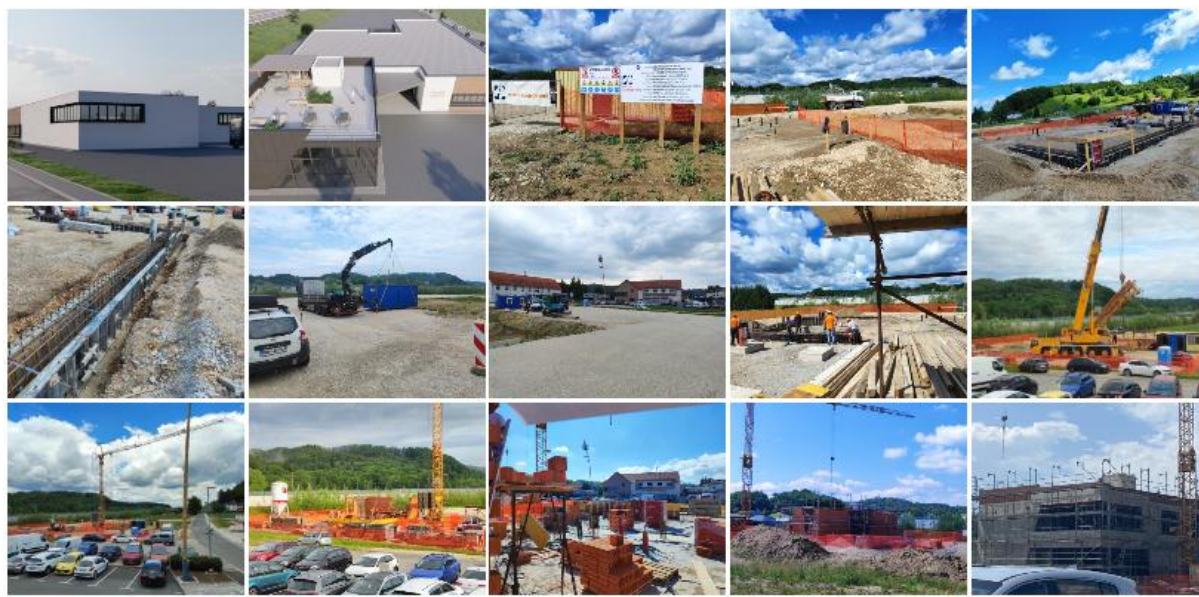
Lokacija inkubatorja se nahaja ob avtocesti E59, ki vodi s Češke, čez Avstrijo in Slovenijo do Hrvaške v dolžini 660 km, trasa: Praga (Češka) – Dunaj (Avstrija) – Gradec – Spielfeld/Šentilj (Slovenija) – Maribor – Ptuj – Gruškovje/Macelj – Zagreb (Hrvaška). V Avstriji sledi avtocesti A9 (Pyhrnska avtocesta), v Sloveniji pa avtocesti A1 in avtocesti A4. Lokacija objekta je na naslovu Podlehnik 9.

*Slika 5: Območje na katerem se bo zgradil podjetniški inkubator*



Iz spodnjih fotografij je razviden proces izgradnje faze 1.

*Slika 6: Gradnja faze 1*





## **4.2 Analiza obstoječih inkubatorjev v občini Podlehnik**

V Občini Podlehnik **zgrajen podjetniškega inkubatorja I. faza**, kjer lahko mladi podjetniki najamejo pisarniški prostor za svoje poslovanje ali se mrežijo med sabo, ni pa na razpolago proizvodnih prostorov, ki kritično primanjkujejo na tem območju.

### **4.2.1 Podporno podjetniško okolje v Podravju**

Na Ptuj v okviru Znanstveno-raziskovalnega središča Bistra Ptuj (ZRS Bistra Ptuj) deluje ODDELEK ZA SPODBUJANJE PODJETNIŠTVA IN POSPEŠEVANJE GOSPODARSKE RASTI, kjer je ena izmed nalog spodbujanje in razvoj podjetništva.

Podjetništvo je eno izmed ključnih področij, ki jih ZRS Bistra Ptuj razvija že 30 let, vse od začetkov obstoja.

ZRS Bistra Ptuj v okviru **spodbujanja podjetništva in podpori gospodarstvu** izvaja vrsto aktivnosti in projektov:

- izvajanje svetovanj in usposabljanj za potencialne in obstoječe podjetnike in podjetja;
- pomoč in povezovanje regionalnega okolja med podjetji, zbornicami, šolami, združenji, društvi;
- sooblikovanje podpornega okolja za poslovne subjekte;
- izvajanje strokovne pomoči na različnih področjih v obliki informiranja, animiranja in povezovanja regijskega okolja;
- organizacija dogodkov in srečanj za podjetja: izmenjava dobrih praks, mreženje, nove poslovne priložnosti;
- organizacija usposabljanj za potencialne podjetnike in MSP;
- showroom regije - predstavitev regijskih podjetij na enem mestu v regiji;
- storitve preko portala e-VEM.

V zadnjih osemnajstih letih deluje na ZRS Bistra Ptuj deluje SPOT Podravje svetovanje in mentoriranje – Slovenska poslovna točka (prej VEM), kjer ponujajo brezplačne podporne storitve, ki jih točka SPOT svetovanje Podravje nudi potencialnim podjetnikom in podjetjem v vseh fazah razvoja, in sicer:

- ✓ Svetovanje strankam na področjih, ki segajo vse od priprave poslovnih načrtov, marketinga in vodenja podjetij, pa tudi do internacionalizacije podjetij ter državnih spodbud.
- ✓ Izvajanja postopkov registracije, izbrisa in statusnih sprememb za s.p. in enostavne d.o.o.
- ✓ Izvajanje ogledov dobrih praks in izmenjav izkušenj znotraj Slovenije in/ali čezmejno z namenom povezovanj/mrežen in odpiranja novih poslovnih priložnosti za potencialne podjetnike in podjetja.
- ✓ Redno in ažurno obveščanja strank o aktivnostih, razpisih in dogodkih na področju spodbujanja podjetništva.
- ✓ Redno in ažurno obveščanja strank o aktivnostih, razpisih in dogodkih na področju spodbujanja podjetništva.
- ✓ Animiranje in povezovanje regionalnega okolja preko mreženja subjektov podpornega okolja (šole, zbornice, združenja, društva,...), izvajanja osebnih obiskov pri podjetnikih in spodbujanja podjetništva v regiji v sodelovanju z občinami. Sooblikovanje podjetniškega podpornega okolja za poslovne subjekte ter predstavitev regijskih podjetij na enem mestu (Showroom)i in sorodnimi institucijami v sosednjih državah.

Statistični podatki za Slovenijo pričajo, da smo že nekaj let najbolj obiskana SPOT točka izven Ljubljane v sistemu SPIRIT Slovenija, v katerega so vključene organizacije, ki niso del državne administracije.

Nadvse pomembno področje podjetništva na ZRS Bistra Ptuj je **spodbujanje podjetništva med mladimi**. Vsako leto s partnerji organiziramo Podjetniški izziv za mlade, na katerem izbiramo najboljše poslovne ideje dijakov in študentov. O podjetništvu pa učimo že osnovnošolce. Vsako leto tako aktiviramo preko 200 dijakov in študentov ter več kot 100 osnovnošolcev.

**Programi podjetniškega inkubatorja** (skupaj s partnerji) inovativnim posameznikom zagotavljamo pomoč pri iskanju, presoji in razvoju podjetniških idej ter pri dejanski ustanovitvi podjetja. Podjetniškim ekipam, ki zaganjajo start-up podjetje, ponujamo odlične podjetniške programe, mentorstvo, udeležbo na podpornih dogodkih in medijsko prepoznavnost.

Aktivnosti podjetniškega inkubatorja:

- spodbujanje podjetništva in inoviranja, še posebej med mladimi;
- aktiviranje in motiviranje prebivalstva za podjetništvo;
- krepitev kompetenc deležnikov in strokovnega kadra na področju podjetništva;
- osebno podjetniško svetovanje potencialnim podjetnikom;
- osebno podjetniško svetovanje in mentorstvo podjetniškim ekipam;
- organizacija in izvajanje mentorskega programa;
- vsebinska podpora prostoru za mreženje podjetnikov;



- aktivnosti promocije programa in komuniciranja.

**Program PONI Podravje – Podjetno nad izzive**, ki predstavlja model podjetniška usposabljanja za vse potencialne podjetnike, ki imajo že razvito poslovno idejo, katero (v okviru 4-mesečne zaposlitve) s pomočjo mentorjev in strokovnjakov razvijejo do stopnje, da odprejo svoje lastno podjetje.

Poleg spodbujanja podjetništva, nudenja pomoči tistim, ki samo razmišljajo ali pa že vstopajo na samostojno podjetniško pot, ZRS Bistra Ptuj goji **tesne stike z gospodarstvom**. Podjetja vključujemo v svoje projekte, jih preučujemo in zanje oblikujemo storitve, ki jim lahko pomagajo izboljšati konkurenčnost ter spodbuditi inovativnost.

**Projekt INVEST Podravje - Slovenija**, povezuje podravske občine in se osredotoča na **privabljanje investorjev v regijo**. INVEST Podravje – Slovenija je konzorcij občin Podravske regije, regionalne razvojne agencije RRA Podravje – Maribor in območnih razvojnih agencij: ZRS Bistra Ptuj, Razvojno raziskovalni center Ormož, Razvojna agencija Slovenske gorice (RASG) ter Razvojno informacijski center Slovenska Bistrica. V praksi konzorcij predstavlja regijski sistem za privabljanje investorjev. Namen konzorcija je kreiranje novih delovnih mest s čim višjo dodano vrednostjo, posledično s čim višjimi dohodki teh zaposlenih in na tak način prispevati k gospodarskemu razvoju regije.

ZRS Bistra Ptuj prav tako izvaja aktivnosti na področju **celovite podpore pri prijavi, vodenju in izvajanju projektov** za zunanje naročnike, kamor sodijo:

- celovita podpora pri prijavi, vodenju in izvajanju nacionalnih, evropskih in mednarodnih projektov za zunanje naročnike;
- osnovno svetovanje povezano z zagonom, poslovanjem in razvojem podjetij ter osnovno svetovanje potencialnim podjetnikom, podjetjem in ostalim naročnikom;
- pomoč in svetovanje pri prijavi na nacionalne in evropske javne razpise in pozive;
- redno obveščanje o aktualnih in najavljenih javnih razpisih in pozivih;
- iskanje primerne vira sofinanciranja za projektno idejo naročnika;
- podpora pri prijavi in izvajanju projektov za naročnike;
- svetovanje na področju spodbujanja internacionalizacije;
- pomoč podjetjem pri vstopanju na tuje trge;
- svetovanje in pomoč pri iskanju in vzpostavljanju partnerstev;
- svetovanje in pomoč pri pripravi poslovnih načrtov, marketinških strategij in analiz trga.

V Ormožu obstaja Mrežni podjetniški inkubator Ormož, ki deluje v okviru Razvojno-raziskovalnega centra RRC Ormož.

V Maribor, v okviru RRA Podravje Maribor prav tako deluje SPOT svetovanje Podravje in PONI Podravje. Zraven tega pa še deluje EEN (Evropska podjetniška mreža: Informiranje, pomoč in svetovanje podjetjem na področju iskanja poslovnih partnerjev, organizacija poslovnih srečanj, javnih razpisov in programov EU - kjer ponujajo možnosti),

**Mrežni podjetniški inkubator Podravje (MPIP)** je okolje, ki spodbuja podjetniško aktivnost in podjetniško kulturo ter aktivno prispeva k razvoju mladih podjetij v Podravski regiji.

**MPIP predstavlja** konzorcij občin Podravske regije, regionalne razvojne agencije RRA Podravje – Maribor in območnih razvojnih agencij: ZRS Bistra Ptuj, Razvojno raziskovalni center Ormož, Razvojna agencija Slovenske gorice (RASG) ter Razvojno informacijski center Slovenska Bistrica. V praksi konzorcij predstavlja regijski sistem za privabljanje investorjev.

Mladim podjetjem nudi učinkovito podjetniško okolje, s fizično infrastrukturo na več lokacijah ter strokovno podporo v procesu razvoja in rasti njihove dejavnosti, storitvami mreženja in strokovno pomočjo pri iskanju virov financiranja iz zasebnih in javnih sredstev.

Potencialni podjetniki in mlada podjetja z vključitvijo v MPIP pridobijo možnost hitrejšega razvoja svojih poslovnih idej in njihovo učinkovitejšo rast na podlagi sinergij, ki nastajajo z združevanjem podpornih ukrepov sodelujočih organizacij ter strokovnjakov.

Kot del skupnosti MPIP so njegovi člani deležni dodane vrednosti na podlagi nenehnega preverjanja ustreznosti njihove poslovne poti, tako s strani mentorjev in strokovnjakov, kakor tudi s strani svojih kolegov iz drugih podjetij.

Kaj nudi vključitev v MPIP



Vzpostavitev MPIP je strateškega pomena za celotno Podravsko regijo. Predstavlja nadgradnjo osnovnega podpornega okolja za podjetništvo, ob tesnem sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, z več mikro lokacijami širom celotnega območja regije, in kot tak deluje kot katalizator poslovne podpore za nastanek in razvoj novih podjetij ter gospodarskega razvoja regije kot celote.

Univerzitetni inkubator Tovarna podjetmov predstavlja pomemben element inovacijskega ekosistema Univerze v Mariboru usmerjen v promocijo in podporo podjetniškemu angažiranju študentov,

raziskovalcev in profesorjev Univerze v Mariboru, pa tudi drugim inovativnim posameznikom. Tovarna podjetij je organizacija s poslanstvom, usmerjena v izgradnjo novih podjetij ter startup in inovacijskih ekosistemov. Ambicioznim podjetnikom in podjetjem pomagajo pri iskanju novih rešitev ter izgradnji odpornih podjetij.

### **4.3 Potrebe po inkubatorju**

Inkubatorji imajo lahko pomemben vpliv na podjetništvo in gospodarski razvoj na več načinov:

1. Spodbujanje inovativnosti: Inkubatorji spodbujajo inovativnost in ustvarjalnost med podjetniki. S podporo mentorstva in strokovnjakov lahko podjetniki razvijajo inovativne ideje in jih uresničijo v uspešna podjetja.
2. Povečevanje zaposlovanja: Inkubatorji lahko spodbujajo rast novih podjetij, ki potrebujejo nove zaposlene. S tem lahko prispevajo k ustvarjanju novih delovnih mest in zmanjšanju stopnje brezposelnosti.
3. Vzpostavljane poslovne mreže: Inkubatorji lahko pripomorejo k vzpostavitvi močne poslovne mreže, saj so v inkubatorjih pogosto prisotni podjetniki in strokovnjaki iz različnih področij. To omogoča podjetnikom, da razširijo svoje stike in pridobijo koristne kontakte za razvoj svojega podjetja.
4. Finančna podpora: Inkubatorji lahko nudijo finančno podporo v obliki investicij in subvencij, kar je lahko ključno za uspeh podjetja. Inkubatorji lahko pripomorejo k pridobitvi potrebnega kapitala za začetek in rast podjetja.
5. Zagotavljanje poslovne podpore: Inkubatorji lahko nudijo podjetniško podporo na različnih področjih, kot so trženje, financiranje, pravne zadeve in drugo. To lahko pomaga podjetnikom pri premagovanju težav, s katerimi se soočajo pri ustanavljanju in rasti podjetja.
6. Ustvarjanje inovativnega okolja: Inkubatorji zagotavljajo kreativno okolje, ki spodbuja inovativnost in podjetništvo. S tem lahko prispevajo k razvoju novih tehnologij in izdelkov, ki imajo lahko pomemben vpliv na gospodarski razvoj.

Vse te prednosti lahko pomagajo spodbuditi podjetništvo in gospodarski razvoj, kar ima lahko pozitiven učinek na lokalno skupnost in celotno državo. Inkubatorji so lahko pomemben dejavnik pri spodbujanju inovativnosti in ustvarjanju novih podjetij, ki lahko pomagajo ustvariti nova delovna mesta in prispevajo k gospodarski rasti.

Na splošno je podporno podjetniško okolje in infrastruktura v Podravju razmeroma dobro razvito, saj obstajajo številne organizacije, ki ponujajo različne vrste podpore za razvoj novih podjetij in inovacij, vendar vse v večjih mestih (mestnih občinah) ali urbanih središčih (Maribor, Ptuj, Ormož), v manjših občinah ali krajih na ruralnem območju, pa tovrstnega podpornega podjetniškega okolja in infrastrukture ni razvite.

Zato je toliko bolj potrebno zagotoviti podporno podjetniško okolje in spodbujati razvoj novih podjetij tudi na ruralnih območjih, kot je Občina Podlehnik in širše območje Haloz.



Vzpostavitev Podjetniškega inkubatorja Podlehnik bo omogočil lokalnim podjetjem, mladim podjetnikom in podjetnikom posameznikom (s.p.-jem), da bodo lahko v svojem okolju poslovali, se razvijali, vključevali lokalne ponudnike in podizvajalce in pozitivno vplivali na gospodarski razvoj v lokalni skupnosti in širše.

#### **4.4 PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik (2. faza)**

Novo zgrajene uporabne površine PUNKT, podjetniškega inkubatorja Podlehnik (vsaj 60 % vseh novo pridobljenih površin) bo namenjenih inkubirancem in bodo zajemale površine:

- pisarne za inkubirance, ki bodo opremljene s pisarniško opremo, zmogljivimi računalniki in serverjem za shranjevanje podatkov vključenih inkubirancev
- prostori za industrijske raziskave
- prostori za eksperimentalni razvoj
- prostor za mentorje
- »brainstorm« studio

Površine pridobljene v 2. fazi PUNKT, podjetniškega inkubatorja Podlehnik bodo namenjene zagotavljanju boljših pogojev start up ekosistema in spodbujanju novo nastalih podjetij in podjetij s potencialom hitre rasti v Podravski regiji v skladu s strategijo pametne specializacije (S5) in razvojno specializacijo Podravske regije.

PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik (2. faza) bo regijski prostor za industrijske raziskave in eksperimentalni razvoj novih produktov temelječ na najpomembnejših panogah v okolju. Med njimi so vinogradništvo, vinarstvo, sadjarstvo, mesno predelovalna industrija, pridelava mleka in mlečnih proizvodov, turizem in vsa povezana področja. Na najtrdnjše panoge v regiji se vse bolj navezujejo tudi inteligentni sistemi vodenja za tovarne prihodnosti s pomočjo umetne inteligence pri vodenju in optimizaciji sistemov.

Podjetja in pridelovalci z dolgoletnimi izkušnjami na področju svojega dela in v poslovnem okolju bodo inkubirancem iz domače regije ali od drugod nudili mentorstvo v sodobno opremljenih prostorih ter jih vodili skozi proces raziskovanja novih industrijskih procesov, njihove optimizacije in modernizacije. Tako bodo inkubiranci lahko razvijali ter se uveljavljali na področju butičnih, visokokakovostnih živilskih proizvodov na osnovi mesa, mleka, sadja, zelenjave, žit in drugih, v regiji pridelanih, surovin. PUNKT bo pozitivno prispeval pomembne korake k prehranski samozadostnosti, povečanju lastne pridelave osnovnih živil, ponovni zasaditvi vrtov, sadovnjakov, vzpostavitvi pašnikov. Na splošno bo to vplivalo na izboljšanje stanja v okolju, v smislu povečanja uporabnih površin za pridelavo hrane, zmanjšanju zaraščanja ali vsaj pobiranju sadja, zelenjave, različnih plodov, ki v zadnjem času pristanejo na tleh. Ob enem bo širjenje ponudbe živil po meri potrošnika iz surovin domače proizvodnje, proizvedenih v domačih sodobno opremljenih raziskovalnih delavnicah povečalo konkurenčnost podjetij v regiji ter dopolnilo tradicionalno ponudbo. To pomeni, da se bodo vinom in žganim pijačam kot tradicionalnim proizvodom našega okolja pridružile novo razvite pijače na osnovi grozdja in drugega sadnja, sadni namazi, inovativna živila in prehranska dopolnila in

moderna zdravila (biološka, homeopatska in podobno). Klasični mesni produkti bodo dobili družbo modernih proizvodov iz mesa proste reje, ki jih bo mogoče kupiti neposredno pri proizvajalcih, v okolju prijazni embalaži, brez plastike in vakuumskega pakiranja. Pridelovalci mleka in mlečnih izdelkov (kravjega, kozjega ali ovčjega) bodo nudili mentorstvo start up podjetnikom na poti razvoja novih produktov.

Vsi podjetniki vključeni kot mentorji bodo inkubirancem svoje proizvodne prostore ponudili kot okolje spoznavanja s proizvodnjo in predelavo živilskih surovin. Tako bodo imeli mladi podjetniki dostop do najstarejših ter poslovno najuspešnejših posameznikov v regiji ter posledično priložnost pridobiti znanja, ki jih marsikateri izmed nima priložnosti prenesti na svoje naslednike.

PUNKT bo nudil priložnosti za razvoj regenerativne gastronomije, ki lahko v nadaljnjem razvoju in priključitvi inkubirancem pomembno prispeva k razvoju trajnostnega turizma ter tako obstoječe turistične potencialne in že razvite produkte postavi na višjo raven. Ob enem bo vzpostavljen inkubator temelječ na proizvodnji trajnostne hrane odlično izhodišče za inkubiranje start upov na področju gastronomskega turizma s ponudbo produktov za krepitev zdravja in dobrega počutja, naravi prijaznih namestitev ter oblikovanju produktov, ki ponujajo odmik od preobsežnih delovnih obveznosti, preprečujejo izgorelost, kronično utrujenost.

Zaradi ugodne lege v spodnjepodravski regiji bo PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik nagovarjal potencialne inkubirance iz Podravja, vse od avstrijske do hrvaške meje pa tudi izven regije. Dobra cestna povezava in umeščenost ob avtocesti je zaradi hitrega dostopa ob avtocestnem izvozu zanimiva za vse, ki prihajajo po avtocesti iz smeri Ljubljane, Celja in Slovenske Bistrice ali iz smeri Šentilja pa tudi Murske Sobote proti Ptuj. Z vključitvijo v PUNKT bodo ubrali obratno smer ustaljenih prometnih tokov proti mestnim središčem, se izognili preobremenjenim parkirnim površinam ter primestnim povezavam z mestnimi avtobusi in kolesi. Tudi za njihove potencialne stranke ter poslovne partnerje bo izvajanje sestankov, razvojnih delavnic in izobraževanj manj stresno zaradi dovoljšnega števila parkirnih mest, povezanosti z lokalnim okoljem ter pristnejšega stika z naravo.

#### ***4.5 Usklajenost investicijskega projekta z operativnimi programi in drugimi razvojnimi dokumenti***

Investicija v izgradnjo podjetniškega inkubatorja PUNKT Podlehnik II. faza je usklajena s sledečimi strategijami, programi in resolucijami:

##### **Program EKP 2021 – 2027**

Slovenija bo povečala konkurenčnost gospodarstva z ustvarjanjem izdelkov in storitev z visoko dodano vrednostjo ter okrepila družbeno odgovornost podjetij, ki bo omogočala hitrejši prehod v podnebno nevtrarno družbo. Ustvarjanje visoke dodane vrednosti bo podprto z inovacijami, spodbujanjem ustvarjalnosti ter izkoriščanjem vseh priložnosti, ki jih prinaša četrta industrijska revolucija. Pomemben dejavnik je tudi zagotavljanje spodbudnega in predvidljivega okolja za

poslovanje in investicije z upoštevanjem posebnosti malih podjetij, spodbujanje povezovanja s kulturno kreativnimi sektorji ter internacionalizacija podjetij.

Predmetni projekt je skladen s Programom EKP 2021 – 2027 in zasleduje prednostno nalogo 1: Inovacijska družba znanja; Cilj RSO 1.3. Krepitev trajnostne rasti in konkurenčnosti MSP ter ustvarjanje delovnih mest v MSP, med drugim s produktivnimi naložbami (ESRR) kot je Podjetniški inkubator PUNKT, ki bo vzpostavil podporno okolje za mlade in inovativne podjetnike na začetni podjetniški poti.

*Tabela 11: Usklajenost operacije s Programom EKP 2021–2027, prednostna naloga 1*

<b>Prednostna naloga 3:</b>	<b>Zelena preobrazba za podnebno nevtralnost</b>
<b>Specifični cilj RSO1.3</b>	Krepitev trajnostne rasti in konkurenčnosti MSP ter ustvarjanje delovnih mest v MSP, med drugim s produktivnimi naložbami (ESRR)
<b>Kazalnik učinka</b>	RCO04 Podjetja z nefinančno podporo
<b>Kazalnik rezultatov</b>	RCR17 Nova podjetja, ki preživijo na trgu

*Tabela 12: Prispevek operacije h kazalnikom rezultata in kazalnikom učinka Programa EKP 2021–2027, prednostna naloga 1*

Kategorija regije	ID	Kazalnik učinka in rezultata	Merska enota	Prispevek
<b>Prispevek h kazalnikom rezultata</b>				
Manj razvite regije	RCR17	Nova podjetja, ki preživijo na trgu	podjetja	9
<b>Prispevek h kazalnikom učinka</b>				
Manj razvite regije	RCO04	Podjetja z nefinančno podporo	podjetja	31

#### **Program razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022–2025**

Programa razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022–2025 (v nadaljnjem besedilu: program) je 24. člen Zakona o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (Uradni list RS, št. 20/11, 57/12 in 46/16; v nadaljnjem besedilu: zakon), 11. člen Uredbe o izvajanju ukrepov endogene regionalne politike (Uradni list RS, št. 16/13, 78/15 in 46/19; v nadaljnjem besedilu: uredba) in Uredba o določitvi obmejnih problemskih območij (Uradni list RS, št. 22/11, 97/12, 24/15, 35/17 in 101/20; v nadaljnjem besedilu: uredba o določitvi OPO).

Zakon v drugem odstavku 24. člena določa, da so obmejna problemska območja (v nadaljnjem besedilu: OPO) prednostna območja vseh razvojnih politik. Proračunski uporabniki upoštevajo obmejna problemska območja pri pripravi sektorskih programov in v razpisnih merilih javnih razpisov, ki jih izvajajo na območju cele države. Del finančnih sredstev namenijo za vlagatelje iz obmejnih problemskih območij ali določijo projektom iz teh območij dodatne točke pri izboru.

Investicija v izgradnjo podjetniškega inkubatorja (PUNKT II. faza) je v skladu s **Specifičnim ciljem: Podporno okolje za podjetništvo in promocija OPO za spodbujanje gospodarskega razvoja.**

**Ukrep: Izgradnja in širitev poslovnih con**

Opremljanje poslovnih con za znane investitorje na OPO. Namen javnega razpisa je občinam omogočiti infrastrukturne ureditve, dograditve ali razširitve ekonomsko-poslovnih con in s tem zagotoviti pogoje za razvoj in rast podjetij, ki beležijo visoko rast, gradijo podjetniško skupnost in krepijo verigo vrednosti na svojem področju, hkrati pa so pomembni zaposlovalci na lokalni in regionalni ravni. S tem ukrepom privabljamo podjetja iz drugih delov Slovenije in tujine ter rešujemo prostorsko stisko lokalnih podjetij.

Ekonomsko poslovna infrastruktura je potreben, a ne zadosten pogoj za delovanje podjetij. Glede na to, da uradni statistični podatki o ustvarjeni BDP na prebivalca v standardih kupne moči po posameznih občinah niso dosegljivi, učinkov poslovnih con na gospodarski razvoj posamezne občine ni mogoče meriti, lahko pa v kumulativni ugotavljam, da imajo poslovne cone pozitivni razvojni učinek na gospodarski razvoj posamezne regije, predvsem tiste manj razvite. Kljub številnim poslovnim conam v Republiki Sloveniji so investicije v le-te še vedno upravičene tam, kjer je za to izkazan jasen interes.

Cilj ukrepa so:

- Prispevati k hitrejšemu razvoju gospodarstva na regionalni in državni ravni,
- povečanje dodane vrednosti mikro, malih in srednje velikih podjetij (v nadaljevanju MSP),
- povečanje zaposlovanja v podjetjih na območju investicije.

Pričakovani rezultati in učinki so:

- Število podprtih investicijskih projektov za ekonomsko - poslovno infrastrukturo,
- površina urejene / dograjene / razširjene ekonomsko - poslovne cone (v ha).
- Število novo ustvarjenih delovnih mest na območju ekonomsko - poslovne cone v roku dveh let od Zaključka operacije / povečanje zaposlenosti v podprtih podjetjih,
- Zasedenost površin urejene / dograjene / razširjene ekonomsko-poslovne cone s podjetniškimi dejavnostmi.

**NAČRT ZA OKREVANJE IN ODPORNOST**

Načrt za okrevanje in odpornost (v nadaljevanju: NOO) predstavlja enega od temeljev za uspešno okrevanje in dolgoročni razvoj države po zastoju, ki ga je povzročila pandemija covid-19. Slovenija se je že pred tem soočala z določenimi razvojnimi tveganji, saj so na nekaterih področjih gibanja odstopala od usmeritev Strategije razvoja Slovenije 2030 (v nadaljevanju: SRS 2030), ki je krovni razvojni načrt države. Med temi zlasti izstopa počasno odzivanje na tehnološke, demografske in podnebne spremembe.

Rast investicij in še zlasti produktivnosti, ki je ključni dolgoročni dejavnik gospodarskega razvoja in blaginje prebivalstva, je po finančni in ekonomski krizi v Sloveniji ostala skromna. Rast produktivnosti je v preteklem obdobju temeljila predvsem na povečevanju zaposlenosti. Možnost takega gospodarskega napredka bo srednjeročno omejena, predvsem zaradi demografskih sprememb, zato se bo Slovenija osredotočila na vlaganja v reforme in naložbe, ki bodo prispevale k dvigu produktivnosti, saj bo edino tako mogoče doseči razvitost EU-27. Inovacije so namreč dolgoročno najpomembnejši dejavnik produktivnosti, vendar so se na tem področju v naši državi vlaganja zniževala, prepočasno je bilo tudi uvajanje najzahtevnejših tehnoloških rešitev za digitalno preobrazbo. Slovenija zaenkrat še zadržuje relativne primerjalne prednosti na področju znanja in neoprijemljivega kapitala, vendar jih, glede na konkurenčne države in regije, postopoma izgublja.

### **Razvojno področje: PAMETNA, TRAJNOSTNA IN VKLJUČUJOČA RAST**

#### **KOMPONENTA 2: Dvig produktivnosti, prijazno poslovno okolje za investitorje (C3 K2)**

##### **Področje: produktivnost in konkurenčnost**

##### **Cilj: produktivnejše gospodarstvo za digitalni in zeleni prehod**

V dokumentu Evropske komisije Identifying Europe's Recovery Needs, SWD(2020) 98 final/2 z dne 27. 5. 2020 so navedene potrebe po investicijah in financiranju. Razdeljene so na:

- potrebe po izboljšanju lastniškega kapitala v podjetjih,
- potrebe po investicijah, ki so razdeljene na tri sklope:
  - o osnovne makroekonomske investicijske vrzeli kot posledica krize,
  - o dodatne investicijske potrebe, ki jih je povzročila kriza (npr. zaradi odvisnost od verig dobaviteljev),
  - o investicijske potrebe, ki niso odvisne od krize, temveč so pogojene s strukturno spremembo v smeri zelene tranzicije in digitalne preobrazbe.

##### **Predvidene reforme:**

temeljna predpostavka za večjo poslovno aktivnost, rast, konkurenčnost in produktivnost podjetij je usklajen podjetniški in inovativni ekosistem na horizontalnih področjih (zakonodaja, infrastruktura, storitve in finance). Izboljšano poslovno okolje za podjetja bo zagotovljeno s spremembami zakonodaje na področju odprave administrativnih ovir (debirokratizacija) ter na področju ustvarjanja dodatnih sistemskih pogojev za rast investicij (prenova sistema javnega naročanja, prenova gradbene in prostorske zakonodaje), kar zajema komponenta Učinkovite javne institucije. V izogib podvajanju se glede tega v celoti nanašamo na reformo A in C komponente Učinkovite javne institucije.

##### **Reformi predmetne komponente:**

- Krepitev kapitalskih trgov
- Produktivnejše gospodarstvo za digitalni in zeleni prehod

**Investicije:**

- Subvencije v podporo investicijam za večjo produktivnost, konkurenčnost, odpornost in dekarbonizacijo gospodarstva ter za ohranjanje in nastajanje delovnih mest
- Zagotavljanje inovativnih ekosistemov ekonomsko-poslovne infrastrukture

**Ocena stroškov:**

stroške na ravni reforme predmetne komponente bo krila država, brez financiranja iz Sklada za obnovo in odpornost. Reformo bo izvedlo ministrstvo, pristojno za finance (reforma A) in ministrstvo, pristojno za gospodarski razvoj in tehnologijo (reforma B). Stroški, ki jih za izvedbo investicij v okviru reforme B krije Sklad za obnovo in odpornost, predvidoma znašajo 157,5 mio EUR nepovratnih sredstev.

**Regionalni razvojni program za Podravsko razvojno regijo 2021-2027**

RRP 2021-2027 Podravske regije je temeljni strateški in programski dokument na regionalni ravni.

V razvojni regiji Podravje so ustanovljena tri območna razvojna partnerstva. Občina Podlehnik spada pod Območno razvojno partnerstvo za območje Spodnjega Podravja, ki zajema skupaj območje 16 občin.

Prednostna razvojna področja za regijo Podravje, kjer obstaja največja možnost za trajen vpliv in pri čemer bodo hkrati upoštevane konkurenčne prednosti gospodarstva ter osredotočanje regionalnih ter lokalnih akterjev in virov za vizijo odličnosti ter njihovo realizacijo v prihodnosti so predvsem na naslednjih področjih:

- 1. Razvojni cilj 1: Pametnejša, konkurenčna in trajnejša regija**
2. Razvojni cilj 2: Nizkoogljična in bolj zelena regija
3. Razvojni cilj 3: Bolj povezana regija
4. Razvojni cilj 4: Bolj privlačna in socialna regija
5. Razvojni cilj 5: Regija, ki je bližje državljanom

**Poglavje: 1.2.3: Razvoj kompetenc za podjetništvo**

Vzpostavitev sistema povezovanja subjektov inovacijsko podpornega okolja (podjetniški inkubatorji, razvojne agencije, karierni centri, projektne pisarne itd.) za potrebe razvoja novih delovnih mest v podjetništvu.

Osredotočenost na ta področja so utemeljena s potrebo po kratkoročnih ukrepih za povečanje dostopnosti do finančnih virov za podjetja, raziskave in spodbude, za povečanje zaposlenosti in zaposljivosti s hkratnim ustvarjanjem dolgoročnega stabilnega okolja, ki bo spodbudilo razvoj kakovostnih delovnih mest s spremenjeno strukturo gospodarstva ter uvajanjem novih ekonomskih modelov.

Za regijo Podravje je tako potrebna splošna preusmeritev vlaganj k raziskavam in inovacijam, vključujoč socialne (družbene) inovacije, podpora malim in srednje velikim podjetjem (MSP) ter socialnim podjetjem, kakovostnemu izobraževanju in usposabljanju, vključujočemu trgu dela, ki spodbuja trajnostno zaposlovanje, socialno kohezijo, zagotavljanju povečevanja produktivnosti in dodane vrednosti, vključevanju ciljev vezanih na podnebne spremembe ter prehodu na nizkoogljično gospodarstvo z učinkovito rabo virov, na vseh zgoraj omenjenih področjih.

**Izboljšanje konkurenčnih prednosti gospodarstva** in subjektov socialne ekonomije ter **nova delovna mesta z višjo dodano vrednostjo** in večjo pravičnostjo so osnova za rast in razvoj, zato jih bomo morali z uporabo načel trajnostnega razvoja, tako na področju izboljšanja zdravja in aktivnega staranja, kmetijske in prehranske predelovalne dejavnosti, turizma z razvojem podeželja in novih tehnologij in materialov, znati ohranjati in na novo ustvarjati. Za dvig potencialne rasti bodo ukrepi usmerjeni v ustrezno kombinacijo politik, ki bo združevala investicije v človeške vire, aktivacijo, mobilnost s tehnološkimi in ne-tehnološkimi investicijami, RRI in večjo energetske in snovno učinkovitostjo ter krepitev družbenih inovacij.

**Na področju gospodarstva se bo spodbujal razvoj gospodarske infrastrukture, tehnološke (npr. odprte in trajnostne inovacije) in ne tehnološke inovacije ter finančne sheme za podporo gospodarstvu.**

## **RAZVOJNE PRILOŽNOSTI PODRAVJA**

Izboljšanje razmer v gospodarstvu Podravja zahteva instrumente za **privabljanje novih podjetij, spodbujanje nastajanja novih podjetij (tudi socialnih podjetij) in njihovo rasti**. Visoka pričakovanja glede rasti je treba spodbujati, vendar uokviriti v realne okvire, zlasti z realnimi ocenami trga ter povečevanjem znanja za vodenje in upravljanje podjetij. Obenem je potrebno zagotoviti tudi kompletno poslovno podporno infrastrukturo, ki bo spodbujala rast podjetij, temelječo na znanju, inovacijah in visoki dodani vrednosti.

### **Spodbujanje nastajanja novih podjetij**

Spodbujanje nastajanja novih podjetij, zlasti takih, ki temeljijo na proizvodih in storitvah z visoko dodano vrednostjo, z ustrezno promocijo podjetništva kot zanimive kariere med mladimi ter zagotavljanjem kompletne podpore, od informacij, strokovne podpore, skrajšanja in poenostavitve postopkov za nastajanje novih podjetij, do oblikovanja ustreznih finančnih instrumentov za spodbujanje nastajanja novih podjetij in **primernih lokacij za nova podjetja. Pomembno bo izgraditi spodbudno razvojno okolje, da talenti ne bodo odhajali drugam in iskali drugih središč za realizacijo svojih idej in potencialov.**

## **OPREDELITEV RAZVOJNIH CILJEV REGIJE IN INVESTICIJSKIH PODROČIJ**

### **6.1 Razvojni cilj 1: Pametnejša, konkurenčna in trajnejša regija**

V okviru Razvojnega cilja 1 z ukrepi naslavljammo izzive konkurenčnosti in gospodarskega razvoja Podravja. Gospodarstvo potrebuje vzvod za svojo rast, krepitev in dvig dodane vrednosti v okrepljeni razvojno raziskovalni in inovacijski dejavnosti, ki bo omogočila uspešno aplikacijo raziskovalnih rezultatov v tržne dejavnosti ter nova visoko kakovostna delovna mesta. Cilji obsegajo tudi ukrepe, ki bodo omogočili in spodbudili rast in konkurenčnost malih in srednje velikih podjetij in ki bodo omogočili razvoj znanj in spretnosti (kompetenc) za pametno specializacijo. Pomemben potencial razvoja Podravja predstavlja turizem kot gospodarska panoga in podeželje, zato se ukrepi te prioritete usmerijo še v razvoj in promocijo trajnostnega turizma s poudarkom na spodbujanju in varovanju naravne in kulturne dediščine ter v razvoj kmetijske dejavnosti ter z njo povezanim spodbujanjem lokalne samooskrbe ter na ta način ohranjanjem vitalnega podeželja.

V okviru Razvojnega cilja 1 bomo z ukrepi:

- Povečali obseg in kvaliteto raziskovalno-razvojnega in inovacijskega področja.
- Ustvarili trajnejše povezave med raziskovalnimi organizacijami, subjekti podjetniško inovacijskega podpornega okolja, gospodarstvom in lokalnimi skupnostmi.
- Prispevali k zagotavljanju raziskovalne infrastrukture na območju Podravja za razvoj znanstveno-raziskovalne dejavnosti, podjetništva.
- Omogočili digitalno preobrazbo.
- Prispevali k dvigu ekonomske moči Podravja s spodbujanjem gospodarske transformacije, dviga konkurenčnosti malih in srednje velikih podjetij in spodbujanjem rasti števila visokotehnoloških podjetij.
- Zagotovili podporno okolje za strateško in usmerjeno privabljanje novih gospodarskih panog in investorjev, za prenos najnovejših tehnologij v podjetja in javni sektor za spodbujanje podjetništva in za konkurenčen razvoj turizma.
- Zagotovili razvoj inovativnih visoko kakovostnih doživetij in konkurenčnih integralnih turističnih produktov, ki vključujejo lokalne proizvode in ponudnike storitev.
- Zagotovili celovit pristop v povezovanju izobraževalnih in študijskih programov s potrebami gospodarstva in na ta način spodbudili ustvarjalnost, inovativnost in podjetnost.
- Okrepili trajnostne pristope v perspektivnih dejavnostih in razvoj zelenih delovnih mest.
- Omogočili trajnostni razvoj kmetijstva z ohranjanjem najbolj kakovostnih kmetijskih zemljišč, vključno z vzpostavitvijo uspešnih prodajnih verig in trženja kmetijskih pridelkov in izdelkov.

### **Razvojna prioriteta 1.2: Krepitev rasti in konkurenčnosti MSP**

Podjetniška aktivnost je pomemben dejavnik dolgoročne rasti produktivnosti, saj predstavlja potencial za prenos znanja in pretvarjanje novih idej v tržno uspešne inovacije.

#### Ukrepi: 1.2.1: Podporno okolje in spodbude za ustanavljanje, rast in razvoj MSP

Ukrep je usmerjen v ustvarjanje spodbudnega podjetniško-inovacijskega podpornega okolja za razvoj, krepitev rasti in konkurenčnosti MSP z vzpostavitvijo finančnih mehanizmov.

#### 1.2.2: Vlaganja v ekonomsko poslovno infrastrukturo

Omogočanje ugodnih pogojev za investitorje in aktivno privabljanje investorjev v regijo. Potreben je razvoj MSP: zagon novih, rastočih in inovativnih podjetij.



1.2.3: Razvoj kompetenc za podjetništvo

Vzpostavitev sistema povezovanja subjektov inovacijsko podpornega okolja (podjetniški inkubatorji, razvojne agencije, karierni centri, projektne pisarne itd.) za potrebe razvoja novih delovnih mest v podjetništvu.

1.2.4: Kompetence za industrijsko tranzicijo

Izboljšanje koordinacije vseh subjektov podjetniško-inovacijskega podpornega okolja regije Podravje, z boljšim dostop do informacij, hitrejši prenos znanja med deležniki (kibernetska varnost, računalništvo v oblaku, velepodatki in robotika).

**Glede na navedeno vidimo, da je investicijski projekt usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.**

**Usklajenost projekta z razvojno specializacijo regije in S5**

Projekt je skladen z Regionalnim razvojnim programom Podravja 201-2027 in v njem opredeljeno pametno specializacijo.

Projekt je skladen s Slovensko strategijo trajnostne pametne specializacije v Sloveniji (S5), objavljeno v 2023, in v svoji funkcionalni fazi načrtuje vključevanje inkubirancev ter dogodke na področju izbranih panožnih prioritet: pametna mesta in skupnosti, horizontalna mreža informacijsko-komunikacijskih tehnologij, zdravje - medicina, pametne stavbe in dom z lesno verigo, trajnostna pridelava hrane, mreže za prehod v krožno gospodarstvo, trajnostni turizem in mobilnost. Delovanje podjetniškega inkubatorja bo podprto tudi s sodelovanjem s posameznimi SRIPi, delujočimi na navedenih področjih.

**Strategija razvoja Slovenije 2030**

Strategija razvoja Slovenije 2030 predstavlja krovni razvojni okvir. Strateške usmeritve projekta se nanašajo na cilj visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse. Projekt se ujema z nacionalno strategijo v prvi razvojni prioriteti Konkurenčno gospodarstvo in v drugi razvojni prioriteti Znanje in zaposlovanje. V okviru prve razvojne prioritete Konkurenčno gospodarstvo so podprta vlaganja v infrastrukturo in drugi ukrepi, ki jih bo zasledoval tudi predmetni investicijski projekt, in sicer ukrepi za krepitev podjetništva, ukrepi za zagotovitev gospodarskih aktivnosti, za izboljšanje strukture in konkurenčnosti gospodarstva ter za izboljšanje poslovnega okolja za dvig podjetniške dejavnosti in za povečanje neposrednih investicij. V okviru druge razvojne prioritete Znanje in zaposlovanje se želi ustvariti pogoje/ukrepe za prilagajanje delovnih mest in spodbujanje razvoja novih delovnih mest na novih področjih; v okviru te razvojne prioritete so predvidene tudi različne spodbude za zaposlovanje, ki bodo povezane z investicijskimi in razvojnimi projekti ipd.

## **Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 v pripravi**

Strateški cilji prostorskega razvoja Slovenije 2050 postavljajo okvirne pogoje za doseganje prostorske kohezije, krepitev vloge Slovenije v procesih čezmejnega in mednarodnega povezovanja ter spodbujanje pozitivnih sprememb pri oblikovanju novih, več-funkcionalnih rešitev za razvojne probleme sodobne družbe. Opredeljeni so ob upoštevanju izhodišč prostorskega razvoja, ključnih prihodnjih izzivov, usmeritev dokumentov na globalni in evropski ravni ter izhodišč nacionalnih javnih politik z identificiranimi vplivi na prostorski razvoj.

Projekt je namenjen izboljšanju podjetniške infrastrukture prispeva predvsem k Cilju 3: Kakovostno življenje v urbanih območjih in na podeželju, Prioriteta 7: Izvajanje celovite funkcionalne prenove naselij in Prioriteta 8: Izboljšanje vitalnosti in privlačnosti podeželja.

### **4.6 Zakonodaja, ki ureja predmetno področje**

Pri pripravi vse potrebne dokumentacije za predmetni projekt in izdelavo nadaljnje investicijske dokumentacije projekta je potrebno upoštevati merodajno evropsko zakonodajo, slovensko zakonodajo in zakonodajo občin, ki bodo vključene v projekt.

#### **Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)**

##### **1. člen**

(1) Ta zakon določa cilje, načela in pravila urejanja prostora, udeležence, ki delujejo na tem področju, vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja, postopke za njihovo pripravo in sprejetje (v nadaljnjem besedilu: postopki priprave), njihovo izvedbo ter postopke umeščanja, podrobnejšega načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena. Določa tudi prostorske ukrepe in druge akte urejanja prostora, instrumente in ukrepe zemljiške politike ter ureja spremljanje stanja prostorskega razvoja, delovanje prostorskega informacijskega sistema in izdajanje potrdil s področja urejanja prostora.

#### **Gradbeni zakon (GZ -1 )**

##### **5. člen**

(1) Pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje objekta sta pogoj za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti zahtevnega, manj zahtevnega in nezahtevnega objekta ter za odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki se dotika objekta na tuji sosednji nepremičnini ali je od njega oddaljen manj kot en meter. Če prijava začetka gradnje ne vsebuje katerekoli izmed zahtevanih podatkov ali dokumentacije iz 76. člena tega zakona, se šteje, kot da prijava začetka gradnje ni bila podana.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek za spremembo namembnosti objekta ni treba prijaviti začetka gradnje objekta.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena se rekonstrukcija, ki je nujna za zmanjšanje ali odpravo posledic naravnih in drugih nesreč in s katero se vzpostavi prejšnje stanje objekta, pri čemer se lega, gabariti, namembnost in zunanost objekta ne spremenijo, in se z deli začne najpozneje v treh mesecih po naravni ali drugi nesreči, izvaja le na podlagi prijave začetka gradnje.

(4) Ne glede na prvi odstavek tega člena lahko investitor na lastno odgovornost prijavi začetek gradnje objekta in začne gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja, če ne gre za objekt z vplivi na okolje ali gre za objekt, ki ne potrebuje presoje sprejemljivosti po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave.

(5) Ne glede na prvi odstavek tega člena za izvrševanje izrečenega inšpekcijskega ukrepa gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje nista potrebna.

### **Zakon o varstvu okolja ZVO-1**

Ta zakon ureja varstvo okolja pred obremenjevanjem kot temeljni pogoj za trajnostni razvoj in v tem okviru določa temeljna načela varstva okolja, ukrepe varstva okolja, spremljanje stanja okolja in informacije o okolju, ekonomske in finančne instrumente varstva okolja, javne službe varstva okolja in druga z varstvom okolja povezana vprašanja.

Namen varstva okolja je spodbujanje in usmerjanje takšnega družbenega razvoja, ki omogoča dolgoročne pogoje za človekovo zdravje, počutje in kakovost njegovega življenja ter ohranjanje biotske raznovrstnosti.

Cilji varstva okolja so zlasti:

1. preprečitev in zmanjšanje obremenjevanja okolja,
2. ohranjanje in izboljševanje kakovosti okolja,
3. trajnostna raba naravnih virov,
4. zmanjšanje rabe energije in večja uporaba obnovljivih virov energije,
5. odpravljanje posledic obremenjevanja okolja, izboljšanje porušenega naravnega ravnovesja in ponovno vzpostavljanje njegovih regeneracijskih sposobnosti,
6. povečevanje snovne učinkovitosti proizvodnje in potrošnje ter
7. opuščanje in nadomeščanje uporabe nevarnih snovi.

Za doseganje ciljev iz prejšnjega odstavka se:

1. spodbuja proizvodnjo in potrošnjo, ki prispeva k zmanjšanju obremenjevanja okolja,
2. spodbuja razvoj in uporabo tehnologij, ki preprečujejo, odpravljajo ali zmanjšujejo obremenjevanje okolja in
3. plačuje onesnaževanje in raba naravnih virov.

### **Zakon o javnem naročanju ZJN-3**

Ta zakon določa obvezna ravnanja naročnikov in ponudnikov pri javnem naročanju blaga, storitev in gradenj.

Naročniki po tem zakonu so:

- organi Republike Slovenije in samoupravnih lokalnih skupnosti,
- javni skladi, javne agencije, javni zavodi,
- javni gospodarski zavodi in
- druge osebe javnega prava.

#### **4.7 Prispevek k uravnoteženemu regionalnemu razvoju**

Primerno razvita javna, ekonomsko-poslovna infrastruktura (t.j. podjetniški inkubatorji) vpliva na gospodarski razvoj kraja, občine in regije, hkrati pa spodbuja tudi razvoj drugih, komplementarnih dejavnosti. Ekonomsko-poslovna infrastruktura izvedena v okviru te operacije ne bo namenjena le prebivalcem in podjetnikom Občine Podlehnik, temveč bo namenjena širšemu lokalnemu okolju (prebivalcem in MSP regije, države in sosednjih držav), saj se zaradi izvedbe te operacije pričakuje večja investicijska vlaganja v rast in gospodarski razvoj občine, kar bo posledično povečalo samo dodano vrednost občine, regije in države ter ustanavljanje novih delovnih mest. Predvideva se ustanavljanje novih gospodarskih subjektov, s tem rast dodane vrednosti in število delovnih mest. V občino in posledično v regijo bo prišel tudi novi podjetniški kapital, predvsem v smislu investorjev, ki bodo vlagali v gospodarski razvoj na tem območju občine.

Z izvedbo operacije se bo mladim podjetnikom ponudil ugodni najem poslovne prostore za opravljanje gospodarskih in storitvenih dejavnosti ter podporno podjetniško okolje. S tem se bo vzpostavilo tudi pogoje za razvoj in rast podjetij; povečalo privlačnost poslovnega okolja; pospešilo gospodarski razvoj območja in občine. Prebivalcem občine se bo zagotovilo boljše možnosti za delo, kvaliteto bivanja in osebnostni razvoj. Prispevalo se bo k gospodarskemu razvoju Občine Podlehnik in regije ter izboljšalo blagostanje lokalnih prebivalcev. Spodbujalo se bo razvoj malega gospodarstva v občino ter posledično odpiranje novih delovnih mest za prebivalce občine in rast dodane vrednosti MSP. Izvedba operacije bo prebivalcem občine Podlehnik in posledično regije prinesla veliko koristi, saj bo poleg dviga števila novih delovnih mest in novih mladih podjetij omogočila gospodarski razvoj same občine in regije. Nova delovna mesta bodo znižala tudi dnevne delovne emigracije in tako preprečila oz. omilila negativne posledice le-teh (skrb za trajnostni razvoj občine in regije). Ravno tako pa bo odpiranje novih delovnih mest preprečilo potencialno negativno demografsko gibanje prebivalstva, ki bi imelo za občino in regijo slabe posledice. Operacija občini in občanom prinaša mnoge koristi, ki se kažejo na dolgi rok in jih je težko ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi indirektni vpliv na blagostanje prebivalstva ter razvoj občine in regije. Le-ta nedvomno pripomore k napredku občine in regije ter je zato družbeno-ekonomsko upravičena. Vse navedeno pa bo neposredno vplivalo tudi na skladen regionalni razvoj, saj bo operacija uresničevala razvojne cilje Podravske statistične regije v obdobju 2021-2027.

Obravnavana operacija bo pripomogla k trajnostnemu razvoju družbe z vidika zagotavljanja uravnoteženih posegov v okolje ter nudenje ekonomsko-poslovnih infrastrukture, ki pripomore tudi k boljšemu in hitrejšemu razvoju družbe, predvsem pa omogočajo rast in razvoj gospodarskih dejavnosti ter posledično dodane vrednosti in zaposlenosti ciljnim skupinam. Operacija prispeva k razvoju in rasti gospodarstva, k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi

in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti kraja občine in regije ter ima vpliv na izboljšanje ekonomsko-poslovne infrastrukture lokalnega in posledično tudi regionalnega pomena. Po izvedbi operacije se bo razpolagalo z novimi, dobro prometno dostopnimi poslovnimi prosotori podjetniškega inkubatorja, ki bo zanimiv za potencialne nove mlade podjetnike. Posledično pa vpliva tudi na izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev v kraju, občini in regiji.

Načrtovane vsebine v okviru obravnavane operacije bodo imele značaj javnega interesa, s pozitivnim učinkom na širše ekonomsko in socialno okolje ter na izboljšanje stanja okolja. S tem se bo oblikovala prijaznejša prostorska vsebina območja, vzpostavljeni bodo osnovni pogoji za rast in razvoj gospodarstva, za prijaznejše bivanje ter za nadaljnji gospodarski, okoljski, socialni in družbeni (t.j. trajnostni) razvoj kraja in družbe ter posledično občine in regije.

## **5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI**

### **5.1 Analiza tržnih možnosti**

Ocena oziroma analiza tržnih možnosti investicijskega projekta je raziskava, ki podpira različne strateške poslovne odločitve občine, s poudarkom na odločitvah s področja trženja. Na tržne možnosti investicijskega projekta navadno v največji meri vplivajo dejavniki, kot so: velikost trga, moč konkurence ter potencialna rast trga.

V obravnavanem investicijskem projektu je težko oceniti tržne možnosti oz. razmere, ki vladajo na trgu javnih družb/služb, saj se le-te ne morejo ravno primerjati s tržnim mehanizmom, ki vlada na trgu gospodarskih družb v ostalih gospodarskih sektorjih. Obravnavana operacija neposredno ni namenjena trženju, saj gre za vlaganja v javno gospodarsko infrastrukturo občine. Osnovni namen operacije ni neposredna tržna dejavnost investitorja, temveč vzpostavljanje pogojev za razvoj podjetništva oz. za povečanje gospodarskega razvoja in posledično ustvarjene višje dodane vrednosti Občine Podlehnik.

Izgradnja podjetniškega inkubatorja neposredno vpliva na razvoj tržnih dejavnosti, saj omogoča:

- odpiranje novih delovnih mest (večanje zaposlitvenega potenciala v občini in posledično v regiji);
- rast in razvoj podjetništva in posledično rast dodane vrednosti MSP;
- hitrejši zagon in razvoj mladih podjetij, saj bi v podjetniškem inkubatorju imeli takoj na voljo vse potrebno za zagon podjetja;
- sinergijske učinke zaradi večje koncentracije podjetij na določeni lokaciji; itd.

Sam investicijski projekt kot takšen z vidika občine ni dovolj donosen, da bi bil tržno zanimiv. Zato pri obravnavanem investicijskem projektu analiza tržnih možnosti ni smiselna, saj je izvajalec (nosilec) investicijskega projekta Občina Podlehnik. Gre za operacijo neprofitnega sektorja, ki v prihodnosti ne bo nosilcu operacije prinašala direktnih denarnih koristi, kar v finančnem smislu pomeni, da ne bo prinašala presežka prihodkov od prodaje blaga in storitev. Osnovni namen investicijskega projekta je izgradnja podjetniškega inkubatorja in s tem pripraviti podlago, skupaj z ostalimi sprejetimi ukrepi, ki jih bo Občina Podlehnik nudila gospodarstvu (npr. spodbude za zaposlovanje in samozaposlovanje, spodbude za nakup opredmetenih in neopredmetenih sredstev za razširjanje dejavnosti, spodbude za promocijo in trženje itd.), za podporo razvoju mladih podjetij. Iz samega osnovnega namena lahko razberemo, da investicijski projekt ni namenjen trženju. Občina tudi ni profitna družba.

To pa je tudi razlog, da je potrebno smatrati obravnavani investicijski projekt, ki je širšega družbenega pomena, kot neprofitno naložbo v izgradnjo podjetniškega inkubatorja. Izvedba investicijskega projekta tudi ni finančno upravičena, zato se investicijski projekt ne povrne v svoji življenjski dobi. Operacija tako ni namenjena trženju, saj sodi v okvir javne službe.

## **5.2 Analiza kupcev**

Potencialna rast trga je opredeljena z rastjo števila novih podjetnikov v občini Podlehnik, kar bo neposredno vplivalo tudi na rast števila novih delovnih mest, ki se bodo odpirala v občini Podlehnik na osnovi obravnavane operacije.

### Glavne ciljne skupine

Investicijski projekt je namenjen obstoječim in potencialnim (prihodnjim) ciljnim skupinam na območju Podlehnik in širše (na območju celotne regije, države in tudi tujine), in sicer:

- ❖ mladim podjetnikom kateri so že ustanovili svoje podjetje;
- ❖ mladim podjetnikom kateri razmišljajo o ustanovitvi podjetja;
- ❖ domači in tuji investitorji oz. podjetniki (mikro, mala in srednje velika podjetja), ki bi svojo dejavnost preselili na območje razvojne cone;
- ❖ potencialnim novim zaposlenim (predvideno je odpiranje novih delovnih mest);

### Neposredni in posredni uporabniki

Med neposredne uporabnike lahko štejemo domače in tuje mlade podjetnike, kateri bodo svojo podjetniško pot začeli v občini Podlehnik.

Posredni uporabniki pa so lahko vsi potencialni koristniki novega podjetniškega inkubatorja PUNKT Podlehnik. Omenjene skupine neposrednih in posrednih uporabnikov bodo tudi največ koristile omenjene zmogljivosti. Med potencialne uporabnike pa lahko štejemo tudi osnovne šole, katere bodo vključene v podjetniške krožke, lokalne javne zavode za izvedbo raznih dogodkov v predavalnicah, sosednje občine v primeru organiziranja različnih konferenc, gospodarskih obiskov itd., območna obrtno podjetniška zbornica, itd..

### Opredelitev tržnega območja

Tržno območje je območje Občine Podlehnik, sosednjih občin, regije in države, katerega prebivalci bodo imeli od investicijskega projekta največ koristi. Širše tržno območje je tudi območje sosednjih držav, s katerimi bi lahko krepili gospodarske vezi in privabljali nove investitorje v naše okolje.

## 6 TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

### 6.1 Splošni podatki

Strokovna podlaga za pripravo IP so:

- izhodiščni podatki – popis del in izkustvene parametre ter predlogi Občine Podlehnik,
- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) »PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik (II. faza)«, ki ga je pripravilo podjetje RISO d.o.o., Ribiška pot 18, 2230 Lenart v Slovenskih goricah, avgust 2024
- DGD – Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, št. projekta: 10-DGD/2023, ki gaje pripravilo podjetje SOKPRO d.o.o., Gorišnica 56, 2272 Gorišnica, april 2023.

Investicija se nanaša na izgradnjo druge faze podjetniškega inkubatorja PUNKT v Podlehniku.

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

Celoten objekt (faza 1 in faza 2) je zasnovan po predlogu Občinskega podrobnega prostorskega načrta Podlehnik PO5, upoštevajoč gradbeno linijo in gradbeno mejo. Objekt bo razgibane tlorisne zasnove maksimalnih zunanjih bruto dimenzij 57,76m x 36,35m.

Faza 2 podjetniškega inkubatorja bo imela 954,62 m<sup>2</sup>.

V okviru inkubatorja bo inkubirancem namenjenih najmanj 60 % novo opremljenih površin inkubatorja. V t. i. uporabne površine inkubatorja se bodo šttele pisarne za inkubirance, co-working prostori, skupne delavnice, prostori, ki so potrebni za industrijske raziskave in eksperimentalni razvoj, ki se izvaja v okviru inkubatorja, ter sejne sobe, ki so namenjene inkubirancem.

Največ 40 % novo opremljenih površin inkubatorja bo predstavljajo t. i. ostale površine inkubatorja – prostori za upravljavca inkubatorja, hodniki, utility in toaletni prostori, skladišča, prostori za gostinske dejavnosti, prostori za podporna podjetja in druge dejavnosti, ki se povezujejo z osnovnim namenom inkubatorja ter morebitne konferenčne dvorane (ki niso prvenstveno namenjene inkubirancem, se bodo pa v njih praviloma izvajali razni dogodki in izobraževanja za podjetja, nevladne in druge organizacije, posameznike, druge zainteresirane skupine, ki bodo namenjeni spodbujanju podjetništva, digitalizacije, krožnega gospodarstva, zelene ekonomije ipd., ki so v skladu s poslovnim načrtom in programsko usmeritvijo inkubatorja ter prednostnimi področji Slovenske strategije trajnostne pametne specializacije (S5) in specializacijo regije).

Objekt bo grajen v zidani izvedbi.

#### Elektrika:

Priključek na elektro omrežje se izvede po navodilih upravljavca.



**Vodovod:**

Priključek na vodovodno omrežje je obstoječ in se izvede po navodilih upravljavca. Vodomerni jašek je na investitorjevem zemljišču.

**Telekomunikacije:**

Priključek se izvede po navodilih upravljavca.

**Kanalizacija:**

Priključek na kanalizacijsko omrežje se izvede po navodilih upravljavca.

**Ogrevanje:**

Toplotna črpalka zrak-voda

Ogrevanje prostorov celotnega objekta je s toplotno črpalko zrak-voda. Ogrevalna toplotna črpalka zrak-voda je namenjena za ogrevanje stanovanjskih objektov.

Kot vir toplote se koristi zunanji zrak, katerega toplota se zajema preko zunanjega zračnega uparjalnika. Uparjalnik je pred zamrznitvijo zaščiten s postopkom občasnega odtaljevanja, vgradi se na poseben betonski podstavek ali na zunanji zid objekta.

Toplotna črpalka se namesti v tehniki, kjer se poveže z ogrevalnim sistemom. Povezati je potrebno še zunanji uparjalnik in agregat TČ v tehniki. Poleg objekta je mogoče ogrevati tudi sanitarno vodo.

**Odpadki:**

Odpadki bodo zbrani v posebni posodi, za katero odvoz bo poskrbel prevzemnik odpadkov. Za gradbene odpadke mora poskrbeti investitor in izvajalec gradbenih del.

**Ureditev okolja:**

Ureditev ožjega okolja okrog projektiranega objekta je načelno po potrebi prikazano v ureditveni situaciji (vhod s ceste, vhod v objekt, dovoz, itd.).

*Slika 7: Izgled*





## 7 ANALIZA ZAPOSLENIH »BREZ« INVESTICIJE IN »Z« INVESTICIJO

Izbira alternative »z« investicijo glede na alternativo »brez« investicije ne vpliva na povečanje števila zaposlenih pri investitorju. Izvedba operacije bo organizirana in strokovno spremljana znotraj občinske uprave Občine Podlehnik, v okviru svojih rednih delovnih obveznosti. Prav tako bo občinska uprava spremljala učinke investicije. Odgovorna oseba Občine Podlehnik je župan mag. Sebastian TOPLAK. Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega projekta pa je višja svetovalka v okviru občinske uprave Občine Podlehnik Tina BAŠTEVC ZOREC. Po potrebi bodo pri izvajanju projekta sodelovali tudi sodelavci zaposleni v občinski upravi in v kolikor bo to potrebno tudi zunanji sodelavci. V času izvedbe se ne predvideva dodatno zaposlovanje.

Investicija obravnavanega projekta bo zahtevala vsaj eno novo delovno mesto za polovični delovni čas za začetek, kasneje pa verjetno za polni delovni čas.

Skrbnik investicijskega projekta in odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta bo višja svetovalka v okviru občinske uprave Občine Podlehnik Tina BAŠTEVC ZOREC.

Tabela 13: Preglednica vodje projekta in reference

VODJA PROJEKTA IN REFERENCE	
Ime in priimek:	Tina BAŠTEVC ZOREC
Izobrazba in položaj:	univ. dipl. polit.
Področje dela:	Višja svetovalka
Delovne izkušnje (leta):	13
Izkušnje na primerljivih projektih (naziv investicije, vrednost in kdaj je bila zaključena):	<p>Med primerljivimi izkušnjami je:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• podpiranje učinkovite kaskadne uporabe geotermalne energije z dostopom do uradnih in javnih informacij (INFO-GEOTERMAL)</li> <li>• Intelligent cities challenge (ICC), Izzivi inteligentnih mest</li> <li>• Empowering migrant voices (EMVI) – Krepitev migrantskih glasov v politikah vključevanja</li> <li>• SOLICO Solidarity after the Corona-Pandemy</li> </ul>
Splošno:	Strokovna usposobljenost pri vodenju projektov za izgradnjo javne infrastrukture, praktična znanja pri vzpostavljanju javno-zasebnih partnerstev, delavnost, natančnost.

## 8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

### 8.1 Navedba osnov in izhodišč za oceno

V skladu z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) je ocena investicijskih stroškov podana po stalnih in tekočih cenah.

Ovrednotenje posameznih postavk je potekalo na podlagi priprave projektne dokumentacije in ocene investorjev na podlagi izvedenih podobnih investicij.

Pripravljena projektna dokumentacija podjetja SOKPRO d.o.o. Gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno oktobra 2023.

Projekt se je pričel leta 2024 z izdelavo investicijske dokumentacije. Izvedba projekta (faza 2) bo potekala od maj 2026 do septemember 2027. Zaključek se predvideva v letu 2027.

Naložbo sestavljajo sledeče aktivnosti:

- Novogradnja stavbe 2. faza-širitev – (Gradbeno obrtniška dela)
- Oprema
- Načrti, projektna dokumentacija, novelacije projektne in inv. dok.

Za obseg potrebne vsebine IP-a smo upoštevali Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) ter Vodnik za pripravo analize stroškov in koristi investicijskih projektov – Orodje za ocenjevanje gospodarnosti za kohezijsko politiko 2014-2020 (Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects - Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020).

Višina investicije po stalnih cenah z DDV znaša **2.624.909,50 EUR**, brez DDV znaša **2.151.565,17 EUR**.

Glede na to, da je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta, je skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) potrebno investicijsko vrednost prikazati po stalnih in tekočih cenah.

Višina investicije po tekočih cenah DDV znaša **2.656.539,98 EUR**, brez DDV znaša **2.177.491,79 EUR**.

## 8.2 Ocena celotnih investicijskih stroškov

### 8.2.1 Ocena celotnih upravičenih stroškov po stalnih cenah

Tabela 14: Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih cenah

Zap. št.	VRSTA DELA	VREDNOST brez DDV	VREDNOST z DDV
1.	Novogradnja stavbe 2. faza-širitev	1.798.593,86	2.194.284,51
2.	Oprema	320.184,42	390.624,99
3.	Načrti, projektna dokumentacija, novelacije projektne in inv. dok.	32.786,89	40.000,00
<b>SKUPAJ VREDNOST brez DDV</b>		<b>2.151.565,17</b>	
<b>DDV - 22%</b>			<b>473.344,33</b>
<b>SKUPAJ VREDNOST z DDV</b>			<b>2.624.909,50</b>

Skupna vrednost investicije po stalnih cenah:

- brez DDV: **2.151.565,17 EUR**,
- z DDV: **2.624.909,50 EUR**.

### 8.2.2 Ocena upravičenih stroškov po stalnih cenah

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ so »upravičeni stroški« tisti del stroškov, ki so osnova za izračun (so)financerskega deleža udeležbe javnih sredstev v projektu ali programu.

Glede na to, da gre za investicijo, ki izpolnjuje pogoje za sofinanciranje iz strani proračuna RS, smo celotno investicijo razdelili na upravičene investicijske stroške, ki izpolnjujejo pogoje in preostale (neupravičene) stroške, ki jih bo možno sofinancirati iz občinskih virov.

Tabela 15: Prikaz upravičenih stroškov po stalnih cenah v EUR

	2026	2027	
<b>UPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>SKUPAJ</b>
Novogradnja stavbe 2. faza-širitev	1.038.502,62	760.091,24	<b>1.816.836,05</b>
Novogradnja stavbe 2. faza - DDV	228.470,58	167.220,07	<b>399.703,93</b>
Oprema	0,00	320.184,42	<b>327.868,85</b>
Oprema - DDV	0,00	70.440,57	<b>70.440,57</b>
Načrti, projektna dokumentacija, novelacije projektne in inv. dok.	32.786,89	0,00	<b>32.786,89</b>
Načrti, projektna dokumentacija, novelacije projektne in inv. dok. - DDV	7.213,11	0,00	<b>7.213,11</b>
<b>SKUPAJ upravičeni stroški investicije:</b>	<b>1.306.973,20</b>	<b>1.347.876,20</b>	<b>2.654.849,40</b>

Skupna vrednost upravičenih stroškov po stalnih cenah znaša **2.654.849,40 EUR**.

### 8.2.3 Ocena preostalih (neupravičenih) stroškov po stalnih cenah

Vsi investicijski stroški, ki bodo nastali pri projektu so upravičeni, zato neupravičenih stroškov ne prikazujemo.

## 8.3 Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah

Glede na to, da je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta, je skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) potrebno investicijsko vrednost prikazati tudi po tekočih cenah.

Pri preračunu investicijskih vrednosti po tekočih cenah smo upoštevali sledeče predpostavke:

- za leto 2027 smo upoštevali inflacijsko stopnjo 2,40 % v skladu s podatki UMAR-ja.

Tabela 16: Celotna investicijska vrednost projekta po tekočih cenah (v EUR)

<b>Zap. št.</b>	<b>VRSTA DELA</b>	<b>VREDNOST brez DDV</b>	<b>VREDNOST z DDV</b>
1.	Novogradnja stavbe 2. faza-širitev	1.816.836,05	2.216.539,98
2.	Oprema	327.868,85	400.000,00
3.	Načrti, projektna dokumentacija, novelacije projektne in inv. dok.	32.786,89	40.000,00
	<b>SKUPAJ VREDNOST brez DDV</b>	<b>2.177.491,79</b>	
	<b>DDV - 22%</b>		<b>479.048,19</b>

<b>SKUPAJ VREDNOST z DDV</b>		<b>2.656.539,98</b>
------------------------------	--	---------------------

Skupna vrednost investicije po tekočih cenah:

- brez DDV: **2.177.491,79 EUR**,
- z DDV: **2.656.539,98 EUR**.

### 8.3.1 Ocena upravičenih stroškov po tekočih cenah

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ so »upravičeni stroški« tisti del stroškov, ki so osnova za izračun (so)financerskega deleža udeležbe javnih sredstev v projektu ali programu.

Glede na to, da gre za investicijo, ki izpolnjuje pogoje za sofinanciranje iz strani proračuna RS, smo celotno investicijo razdelili na upravičene investicijske-stroške, ki izpolnjujejo pogoje in preostale (neupravičene) stroške, ki jih bo možno sofinancirati iz občinskih virov.

Tabela 17: Prikaz upravičenih stroškov po tekočih cenah v EUR

	2026	2027	
<b>UPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>SKUPAJ</b>
Novogradnja stavbe 2. faza-širitev	1.038.502,62	778.333,43	<b>1.816.836,05</b>
Novogradnja stavbe 2. faza - DDV	228.470,58	171.233,35	<b>399.703,93</b>
Oprema	0,00	327.868,85	<b>327.868,85</b>
Oprema - DDV	0,00	72.131,15	<b>72.131,15</b>
Načrti, projektna dokumentacija, novelacije projektne in inv. dok.	32.786,89	0,00	<b>32.786,89</b>
Načrti, projektna dokumentacija, novelacije projektne in inv. dok. - DDV	7.213,11	0,00	<b>7.213,11</b>
<b>SKUPAJ upravičeni stroški investicije:</b>	<b>1.306.973,20</b>	<b>1.349.566,78</b>	<b>2.656.539,98</b>

Skupna vrednost upravičenih stroškov po tekočih cenah znaša **2.656.539,98 EUR**.

### 8.3.2 Ocena preostalih (neupravičenih) stroškov po tekočih cenah

Vsi investicijski stroški, ki bodo nastali pri projektu so upravičeni, zato neupravičenih stroškov ne prikazujemo.

## 8.4 Navedba osnov za oceno vrednosti

Ocena vrednosti investicijskega projekta temelji na sledečih predpostavkah:



- stroški investicije in z njo povezanih aktivnosti so ocenjeni na podlagi projektantskega proračuna ter izkustvenih ocen investitorja;

Investicijske stroške smo prikazali kot vse izdatke in vloške v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt in jih investitor nameni za predhodne raziskave in študije, pridobivanje dokumentacije, soglasij in dovoljenj, nakup stavbe, pripravljalna dela, izvedbo gradbenih in obrtniških del, ki so neposredno vezane na investicijski projekt.

Za obseg potrebne vsebine DIIP-a smo upoštevali Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

## 9 ANALIZA LOKACIJE

### 9.1 Imenovanje prostorskih aktov in glasil, v katerih so le-ti objavljeni

Za območje lokacije investicije veljajo naslednji prostorski akti:

- Družbeni plan občine Ptuj za obdobje 1986 – 1990 (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 25/86, 28/86, 12/87, 28/90, 32/90, 25/91, 12/93 in 16/94)
- Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana občine Ptuj za obdobje 1986-1990 za območje občine Podlehnik, dopolnjenega v letu 1997 (Uradni list RS, šte. 26/97) in 2004 (Uradni list RS, šte. 86/04)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah izvedbenega prostorskega akta: Prostorski ureditveni pogoji za območje Občine Podlehnik (Uradni list RS, št. 105/07)
- Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora PO5 v Občini Podlehnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 69/2021)

Lokacija izvedbe projekta PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik je primerna za mirno poslovno dejavnost kot to izhaja iz 12. členu Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora PO5 v Občini Podlehnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 69/2021), in sicer:

#### 12. člen

##### (vrste dopustnih dejavnosti)

(1) V UE A so skladno s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti, dopustne naslednje dejavnosti:

- C Proizvodnja pijač: C11.02 Proizvodnja vina iz grozdja (v okviru vinske kleti oz. poslovnega, trgovskega, gostinskega ipd. objekta za prezentacijo lokalno pridelanih vin),
- D Oskrba z električno energijo plinom in paro: 35.119 druga proizvodnja električne energije,
- G Trgovina;
- H Promet in skladiščenje: H52.100 Skladiščenje (za potrebe dejavnosti povezanih z vinogradništvom),
- I Gostinstvo,
- J Informacijske in komunikacijske dejavnosti,
- K Finančne in zavarovalniške dejavnosti,
- L Poslovanje z nepremičninami,
- M Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti,
- N Druge raznovrstne poslovne dejavnosti,
- R Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti,
- S Druge dejavnosti,

Bivanje se ne dopušča.

(2) V UE E in UE F so skladno s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti, poleg bivanja dopustne naslednje dejavnosti:

- D Oskrba z električno energijo plinom in paro: 35.119 druga proizvodnja električne energije,
- F Gradbeništvo,
- G Trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil,
- H Promet in skladiščenje: 49.31 mestni in primestni kopenski potniški promet, 49.32 obratovanje taksijev, 53 poštna in kurirska dejavnost,
- I Gostinstvo,
- J Informacijske in komunikacijske dejavnosti,
- K Finančne in zavarovalniške dejavnosti,
- L Poslovanje z nepremičninami,
- M Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti,
- N Druge raznovrstne poslovne dejavnosti,
- P Izobraževanje,
- O Dejavnost javne uprave in obrambe,
- Q Zdravstvo in socialno varstvo,
- R Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti,
- S Druge dejavnosti,
- T - dejavnosti gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem; proizvodnja za lastno rabo in sorodne dopolnilne dejavnosti na kmetiji.

(3) V UE B, UE C1 in UE C2 so skladno s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti, poleg bivanja dopustne dejavnosti, ki ne motijo bivanja in ne generirajo tovarnega prometa ter z njim povezanih potreb po parkirnih mestih (površina prostorov za dejavnost do 60 m<sup>2</sup>). Dopustne dejavnosti so:

- J Informacijske in komunikacijske dejavnosti,
- K Finančne in zavarovalniške dejavnosti,
- L Poslovanje z nepremičninami,
- M Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti,
- N Druge raznovrstne poslovne dejavnosti,
- S Druge dejavnosti,
- T Dejavnosti gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem; proizvodnja za lastno rabo.

(4) V UE D je skladno s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti, poleg dejavnosti iz prejšnjega odstavka v objektih, ki dopolnjujejo funkcijo bivanja in v omejenih gabaritih, dopustno še:

- A Kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo.

#### **Opis prostorskih ureditvenih pogojev (PUP)**

Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora PO5 v Občini Podlehnik prinaša naslednje ureditvene pogoje:

#### **25. člen (prometne ureditve)**

(1) Območje OPPN se navezuje na lokalno cesto Tržec – Podlehnik preko dostopne ceste (cesta A-nova dostopna cesta). Pozidava zahodno od lokalne ceste se dopušča v odmiku, ki omogoča dolgoročno širitev te ceste za potrebe umestitve hodnika za pešce, kolesarske steze in drevoreda (cca. 6,8 m od parcelne meje ceste).

(2) Na cesto A se priključuje sekundarna cesta B (slepa ulica), sekundarni cesti (cesta E in cesta F) pa predstavljata prečni povezavi med cestama A in B.

(3) Cesta D, ki se na lokalno cesto Tržec – Podlehnik navezuje na severnem robu OPPN, ostaja v obstoječih gabaritih (širina javnega dobra 4,2 m) in makadamski izvedbi. Gre za servisno cesto namenjeno občasni rabi s strani gospodarskih javnih služb (odvoz smeti ali intervencijska vozila).

(4) Tehnični elementi javne prometne gospodarske infrastrukture:

- glavna dostopna cesta (cesta A) se izvede v skupni širini 6,80 m: bankina 1x0,5 m, vozišče 2x2,0 m, hodnik za pešce 1x1,80 m, bankina 1x0,5 m,
- sekundarna cesta (cesta B) se izvede v skupni širini 6,80 m: bankina 1x0,50 m, hodnik za pešce 1x1,80 m, vozišče 2x2,00 m, bankina 1x0,5 m. Na koncu ceste se na slepem delu ceste izvede obračališče,
- sekundarni cesti (cesta E in F) se izvedeta v skupni širini 5,00 m: vozišče 2x2,00 m, bankina 1x0,5 m, mulda 1x0,5 m,

(5) Individualni in skupinski priključki se navežejo na glavne dostopne in sekundarne ceste v območju urejanja.

(6) Odvodnjavanje padavinskih vod s parkirišč in manipulativnih površin je treba urediti preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri, ki se dimenzionirajo ob upoštevanju velikosti prispevnih površin, intenziteti padavin in možne pričakovane količine naftnih derivatov.

(7) Kolesarski promet bo potekal po vozišču glavnih in sekundarnih cest. Za potrebe peš prometa se ob cestah A in B izvede enostranski hodnik za pešce. Prehode za pešce se načrtuje celostno, z ustrezno urejeno cestno razsvetljavo in signalizacijo. Peš in kolesarska pot do šole se izvede v skupni širini 3,5 m (bankina/mulda 1x0,5 m, površina za pešce in kolesarje 1x2,5 m, bankina/mulda 1x0,5 m).

(8) Mirujoči promet: parkirna mesta se zagotavlja znotraj gradbenih parcel. V primeru, da se parkirna mesta zagotavljajo v okviru objektov (podzemne garaže), se tla objekta načrtujejo brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le-teh, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v kanalizacijo za padavinske odpadne vode.

## **26. člen**

### **(vodovodno omrežje)**

(1) Območje OPPN se naveže na obstoječe vodovodno omrežje v lokalni cesti. Razvod javnega vodovodnega omrežja v območju OPPN je predviden v cestnem telesu.

(2) Območje se oskrbuje s pitno in požarno vodo. Hidrante v nadzemni izvedbi se izvede ob ulicah na vedno dostopnih mestih. Pri projektiranju se upošteva umestitev potrebnega števila požarnih hidrantov.

(3) Dovoljeno je zbiranje in uporaba deževnice.

(4) Pri projektiranju in izvedbi se upošteva odlok, ki v občini Podlehnik ureja oskrbo s pitno vodo in ustrezne tehnične pravilnike in razvojne programe vodooskrbe v Občini Podlehnik.

## **27. člen**

### **(kanalizacijsko omrežje)**

(1) Vsa fekalna kanalizacija iz območja OPPN se spelje v obstoječo centralno čistilno napravo na zemljišču s parc. št. 317/21, k.o. Podlehnik. Razvod javnega kanalizacijskega fekalnega omrežja v območju OPPN je predviden gravitacijsko in poteka v cestnem telesu. Znotraj območja urejanja se izvede kanalizacijo v ločenem sistemu (fekalna in padavinska kanalizacija).

(2) Za odvod padavinske vode s streh objektov se padavinska voda prednostno uporabi za sanitarne in druge potrebe, odvečna (VIŠEK) se spelje v ponikalnico na posameznih pripadajočih zemljiščih oziroma v projektirano padavinsko kanalizacijo ali v odprte odvodnike. Odvajanje padavinskih voda iz tlakovanih površin se načrtuje tako, da se v čim večji meri zmanjša hipni odtok padavinskih voda. Neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode se ne dopušča, predvidi se zadrževanje voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, individualni zadrževalni bazeni-ponikovalnice, suhi zadrževalniki...). V primeru, da zaradi geološke sestave zemljine ponikanje ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik preko zadrževalnika-ponikovalni sistemi (ponikovalni tuneli, komore). Odvodnja se načrtuje tako, da ne bo ogroženo sosednje območje in objekti.

(3) Pred gradnjo objektov v UE E in F, se za območje OPPN izdela strokovno podlago za odvajanje padavinskih in zalednih voda. Način odvajanja mora izhajati iz analize odtočnih razmer, z upoštevanjem načrtovanih novih pozidanih površin. Analiza mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kor posledico povečanja prispevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe odtočnih koeficientov, pri čemer se vključi vse novo predvidene pozidane površine območje. Upoštevati je potrebno TUDI odtočne količine padavinskih in zalednih vod ter preveri pretočno sposobnost obstoječih odvodnikov oz. vpliv dodatnih količin na poplavno varnost dolvodno ter poda ustrezne rešitve za odvajanje padavinskih in zalednih vod in ustrezne podatke za dimenzioniranje predvidenega zadrževalnika.

(4) Pri projektiranju se upošteva odlok, ki v občini Podlehnik ureja odvajanje in čiščenje komunalne odpadne in padavinske vode ter ustrezne veljavne tehnične pravilnike in zakonodajo. Vse naprave in objekti se morajo izvesti vodotesno.

## **29. člen**

### **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) Objekti se priključujejo na elektroenergetsko omrežje na obstoječi transformatorski postaji, locirani na zemljišču s parc. št. 257/11, k.o. Podlehnik izven območja OPPN.

(2) Razvod elektro omrežja v območju OPPN je predviden v podzemni izvedbi v cestnem telesu.

(3) Celotno elektroenergetsko infrastrukturo (eventualne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) se v fazi projektne dokumentacije projektno obdelava v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

(4) Javna razsvetljava: Ob dostopnih cestah (cesta A in B) na zunanji strani pločnika, se izvede javna razsvetljava. Ustrezno razsvetljeni morajo biti tudi vsi prehodi za pešce. Ob sekundarnih dostopnih cestah (cesta E in F) in servisni cesti (cesta D) se izvede javna razsvetljava po potrebi. Razsvetljava mora biti izvedena s svetilkami, ki ne povzročajo svetlobnega onesnaževanja in sicer v skladu z določili uredbe, ki ureja mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja. Zagotovi se, da mejne

vrednosti svetlobnega sevanja na oknih varovanih prostorov ne bodo presežene. Oglasni panoji na območju OPPN v nočnem času ne smejo biti osvetljeni.

### **30. člen (telekomunikacijsko omrežje)**

(1) Na območju OPPN je obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki se ga dogradi glede na potrebe objektov v območju.

(2) Razvod telekomunikacijskega omrežja je predviden v podzemni izvedbi v cestnem telesu. Po cesti A se predvidi vsaj PEHD cev 2x fi50mm s pripadajočimi kabelskimi jaški iz BC fi 80 cm. Do posameznih stavb se predvidi PEHD cevi fi 32mm ter prehodni jašek pri sami stavbi. Priključna točka za razvoj omrežja v območje OPPN je kabelski jašek ob objektu Podlehnik 9.

(3) Celotno telekomunikacijsko omrežje (eventualne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja omrežja) se v fazi projektne dokumentacije projektno obdelava v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

## **9.2 Opis in analiza lokacije**

Predmetna investicija se bo izvajala na področju Občine Podlehnik, v naselju Podlehnik.

Predvidena NOVOGRADNJA se bo izvedla na zemljiščih s parc. št. 242/5, 241/3 in 240/1 k.o. 457 Podlehnik.

Predvideni uvoz na obravnavana zemljišča bo speljan z lokalne ceste št. 457 035 s parc. št. 814/42 k.o. 457 Podlehnik.

*Slika 8: Grafični prikaz lokacije investicije*



## **10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE**

Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega projekta so bila in bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost, izboljšanje bivalnega okolja in zmanjševanje vplivov na okolje). Upoštevalo se bo tudi načela nediskriminatornosti, enakih možnosti, enakosti spolov.

### **10.1 Varovanje okolja**

Glede na predpise s področja varstva okolja je bila naložba ocenjena z vidika varstva okolja, pri čemer je investitor ugotovil:

- da negativni vplivi objektov ne bodo presegali zakonsko predpisanih vrednosti,
- med gradnjo se bo gradbišče zaščitilo, gradnja ne bo negativno vplivala na okolico,
- da se kvaliteta zraka v neposredni okolici ne bo poslabšala,
- da se emisijsko stanje hrupa v bližnji okolici ne bo poslabšalo.

Negativne vplive na zrak, tla in posredno na podzemno vodo v času gradbenih del je potrebno omejiti z vrsto ukrepov, kot npr.:

- z učinkovito izrabo naravnih virov (učinkovita raba vode in surovin),
- z uporabo tehnično brezhibnih transportnih in gradbenih strojev,
- z optimizacijo gradbenih poti,
- z rednim čiščenjem in primernim vzdrževanjem vozniških površin (preprečevanje zapraševanja),
- z uporabo kvalitetnih, okolju nenevarnih materialov,
- z onesnaženim materialom se ravna v skladu z veljavnimi pravilniki in drugo pozitivno zakonodajo,
- z ustrezno hrambo, skladiščenjem in oddajo ter predelavo gradbenih odpadkov,
- z izvedbo gradnje izven nočnega časa, nedelj in praznikov,
- z uporabo strojev, ki prekomerno ne povzročajo hrupa,
- z izogibanjem posegov v habitat v obdobju vegetacije in razmnoževanja.

Morebitno nastali negativni vplivi na okolje bodo odpravljeni na stroške povzročitelja.

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevani naslednji okoljski omilitveni ukrepi:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba kvalitetnih, okolju nenevarnih materialov, uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, kontrolirano ravnanje z gradbenimi odpadki),
- trajnostna dostopnost (uporaba strojev in transportnih vozil, prijaznih okolju; optimizacija gradbenih in transportnih poti).

## **10.2 Opis pričakovanih vplivov gradnje na neposredno okolico z navedbo ustreznih ukrepov za zmanjšanje teh vplivov**

### **Varnost okolice pred požarom**

Predvidena gradnja ne bo povzročila večje požarne ogroženosti obstoječih objektov. V primeru požara, se bo voda za gašenje zagotovila iz hidranta, ki ga je potrebno zagotoviti na obravnavanem zemljišču. Požarna varnost bo posebej obdelana v zasnovi požarne varnosti.

### **Higienska in zdravstvena zaščita**

Predvidena gradnja bo na obravnavanem območju občasno povečala emisije prahu in izpušnih plinov v zraku zaradi delovanja gradbenih strojev in prometa s tovornimi vozili. Emisije, ki bodo nastajale pri obratovanju strojev in mehanizacije, bodo podobne emisijam, ki nastajajo pri prometu z motornimi vozili. Stroji, naprave in vozila, ki so povzročitelji emisij prahu in izpušnih plinov, bodo obratovali le takrat, ko je to potrebno. Nastanek nevarnih odpadkov ni predviden. Ostali odpadki se kontrolirano zbirajo na gradbišču in se odvažajo na predvideno deponijo.

V času uporabe objekta ne bo prihajalo do bistvenega povečanja emisij prahu, izpušnih plinov in odpadkov.

### **Varnost pri uporabi**

V času gradnje se poskrbi, da je gradbišče zavarovano z gradbeno ograjo. Prav tako se zavarujejo naprave, nedokončani deli objekta, inštalacije itd. Pri uporabi obravnavanega objekta ne bo prihajalo do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod kot so zdrs, padec, trčenje, opekline in druge. Predvidena gradnja in uporaba objekta ne bo imela nobenih vplivov na varnost pri uporabi sosednjih zemljišč.

### **Zaščita pred hrupom**

V času gradnje je predvideno občasno povečanje hrupa zaradi delovanja strojev in naprav. Občasno povečanje hrupa lahko poteka v času med 6.00 in 18.00. Gradbeni stroji se ne smejo uporabljati sočasno in tovorna vozila morajo biti v času nakladanja materiala ugasnjena. V času obratovanja se ne pričakuje hrupa, ki bi presegal mejno vrednost, ki bi lahko ogrožala zdravje uporabnikov sosednjih zemljišč.

### **Vplivi v zvezi z energijo in ohranjanjem topote**

Obravnavani objekt ne bo vplival na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi objektov v okolici. Posebni ukrepi niso predvideni.

Predvidena gradnja v času gradnje in uporabe ne bo imela nobenih vplivov na sosednja zemljišča oziroma bodo navedeni vplivi s predvidenimi ukrepi omejeni na dovoljene.



### **10.3 Upoštevanje načel nediskriminatornosti, enakih možnosti, vključno z dostopnostjo za invalide, enakosti spolov**

Pri pripravi projektne dokumentacije in pri načrtovanju same investicije so se upoštevala načela nediskriminatornosti in enakih možnosti. Ves čas priprave dokumentacije v projektih skupinah kot v nadaljnji izvedbi investicije se upošteva enakost spolov.

Za investicijo bodo predvideni najbolj kakovosti materiali za gradnjo kot tudi najsodobnejši postopki gradnje. Tako se je že pri projektiranju upoštevalo, da izgradnja investicije čim manj posega v samo okolje ter da se prepreči nadaljnje škodovanje le-temu. V času investicije se bo strmelo k čim manjšemu obremenjevanju okolja.

### **10.4 Upoštevanje načela DNSH**

**Spoštovanje načela, da se ne škoduje bistveno (DNSH):**

*1. Prispevek projekta k emisijam toplogrednih plinov*

Strateški okvir prilagajanja podnebnim spremembam: Material gradnje objekta bo upošteval sodobna dognanja v stroki, predvsem glede varovanja okolja in energetske varčnosti objektov. Izkoristilo se bo tudi možnost lesene izvedbe zgornjega (nevkopanega) dela objekta.

*2. Vpliv projekta na podnebje (na trenutno in pričakovano stanje)*

Resolucija o Dolgoročni podnebni strategiji Slovenije do leta 2050: Izvedeni ukrepi bodo nevtralni v odnosu do blažitve podnebnih sprememb.

*3. Vpliv na trajnostno rabo in varstvo vodnih in morskih virov (vpliv na stanje površinskih in podzemnih voda, poseg na vodovarstvenem območju, poseg na poplavnem/erozijsko ogroženem območju)*

Resolucija o Nacionalnem programu varstva okolja za obdobje 2020–2030: Površine parkirnih mest bodo utrjene in bodo nepropustne za vodo in naftne derivate. Ogradilo se jih bo z betonskimi robniki in nagnilo proti iztoku, ki bo opremljen s peskolovi in lovilci olj. Goriva in maziva, ki odtekaajo, se bo odstranjevalo na neškodljiv način. S pomočjo dreves, ki bodo zasajena ob objektu in parkiriščih bo ustvarjena senca in hladnejše in prijetnejše mikro okolje.

*4. Skladnost projekta s konceptom krožnega gospodarstva (ravnanje z odpadki, recikliranje, zmanjševanje odpadkov, kaskadna raba, daljše kroženje snovnih zank, uporaba najboljših tehnologij...)*

Strateški načrt krožnega gospodarstva 2024-2023, Novi akcijski načrt za krožno gospodarstvo, Za čistejšo in konkurenčnejšo Evropo, 2021: projekt se bo izvajal z načeli trajnostnih izdelkov in hierarhije ravnanja z odpadki, pri čemer je prioriteta preprečevanje odpadkov, v projektu bo zagotovljeno uspešno in učinkovito ločeno zbiranje odpadkov na kraju nastanka in pošiljanje ločeno zbranih odpadkov v pripravo za ponovno uporabo ali recikliranje

*5. Vpliv projekta na povečanje emisij, onesnaževanje zraka, vodo ali tla*

Operativni program ohranjanja kakovosti zunanjega zraka, 2021: Objekt bo zaradi varčevanja z energijo in ohranjanja toplote ter čim večje rabe obnovljivih virov energije zagotavljal učinkovito rabo energije in rabo obnovljivih virov energije na področju toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja ali njihove kombinacije, priprave tople vode in razsvetljave v stavbah ter drugih tehničnih sistemov, povezanih s sistemi stavbe. Čim večji del energije za delovanje sistemov v stavbi bo zagotovljen iz obnovljivih virov energije (lastna toplotna črpalka), ki zraka ne obremenjujejo z izpusti.

*6. Vpliv projekta na varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov (lega na zavarovanem območju, območju Natura 2000, uporaba lesa iz trajnostno upravljanih gozdov, ...)*

Strategija EU za biotsko raznovrstnost do leta 2030: V obstoječem stanju kvalitetne vegetacije, predvsem večjih dreves na obravnavanem zemljišču ni. Za nove zasaditve se bo uporabilo avtohtone drevesne in grmovne vrste listavcev. Vse komunalne podzemne vode se bo vodilo osno najmanj 2,0m od debel novih dreves. Izvedla se bo zasaditev medovitih vrst dreves.

### **10.5 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov**

Ocena vplivov se nanaša na izpolnjevanje predpisanih zahtev s področja varstva okolja in načel dobrega gospodarja. Glede na to, da bo pri uresničitvi predvidenega investicijskega projekta prišlo tudi do posega v prostor, so v strokovni oceni ovrednoteni tudi vplivi med izvedbo projekta in po izvedbi projekta. Podana ocena na okolje temelji na osnovi GOI del in vpliva le-teh na okolje ter učinkov izvedbe oziroma vgrajenih materialov na okolje v času obratovanja.

Investicijski projekt ne povzroča stroškov, ki bi terjali posebna vlaganja v odpravo negativnih okoljskih vplivov. Dolgoročno ne bo stroškov negativnih vplivov na okolje; kratkoročne stroške negativnih vplivov na okolje pa bo v celoti pokrival izvajalec gradbeno obrtniških in instalacijskih del.

## 11 ČASOVNA IZVEDBA INVESTICIJE

### 11.1 Časovni načrt

Tabela 18: Terminski plan

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
Izdelava DIIP in vključitev v NRP	Avgust 2024	Avgust 2024
Izdelava IP	September 2024	September 2024
Izdelava novelacije IP	Januar 2026	Januar 2026
Izdelava podrobnejše projektne dokumentacije	Januar 2026	Februar 2026
Prijava na razpis	Februar 2026	Februar 2026
Prejem sklepa o sofinanciranju	Februar 2026	Marec 2026
Izvedba razpisa in izbor izvajalca del	Maj 2026	Maj 2026
Gradnja	Maj 2026	September 2027
Nabava opreme	Januar 2027	September 2027
Končni obračun	September 2027	Oktober 2027
Prenos med osnovna sredstva	November 2027	December 2027

Izvedba investicije bo organizirana in strokovno spremljana znotraj občinske uprave Občine Podlehnik, v okviru svojih rednih delovnih obveznosti. Prav tako bo občinska uprava spremljala učinke investicije. Odgovorna oseba Občine Podlehnik je župan mag. Sebastian TOPLAK. Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega projekta pa je višja svetovalka v okviru občinske uprave Občine Podlehnik Tina BAŠTEVC ZOREC. Po potrebi bodo pri izvajanju projekta sodelovali tudi sodelavci zaposleni v občinski upravi in v kolikor bo to potrebno tudi zunanji sodelavci. V času izvedbe se ne predvideva dodatno zaposlovanje. Po končanju izvedbe investicijskega projekta bo z javnim razpisom izbran upravljavalec podjetniškega inkubatorja, začasni upravljavalec pa bo Občina Podlehnik.

Iz zgornjega časovnega načrta izvedbe investicije je razvidno, da ima investicija v naprej določeno trajanje ter določen začetek in konec. Investicija se je pričela s potrditvijo DIIP-a, avgust 2024 in bo zaključena v mesecu decembru 2027. Pričetek gradbenih del je predviden v mesecu maju 2026, zaključek pa v mesecu septembru 2027. Zahtevek za izplačilo nepovratnih namenskih sredstev MKRR bo lahko predložen najkasneje do 31.12.2027.

Infrastruktura bo po zaključku operacije polno funkcionalna in v lasti Občine Podlehnik.

Investicija je izvedljiva tako v fizičnem kot finančnem smislu in bo zaključena najkasneje do 31. decembra 2027.

## **11.2 Analiza izvedljivosti**

**Podrobnejša analiza izvedljivosti** bo lahko izdelana na osnovi rezultatov razpisa za izbor izvajalca.

Občina je v letu 2023, 2024 in 2025 izvedla nekatere aktivnosti za nadaljevanje projekta in sicer:

- Priprava investicijske dokumentacije – Dokument identifikacije investicijskega projekta,
- Postopek priprave projektne dokumentacije – Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- Priprava investicijske dokumentacije – Investicijski program.

Začasni upravljevec projekta bo Občina Podlehnik.

PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik, 2. faza je nadaljevanje projekta ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024. Zelo ugodna geostrateška in prometna lega nudi na eni strani hitro povezljivost do pomembnih urbanih središč (Maribor, Ptuj, Zagreb, Gradec) in letališč (Zagreb, Gradec, Ljubljana) ob hkrati nizki verjetnosti časovnih izgub zaradi dnevnih konic ali prometnih zastojev.

Projekt se je pričel leta 2024 z izdelavo investicijske dokumentacije. Izvedba projekta (faza 2) bo potekala od maja 2026 do septembra 2027. Zaključek se predvideva v letu 2027.

Naložbo sestavljajo sledeče aktivnosti:

- Novogradnja stavbe 2. faza-širitev – (Gradbeno obrtniška dela)
- Oprema
- Načrti, projektne dokumentacija, novelacije projektne in inv. dok.

Izgradnja podjetniškega inkubatorja bo potekala na parcelnih številkah:

- 242/5, 241/3 in 240/1 k.o. 457 Podlehnik. Predvideni uvoz na obravnavana zemljišča bo speljan z lokalne ceste št. 457 035 s parc. št. 814/42 k.o. 457 Podlehnik.

Operacija je izvedljiva, saj bo pripravljena vsa potrebna dokumentacija in bodo pridobljena vsa potrebna dovoljenja. Prav tako ima Občina Podlehnik že predvidena finančna sredstva za zagotavljanje lastnega deleža in bo ob pridobitni nepovratnih sredstev zaprla finančno konstrukcijo operacije.

## 12 NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH

V spodnji tabeli je naveden načrt financiranja projekta po letni dinamiki v tekočih cenah.

Tabela 19: Predvidena finančna konstrukcija po tekočih cenah v EUR

Viri financiranja po tekočih cenah v EUR				
	Vrednost	2026	2027	Delež
NEPOVRATNA SREDSTVA – DRR – EU del	<b>1.651.229,50</b>	1.076.927,22	574.302,28	62,16%
NEPOVRATNA SREDSTVA – DRR – SLO del	<b>291.393,44</b>	190.045,98	101.347,46	10,97%
LASTNA SREDSTVA - občinski proračun Občine Podlehnik	<b>713.917,04</b>	40.000,00	673.917,04	26,87%
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.656.539,98</b>	<b>1.306.973,20</b>	<b>1.349.566,78</b>	<b>100,00%</b>

Predviden znesek nepovratnih sredstev, ki jih bo Občina Podlehnik za izvedbo investicijskega projekta »PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik (II. faza)« črpala iz sklada ESRR in proračuna RS znaša **1.942.622,94 EUR**.

Občina Podlehnik bo za investicijo zagotovila **713.917,04 EUR**.

## 13 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA

### 13.1 Projekcija prihodkov

Tabela 20: Projekcija prihodkov

Leto	Prihodki	
	Najemnine	Skupaj
2026	0	0
2027	0	0
2028	24.000	24.000
2029	24.000	24.000
2030	24.000	24.000
2031	24.000	24.000
2032	24.000	24.000
2033	24.000	24.000
2034	24.000	24.000
2035	24.000	24.000
2036	24.000	24.000
2037	24.000	24.000
2038	24.000	24.000
2039	24.000	24.000
2040	24.000	24.000
2041	24.000	24.000
2042	24.000	24.000
2043	24.000	24.000
2044	24.000	24.000
2045	24.000	24.000
<b>Skupaj</b>	<b>432.000</b>	<b>432.000</b>

Obrazložitev:

#### Prihodki iz naslova najemnin za prostore

Izračunali smo, da bo prihodek iz naslova najemnin znašal pri polni zasedenosti približno 2.000 EUR/mesec oz. 24.000 EUR/leto.

### 13.2 Projekcija operativnih stroškov

Tabela 21: Projekcija operativnih stroškov

Leto	Operativni stroški
------	--------------------

	Vzdrževanje stavbe	Materialni stroški	Delo	Ostali stroški	Skupaj
2026	0	0	0	0	0
2027	0	0	0	0	0
2028	2.000	6.000	12.000	4.100	24.100
2029	2.000	6.000	12.000	4.100	24.100
2030	2.000	6.000	12.000	4.100	24.100
2031	2.000	6.000	12.000	4.100	24.100
2032	2.000	6.000	12.000	4.100	24.100
2033	2.000	6.000	12.000	4.100	24.100
2034	2.000	6.000	12.000	4.100	24.100
2035	2.000	6.000	12.000	4.100	24.100
2036	2.000	6.000	12.000	4.100	24.100
2037	2.000	6.000	12.000	4.100	24.100
2038	2.000	6.000	12.000	4.100	24.100
2039	2.000	6.000	12.000	4.100	24.100
2040	2.000	6.000	12.000	4.100	24.100
2041	2.000	6.000	12.000	4.100	24.100
2042	2.000	6.000	12.000	4.100	24.100
2043	2.000	6.000	12.000	4.100	24.100
2044	2.000	6.000	12.000	4.100	24.100
2045	2.000	6.000	12.000	4.100	24.100
<b>Skupaj</b>	<b>36.000</b>	<b>108.000</b>	<b>216.000</b>	<b>73.800</b>	<b>433.800</b>

Obrazložitev:

- **Vzdrževalni stroški infrastrukture:**

- Upoštevali smo minimalne vzdrževalne stroške 2.000 EUR na leto.

- **Stroški materiala:**

- Upoštevali smo stroške materiala v višini 6.000 EUR na letni ravni.

Tabela 22: Obratovalni stroški – materialni stroški

Obratovalni stroški – materialni stroški	Znesek
Potrošni material (papir, kartuše, itd...)	600,00
Energija	2.000,00
Voda	400,00
Gretje	2.000,00
Ostalo (npr. pošta,	1.000,00
<b>Skupaj</b>	<b>6.000,00</b>

- **Stroški dela:**

- Upoštevali smo stroške dela zaposlenega v višini 12.000 EUR na letni ravni.

Tabela 23: Obratovalni stroški – delo

Obratovalni stroški – delo	Znesek
Stroški osebe za čiščenje	2.000,00
Stroški osebe za nadzor	2.000,00
Stroški osebe/hišnika	2.000,00
Stroški vodje inkubatorja	6.000,00
<b>Skupaj</b>	<b>12.000,00</b>

- Ostali stroški:**

- Upoštevali smo stroške obratovanja in zavarovanja v višini 4.100 EUR na leto.

Tabela 24: Obratovalni stroški – ostali stroški

Obratovalni stroški – ostali stroški	Znesek
Organizacija dogodkov	2.050,00
Ostalo	2.050,00
<b>Skupaj</b>	<b>4.100,00</b>

### 13.3 Projekcija stroškov

Tabela 25: Projekcija stroškov investicije

Leto	Vrsta specifikacije	Vrednost v stalnih cenah v EUR, brez DDV	Vrednost v stalnih cenah v EUR, z DDV	Vrednost v tekočih cenah v EUR, brez DDV	Vrednost v tekočih cenah v EUR, z DDV
2026	Novogradnja stavbe 2. faza-širitev	1.038.502,62	1.266.973,20	1.038.502,62	1.266.973,20
	Načrti, projektna dokumentacija, novelacije projektne in inv. dok.	32.786,89	40.000,00	32.786,89	40.000,00
	<b>Skupaj</b>	<b>1.071.289,51</b>	<b>1.306.973,20</b>	<b>1.071.289,51</b>	<b>1.306.973,20</b>
2027	Novogradnja stavbe 2. faza-širitev	760.091,24	927.311,31	778.333,43	949.566,78
	Oprema	320.184,42	390.624,99	327.868,85	400.000,00
	<b>Skupaj</b>	<b>1.080.275,66</b>	<b>1.317.936,30</b>	<b>1.106.202,28</b>	<b>1.349.566,78</b>
<b>Skupaj</b>		<b>2.151.565,17</b>	<b>2.624.909,50</b>	<b>2.177.491,79</b>	<b>2.656.539,98</b>

Obrazložitev:

- ocenjeni strošek investicije v višini 2.624.909,50 EUR z DDV po stalnih cenah.



## 14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI S PRESOJO UPRAVIČENOSTI

### 14.1 Druge koristi – javno dobro

Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost projekta s širšega družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika. Za izračun ekonomske analize vključimo učinke investicije na javno dobro. V tem primeru je več vplivov na javno dobro. Javno dobro je opredeljeno in opisano kot prihodek – javno dobro.

Tabela 26: Prikaz izračuna prihodkov iz naslova javno dobro

Leto	Operativni stroški				Skupaj
	Javno dobro I	Javno dobro II	Javno dobro III	Javno dobro IV	
2026	726.952	0	235.684	0	962.636
2027	532.064	0	237.661	0	769.725
2028	0	69.981	0	40.000	109.981
2029	0	69.981	0	40.000	109.981
2030	0	69.981	0	40.000	109.981
2031	0	69.981	0	40.000	109.981
2032	0	69.981	0	40.000	109.981
2033	0	69.981	0	40.000	109.981
2034	0	69.981	0	40.000	109.981
2035	0	69.981	0	40.000	109.981
2036	0	69.981	0	40.000	109.981
2037	0	69.981	0	40.000	109.981
2038	0	69.981	0	40.000	109.981
2039	0	69.981	0	40.000	109.981
2040	0	69.981	0	40.000	109.981
2041	0	69.981	0	40.000	109.981
2042	0	69.981	0	40.000	109.981
2043	0	69.981	0	40.000	109.981
2044	0	69.981	0	40.000	109.981
2045	0	69.981	0	40.000	109.981
<b>Skupaj</b>	<b>1.259.016</b>	<b>1.259.658</b>	<b>473.344</b>	<b>720.000</b>	<b>3.712.018</b>

#### Javno dobro – Regijski vpliv

Projekt se bo izvajal z lokalnimi izvajalci. Poskušalo se bo zagotoviti vsaj 70 % izvajalcev v sklopu novogradnje (del) iz regije (višina del brez DDV \* 70 %, kar znaša 1.259.016 EUR).

## **INVESTICIJSKI PROGRAM**

### ***PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik (II. faza)***

---

#### Javno dobro – Nove zaposlitve

S spodbujanjem podjetniške aktivnosti se bodo ustvarila nova delovna mesta v občinah. Predvideva se, da bo iz tega naslova vsaj 5 novih zaposlenih oseb. Izračun: 5 novih zaposlitev \* 2.332,70 EUR povprečna mesečna bruto plača. 50 % (prispevki na plače) = 69.981,00 EUR na letni ravni.

#### Javno dobro – DDV

Iz naslova DDV-ja za investicijo bo javna korist v višini 473.344 EUR.

#### Javno dobro – Gospodarski razvoj Občine/davek od dobička

Predvideva se javna korist z naslova projekta v sklopu gospodarskega razvoja občine v višini 40.000 EUR na letni ravni.

## 14.2 Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov

### 14.2.1 Finančna analiza

Tabela 27: Preglednica stroškov in prihodkov – finančna analiza

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih	Operativni stroški vzdrževanja (€)	Prihodki (€)	Ostanek vrednosti (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano - 4% (€)		
								Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
		A	B	C	D	C+D-B	(C+D-B)-A	A	C+D-B	(C+D-B)-A
2026	0	1.306.973	0	0	0	0	-1.306.973	1.306.973	0	-1.306.973
2027	1	1.317.936	0	0	0	0	-1.317.936	1.267.246	0	-1.267.246
2028	2	0	24.100	24.000	0	-100	-100	0	-92	-92
2029	3	0	24.100	24.000	0	-100	-100	0	-89	-89
2030	4	0	24.100	24.000	0	-100	-100	0	-85	-85
2031	5	0	24.100	24.000	0	-100	-100	0	-82	-82
2032	6	0	24.100	24.000	0	-100	-100	0	-79	-79
2033	7	0	24.100	24.000	0	-100	-100	0	-76	-76
2034	8	0	24.100	24.000	0	-100	-100	0	-73	-73
2035	9	0	24.100	24.000	0	-100	-100	0	-70	-70
2036	10	0	24.100	24.000	0	-100	-100	0	-68	-68
2037	11	0	24.100	24.000	0	-100	-100	0	-65	-65
2038	12	0	24.100	24.000	0	-100	-100	0	-62	-62
2039	13	0	24.100	24.000	0	-100	-100	0	-60	-60
2040	14	0	24.100	24.000	0	-100	-100	0	-58	-58
2041	15	0	24.100	24.000	0	-100	-100	0	-56	-56

**INVESTICIJSKI PROGRAM****PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik (II. faza)**

2042	16	0	24.100	24.000	0	-100	-100	0	-53	-53
2043	17	0	24.100	24.000	0	-100	-100	0	-51	-51
2044	18	0	24.100	24.000	0	-100	-100	0	-49	-49
2045	19	0	24.100	24.000	0	-100	-100	0	-47	-47
<b>Skupaj</b>		<b>2.624.910</b>	<b>433.800</b>	<b>432.000</b>	<b>0</b>	<b>-1.800</b>	<b>-2.626.710</b>	<b>2.574.220</b>	<b>-1.217</b>	<b>-2.575.437</b>
Skupaj diskontirano		2.574.220	293.355	292.138	0	-1.217	-2.575.437			

Obrazložitev:

- Obračun amortizacije je načrtovan v skladu s slovenskimi računovodskimi standardi. Amortizacija je vključena v kalkulacijo celotne investicije. Pri tem smo upoštevali nabavno vrednost osnovnih sredstev, kot maksimalni znesek za obračun amortizacije v celotnem načrtovanem obdobju. Upoštevali smo 3% amortizacijsko stopnjo.
- Ostanek vrednosti - Pri investicijskem projektu imamo poleg periodičnih donosov preostanek vrednosti ob koncu življenjske dobe. V naših izračunih se ostanek vrednosti investicije v višini 827.353,18 EUR ni vključil, saj prihodki ne presegajo stroškov. Podlaga za to odločitev je 18. člen Delegirane uredbe Komisije (EU) št. 480/2014. Iz tega razloga ostanek vrednosti nismo upoštevali in smo na tem mestu navedli vrednost 0,00 EUR.
- Glede na vrsto investicije smo upoštevali 4% stopnjo za diskontiranje.
- V investicijo niso vključena nepovratna sredstva.
- Denarni tok je v finančni analizi negativen.

IZRAČUN NAJVIŠJEGA ZNESKA SUBVENCije

Tabela 28: Izračun najvišjega zneska sofinanciranja

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		2.624.909,50
Od tega upravičeni stroški (EC)		<b>2.656.539,98</b>
Diskontirani inv. stroški (DIC)	2.574.219,64	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-1.217,24	

		DNR>0		DNR<0
1 a	Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	2.575.436,88		<b>2.574.219,64</b>
1 b	Finančna vrzel (R=EE/DIC):	100,05	%	<b>100,00</b>
2	Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	2.657.796,15		<b>2.656.539,98</b>
3 a	Najvišja stopnja sofinanciranja (CRpa):	<b>100,00%</b>	%	<b>100,00%</b>
3 b	Izračun najvišjega zneska (DA*Crpa):	2.657.796,15		<b>2.656.539,98</b>

Obrazložitev:

- Upravičeni stroški po tekočih cenah znašajo **2.656.539,98 EUR**
- Najvišja stopnja sofinanciranja po javnem razpisu znaša 100,00 % upravičenih stroškov,
- DNR je manjši od 0 (nič)
- Glede na vse upoštevane prihodke iz naslova investicije in višino upravičenih izdatkov, finančno vrzel in DNR smo prišli do maksimalne subvencije **2.656.539,98 EUR**

IZRAČUN FINANČNE VRZELI

Za izračun finančne vrzeli smo upoštevali maksimalne upravičene izdatke investicije (EE), ki znašajo 2.574.219,64 EUR in jih razdelili z diskontiranimi investicijskimi stroški (DIC), ki znašajo 2.574.219,64 EUR in tako izračunali, da znaša finančna vrzel 100,00%.

KORAKI ZA DOLOČITEV ZNESKA SUBVENCije

- korak: Izračun stopnje primanjkljaja v financiranju (R):

$$R = \text{maks. EE} / \text{DIC}$$

$$R = (2.574.219,64 / 2.574.219,64) * 100 = 100,00\%$$

Pri čemer so:

- maks. EE *najvišji upravičeni izdatki* = DIC-DNR
- DIC (*diskontirani stroški naložbe*),

- DNR (*diskontirani neto prihodki*) = diskontirani prihodki - diskontirani operativni stroški + diskontirana preostala vrednost
- korak: Izračun zneska (DA) »decision amount«

$$DA = EC * R$$

$$DA = 2.656.539,98 * 100,00\% = 2.656.539,98$$

Pri čemer so:

- EC upravičeni stroški.
- korak: Izračun najvišjega zneska sofinanciranja:

$$\text{donacija} = DA * \text{maks. CRpa}$$

$$\text{donacija} = 2.656.539,98 * 100\% = 2.656.539,98$$

Pri čemer je:

- maks. CR najvišja stopnja sofinanciranja, ki je določena za prednostno os v odločitvi Komisije o sprejetju operativnega programa.

Finančna vrzel (R) je 100,00%, upravičeni izdatki (EE) znašajo 2.574.219,64 EUR, diskontirani investicijski stroški (DIC) pa 2.574.219,64 EUR.

Na podlagi tega znaša znesek DA 2.656.539,98 EUR in najvišji znesek sofinanciranja 2.656.539,98 EUR.

**14.2.1.1 Finančni kazalniki**

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti na podlagi podatkov iz zgornje preglednice in še z nekaterimi vhodnimi podatki je sledeč:

- vrednost investicije (stalna cena z DDV) = 2.624.909,50 €,
- ekonomska doba investicije  $i = 20$  let,
- diskontna stopnja  $p = 4\%$ .

$$FNSV = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1 + p)^i} \quad FNSV = -2.575.437$$

Kot pričakovano je neto finančna sedanja vrednost investicije negativna in znaša -2.575.437 €, finančna stopnja donosnosti pa je prav tako negativna.

**Finančna interna stopnja donosnosti**

**FIRR= negativna**

**Relativna neto sedanja vrednost**

**RNSV= -1,00**

**Obrazložitev:**

- Neto sedanja vrednost ima oznako FNSV.
- V osnovnem izračunu je FNSV negativna in znaša -2.575.437 EUR.
- Je eno od najpogostejše uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost ali čista sedanja vrednost. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja  $1+i$ , s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek. V našem konkretnem zgledu smo vzeli obrestno mero 4 % letno. (Diskontna stopnja je letna odstotna mera, po kateri se sedanja vrednost denarne enote v naslednjih letih zmanjšuje s časom).
- Interna stopnja donosa ima oznako FIRR.
- Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja smo za izračun FIRR v nadaljevanju uporabili ekonomsko dobo trajanja projekta 20 let.
- Pri uporabljeni diskontni stopnji, ki je po stalnih cenah 4% iščemo v nadaljevanju projekta pozitivno neto sedanja vrednost in interno stopnjo donosnosti višjo od uporabljene individualne diskontne stopnje 4%, s čimer bo investicija v tem primeru upravičena in ekonomsko smiselna.

## 14.2.2 Ekonomska analiza

Tabela 29: Preglednica stroškov in prihodkov investicije – ekonomska analiza

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški vzdrževanj	Stroški Skupaj (€)	Prihodki - javna korist (€)	Ostane vrednosti (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano 5% (€)		
									Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
		A	B	A+B	C	E	C+E-B	C+E-B-A	A	C+E-B	C+E-B-A
2026	0	1.306.973	0	1.306.973	962.636	0	962.636	-344.338	1.306.973	962.636	-344.338
2027	1	1.317.936	0	1.317.936	769.725	0	769.725	-548.212	1.255.177	733.071	-522.106
2028	2	0	24.100	24.100	133.981	0	109.881	109.881	0	99.665	99.665
2029	3	0	24.100	24.100	133.981	0	109.881	109.881	0	94.919	94.919
2030	4	0	24.100	24.100	133.981	0	109.881	109.881	0	90.399	90.399
2031	5	0	24.100	24.100	133.981	0	109.881	109.881	0	86.095	86.095
2032	6	0	24.100	24.100	133.981	0	109.881	109.881	0	81.995	81.995
2033	7	0	24.100	24.100	133.981	0	109.881	109.881	0	78.090	78.090
2034	8	0	24.100	24.100	133.981	0	109.881	109.881	0	74.372	74.372
2035	9	0	24.100	24.100	133.981	0	109.881	109.881	0	70.830	70.830
2036	10	0	24.100	24.100	133.981	0	109.881	109.881	0	67.457	67.457
2037	11	0	24.100	24.100	133.981	0	109.881	109.881	0	64.245	64.245
2038	12	0	24.100	24.100	133.981	0	109.881	109.881	0	61.186	61.186
2039	13	0	24.100	24.100	133.981	0	109.881	109.881	0	58.272	58.272
2040	14	0	24.100	24.100	133.981	0	109.881	109.881	0	55.497	55.497
2041	15	0	24.100	24.100	133.981	0	109.881	109.881	0	52.855	52.855
2042	16	0	24.100	24.100	133.981	0	109.881	109.881	0	50.338	50.338



**INVESTICIJSKI PROGRAM****PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik (II. faza)**

2043	17	0	24.100	24.100	133.981	0	109.881	109.881	0	47.941	47.941
2044	18	0	24.100	24.100	133.981	0	109.881	109.881	0	45.658	45.658
2045	19	0	24.100	24.100	133.981	0	109.881	109.881	0	43.484	43.484
Skupaj		2.624.910	433.800	3.058.710	4.144.018	0	3.710.218	1.085.309	2.562.151	2.919.005	356.854
Skupaj diskontirano		2.562.151	293.355	2.867.575	3.333.626	0	2.919.005	356.854			
Ekonomska stopnja donosnosti EIRR				9,59%							

## Obrazložitev:

- Obračun amortizacije je načrtovan v skladu s slovenskimi računovodskimi standardi enako kot pri finančni analizi. Upoštevali smo 3% amortizacijsko stopnjo.
- Ostanek vrednosti - Pri investicijskem projektu imamo poleg periodičnih donosov preostanek vrednosti ob koncu življenjske dobe. V naših izračunih se ostanek vrednosti investicije v višini 827.353,18 EUR ni vključil, saj prihodki ne presegajo stroškov. Podlaga za to odločitev je 18. člen Delegirane uredbe Komisije (EU) št. 480/2014. Iz tega razloga ostanek vrednosti nismo upoštevali in smo na tem mestu navedli vrednost 0,00 EUR.
- Glede na vrsto investicije smo upoštevali 5% stopnjo za diskontiranje.
- V investicijo so vključeni učinki JAVNO DOBRO.
- Denarni tok je v ekonomski analizi pozitiven.

### 14.2.3 Ekonomski kazalniki

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti na podlagi podatkov iz zgornje preglednice in naslednjimi vhodnimi podatki je sledeč:

- vrednost investicije (stalna cena z DDV) = 2.624.909,50 €,
- ekonomska doba investicije  $i = 20$  let,
- diskontna stopnja  $p = 5\%$ .

$$\text{ENSV} = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1 + p)^i} \quad \text{ENSV} = 356.854$$

Kot pričakovano je ekonomska neto sedanja vrednost investicije pozitivna in znaša 356.854 €, ekonomska stopnja donosnosti je prav tako pozitivna.

#### **Ekonomska interna stopnja donosnosti**

$$\text{EIRR} = 9,59\%$$

#### **Relativna neto sedanja vrednost**

$$\text{RNSV} = 0,14$$

#### **Doba vračanja investicije**

$$\text{DVI} = 9,12$$

#### **Obrazložitev:**

- Ekonomska doba projekta je bila narejena na 20 let.
- Neto sedanja vrednost je ob uporabljeni 5% letni obrestni meri (diskontni stopnji) pozitivna.
- Interna stopnja donosa je pri uporabljeni diskontni stopnji pozitivna in znaša 9,59%.
- Pomeni, da je interna stopnja donosnosti višja od uporabljene individualne diskontne stopnje, s čimer je investicija v tem primeru ekonomsko upravičena in nam pove, da vsaka enota vloženega kapitala ustvari 0,0959 enote akumulacije.
- RNSV izračun nam kaže, da bo investicija do konca svoje ekonomske dobe projekta zbrala toliko sredstev iz amortizacije in ustvarjenega dobička, da bo takrat mogoče financirati 14% enako velikega projekta.
- Doba vračanja investicije je 9,12 let, ki je izračunana na podlagi ekonomske analize in visoke dodane vrednosti koristi, ki jih ima regija s tem projektom, prikazane na podlagi JAVNO DOBRO.

## 14.3 Denarni tokovi

Tabela 30: Denarni tokovi

Leto	Referenčna leta	ODLIVI				PRILIVI					Neto priliv	Kumulativa saldo
		Stroški investicije v tekočih cenah (€)	Operativni stroški vzdrževanja (€)	DDV (€)	Plačilo anuitete kredita (€)	Prihodki (€)	Subvencija (€)	Proračun Občine (€)	DDV	Kredit (€)		
		A	B	C	D	A	B	C	D	E		
2026	0	1.306.973	0	0	0	0	1.266.973	40.000	0	0	0	0
2027	1	1.349.567	0	0	0	0	675.650	673.917	0	0	0	0
2028	2	0	24.100	0	0	24.000	0	0	0	0	-100	-100
2029	3	0	24.100	0	0	24.000	0	0	0	0	-100	-200
2030	4	0	24.100	0	0	24.000	0	0	0	0	-100	-300
2031	5	0	24.100	0	0	24.000	0	0	0	0	-100	-400
2032	6	0	24.100	0	0	24.000	0	0	0	0	-100	-500
2033	7	0	24.100	0	0	24.000	0	0	0	0	-100	-600
2034	8	0	24.100	0	0	24.000	0	0	0	0	-100	-700
2035	9	0	24.100	0	0	24.000	0	0	0	0	-100	-800
2036	10	0	24.100	0	0	24.000	0	0	0	0	-100	-900
2037	11	0	24.100	0	0	24.000	0	0	0	0	-100	-1.000
2038	12	0	24.100	0	0	24.000	0	0	0	0	-100	-1.100
2039	13	0	24.100	0	0	24.000	0	0	0	0	-100	-1.200

**INVESTICIJSKI PROGRAM****PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik (II. faza)**

2040	14	0	24.100	0	0	24.000	0	0	0	0	-100	-1.300
2041	15	0	24.100	0	0	24.000	0	0	0	0	-100	-1.400
2042	16	0	24.100	0	0	24.000	0	0	0	0	-100	-1.500
2043	17	0	24.100	0	0	24.000	0	0	0	0	-100	-1.600
2044	18	0	24.100	0	0	24.000	0	0	0	0	-100	-1.700
2045	19	0	24.100	0	0	24.000	0	0	0	0	-100	-1.800
Skupaj		2.656.540	433.800	0	0	384.000	1.266.973	40.000	0	0	-1.800	

## 15 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

### 15.1 Analiza občutljivosti

V okviru analize občutljivosti ugotavljamo mogoče spremembe ključnih spremenljivk, ki vplivajo na izvedbo projekta. V okviru tega projekta bomo predpostavili:

- Povečanje investicije za 5%,
- Povečanje investicije za 10%,
- Zmanjšanje investicije za 5%,
- Zmanjšanje investicije za 10%,
- Povečanje operativnih stroškov za 5%,
- Povečanje operativnih stroškov za 10%,
- Zmanjšanje operativnih stroškov za 5%
- Zmanjšanje operativnih stroškov za 10%
- Povečanje prihodkov za 5%,
- Povečanje prihodkov za 10%,
- Zmanjšanje prihodkov za 5%,
- Zmanjšanje prihodkov za 10%.

Tabela 31: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk

Element	ENSV	% odmika od osnove	EIRR	% odmika od osnove
<b>OSNOVNI IZRAČUN</b>	<b>356.854</b>	<b>100,00%</b>	<b>9,59%</b>	<b>100,00%</b>
Povečanje investicije za 5%	228.747	64,10%	7,65%	79,81%
Povečanje investicije za 10%	100.639	28,20%	6,07%	63,28%
Zmanjšanje investicije za 5%	484.962	135,90%	12,04%	125,55%
Zmanjšanje investicije za 10%	613.069	171,80%	15,30%	159,61%
Povečanje operativnih stroškov za 5%	343.439	96,24%	9,43%	98,34%
Povečanje operativnih stroškov za 10%	330.024	92,48%	9,27%	96,66%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 5%	370.270	103,76%	9,75%	101,66%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 10%	383.685	107,52%	9,90%	103,30%
Povečanje prihodkov za 5%	516.220	144,66%	12,07%	125,90%
Povečanje prihodkov za 10%	675.585	189,32%	14,97%	156,20%
Zmanjšanje prihodkov za 5%	197.489	55,34%	7,41%	77,24%
Zmanjšanje prihodkov za 10%	38.124	10,68%	5,44%	56,78%

Obrazložitev:

V primeru **povečanja investicije za 5% oz. 10%** se interna stopnja donosa zmanjša, vendar še vedno ostaja v ekonomskih mejah upravičenosti, pri upoštevanju 5% diskontne stopnje. V obeh primerih je neto sedanja vrednost pozitivna.

Povečanje **operativnih stroškov za 5% oz. 10%** se interna stopnja približa 9,27%. Občutljivost investicije glede na operativne stroške je majhna.

Zmanjšanje **prihodkov za 5% oz. 10%** pomeni, da v obeh primerih interna stopnja donosa ne pade pod 5,44%.

Glede na okvirno merilo uspešnosti o dolgoročnih rezultatih ekonomske rasti in trenutnih časovnih preferenčnih stopenj je projekt z interno stopnjo donosa nad **5,0% ekonomsko upravičen**.

## 15.2 Analiza tveganj

V okviru analize tveganj ugotavljamo mogoče spremembe ključnih spremenljivk, ki vplivajo na izvedbo projekta. V okviru tega projekta bomo predpostavili:

- Povečanje investicije za 1%,
- Zmanjšanje investicije za 1%,
- Povečanje operativnih stroškov za 1%,
- Zmanjšanje operativnih stroškov za 1%
- Povečanje prihodkov za 1%,
- Zmanjšanje prihodkov za 1%.

Tabela 32: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk za 1%

Element	ENSV	% odmika od osnove	EIRR	% odmika od osnove
<b>OSNOVNI IZRAČUN</b>	<b>356.854</b>	<b>100,00%</b>	<b>9,59%</b>	<b>100,00%</b>
Povečanje investicije za 1%	331.233	92,82%	9,17%	95,60%
Zmanjšanje investicije za 1%	382.476	107,18%	10,03%	104,61%
Povečanje operativnih stroškov za 1%	354.171	99,25%	9,56%	99,67%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 1%	359.537	100,75%	9,62%	100,33%
Povečanje prihodkov za 1%	388.728	108,93%	10,06%	104,90%
Zmanjšanje prihodkov za 1%	324.981	91,07%	9,13%	95,23%

Obrazložitev:

Naredili smo izračun kritične spremenljivke. Upoštevali smo 1% odstopanje investicije, operativnih stroškov in prihodkov (povečanje oziroma zmanjšanje spremenljivk) ter ugotovili, da ne pride do večjih odklonov od 5% glede na osnovno neto sedanjo stopnjo in spremenjeno neto sedanjo stopnjo v tabeli.

Prav tako smo ugotovili, da 1% odstopanja spremenljiv minimalno vpliva na interno stopnjo donosa v tabeli.

Glede na te dve postavki lahko ugotovimo, da v tej investiciji, pri upoštevanju 1% odstopanja ni kritičnih spremenljivk.

#### 15.2.1 Predstavitev tveganj

Izpostavljenost različnim oblikam tveganja tako poslovnim, finančnim, kakor tudi ekološkim, je stalnica v poslovanju občin, zato področju obvladovanja tveganj namenjamo posebno pozornost.

##### 1. Poslovna tveganja

Na področju poslovnih tveganj je Občina izpostavljena prodajnemu tveganju, investicijskemu tveganju in drugim različnim zunanjim tveganjem. Ocenjujemo, da izpostavljenosti tveganju ni, saj gre za investicijo v javno korist.

##### 2. Finančna tveganja

Pokritje investicije in zaprta finančna konstrukcija za Občino ne pomeni tveganja. Tveganje plačilne sposobnosti (likvidnostno tveganje), bo Občina poskušala obvladovati z načrtovanjem denarnih tokov in usklajevanjem ročnosti obveznosti in terjatev. Prav tako se pričakuje sofinanciranje projekta v višini 60,57 % upravičenih stroškov.

##### 3. Ekološko tveganje

Gradnja bo potekala v skladu z vsemi standardi in predpisi. Investicija se nanaša na varstvo okolja.

##### 4. Tveganje javnega interesa

Javni interes za izvedbo projekta je velik, saj gre za projekt, ki bo vplival na gospodarstvo, mlade, kreativnost, povezovanje, mreženje, itd. ter s tem izboljšal blaginjo prebivalcev.

##### 5. Organizacijska struktura projekta

Strokovno podkovani vodja investicije **župan mag. Sebastian Toplak** ima zadostne reference za vodenje postopka, prav tako pa se bo po potrebi obrnil na pristojno organizacijo ali osebe znotraj institucije.

## **16 PREDSTAVITEV REZULTATOV**

Aktivnosti za izvedbo investicije se odvijajo po planiranem časovnem načrtu. Izdelana je bila projektna dokumentacija in investicijska dokumentacija.

Investicijska dokumentacija (DIIP) je prikazala kot optimalno izbiro različice Različica »z« investicijo, tako je investicijski program (IP) izdelan za to različico.

IP nam je podal sledeče rezultate:

- Analiza obstoječega stanja in potreb je pokazala potrebo po izvedbi investicije, saj bo le ta pozitivno vplivala na gospodarski razvoj ter družbeno in ekonomsko življenje prebivalcev območja, prav tako nam prikaže pozitiven vpliv z vidika razvoja podpornega okolja za razvoj lokalnega gospodarstva in privabljanja domačih ter tujih investorjev.
- Predstavitev tehnično – tehnološkega dela je predstavljena na podlagi izdelane projektne dokumentacije in prikazuje usklajenost s potrebnimi akti.
- Vrednost projekta je podana po stalnih in tekočih cenah. Investicija v stalnih cenah znaša 2.624.909,50 EUR in po tekočih cenah 2.656.539,98 EUR.
- Analiza lokacije je prikazala primernost izbranih lokacij in usklajenost s prostorskimi akti.
- Analiza vplivov na okolje ni prikazala negativnih vplivov na okolje.
- Finančna konstrukcija je zaprta s sredstvi proračuna Občine Podlehnik in nepovratnih sredstev.
- Razdelani so prihodki in prihodki – javno dobro, ki so potrebni za izdelavo finančne analize in ekonomske analize. Rezultati finančne analize nam prikažejo upravičenost do sofinanciranja s strani nepovratnih sredstev. Rezultati ekonomske analize nam prikazujejo upravičenost izvedbe investicije z družbenoekonomskega vidika. Ovrednoteni so vsi stroški, ki bodo nastali tekom izvajanja investicije in delovanja investicije in so prav tako prikazani v finančni in ekonomski analizi. Na podlagi finančne in ekonomske analize so izračunani finančni in ekonomski kazalniki, ki kažejo na upravičenost sofinanciranja investicije in ekonomsko upravičenost izvedbe investicije.
- Analiza občutljivosti je prikazala, da je investicija srednje občutljiva na spremembo izbranih spremenljivk. Projekt je najbolj občutljiv na spremembo znižanja prihodkov.
- Analiza tveganj je pokazala, da investicija ni občutljiva na spremembo izbranih spremenljivk za 1%.

Investicijski program je prikazal upravičenost izvedbe investicije. Predlaga se izvedba investicije, odločitev za izvedbo je odvisna od investitorja.