

Dokument identifikacije investicijskega projekta

Mrežni podjetniški inkubator Koroška – MPIK 4 Ravne na Koroškem



Investitor:

OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM

Gačnikova pot 5, 2390 Ravne na Koroškem

Izdelovalec investicijskega dokumenta:

EUTRIP, komuniciranje, svetovanje, raziskovanje, d.o.o.

Kidričeva ulica 24, 3000 Celje

Datum izdelave:

April 2023

Naziv projekta: Mrežni podjetniški inkubator Koroška – MPIK 4 Ravne na Koroškem

Dokument: Dokument identifikacije investicijskega programa

Investitor:



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
Gačnikova pot 5, 2390 Ravne na Koroškem

Odgovorna oseba investitorja: dr. Tomaž Rožen, župan

Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta: Darko Šuler

Izdelovalec dokumenta:



EUTRIP, komuniciranje, svetovanje, raziskovanje, d.o.o.
Kidričeva ulica 24, 3000 Celje

Odgovorna oseba izdelovalca dokumenta: mag. Primož Praper, direktor

Št. projekta: 0862

Datum dokumenta: April 2023

KAZALO VSEBINE

1	UVODNA PREDSTAVITEV PROJEKTA.....	1
2	NAVEDBA NOSILCA PROJEKTA, INVESTITORJA, UPRAVLJAVCA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA DOKUMENTA	2
2.1	Predstavitev nosilca projekta, investitorja	2
2.2	Predstavitev upravljavca programov.....	3
2.3	Predstavitev upravljavca infrastrukture	4
2.4	Predstavitev izdelovalca investicijskega dokumenta.....	5
3	PREDSTAVITEV IN ANALIZA STANJA Z RAZLOGOM INVESTICIJSKE NAMERE	6
3.1	Predstavitev Koroške regije	6
3.2	Predstavitev občine Ravne na Koroškem	7
3.3	Predstavitev upravljavca Regionalna razvojna agencija (RRA) za Koroško.....	8
3.4	Predstavitev izdelovalca investicijskega dokumenta EUTRIP	9
3.5	Obstoječe stanje kot osnovno izhodišče za investicijsko namero	9
3.6	Razvojne možnosti in cilji investicije.....	10
3.7	Strokovne podlage in izhodišča	11
4	USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI MOŽNOSTMI IN POLITIKAMI	13
4.1	Strategija razvoja Slovenije 2030.....	13
4.2	Program razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022–2025	14
4.3	Regionalni razvojni program za Koroško razvojno regijo 2021-2027	15
4.4	Skladnost z občinskimi prostorskimi akti.....	17
5	SCENARIJI IN VARIANTE.....	18
5.1	Scenarij brez investicije	18
5.2	Scenarij z investicijo.....	18
5.2.1	Varianta A – financiranje z nepovratnimi sredstvi MKRR in z lastnimi sredstvi.....	18
5.2.2	Varianta B – financiranje z lastnimi sredstvi	18
6	VRSTA INVESTICIJE	19
6.1	Osnove za oceno investicijskih stroškov.....	19
6.1.1	Tehnično-tehnološki opis	19
6.1.2	Izračun vrednosti investicije po stalnih cenah.....	23
6.1.3	Vrednost investicijskih stroškov po stalnih cenah z dinamiko in po upravičenosti	24
6.1.4	Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah z dinamiko in po upravičenosti	25
6.2	Predstavitev možnosti sofinanciranja projekta in upravičenost stroškov	27
6.3	Deleži in viri financiranja	29

6.3.1	Varianta A - financiranje z nepovratnimi sredstvi MKRR in lastnimi sredstvi.....	29
6.3.2	Varianta B – financiranje z lastnimi sredstvi	29
6.4	Vrednost investicijskih stroškov na enoto	30
6.5	Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo	30
6.5.1	Lokacija	30
6.5.2	Vpliv investicije na okolje.....	32
6.5.3	Okoljska učinkovitost in učinkovitost izrabe naravnih virov.....	32
6.5.4	Kadrovsko-organizacijska shema.....	33
6.6	Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomski upravičenosti projekta	36
6.7	Ekonomska analiza	36
7	Tveganja	38
8	NADALJNJA DOKUMENTACIJA IN TERMINSKI NAČRT	39
8.1	Potrebna dokumentacija	39
8.2	Terminski plan poteka investicije	39
9	SKLEPNE UGOTOVITVE	41

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 6.1: Vrednost investicije po stalnih cenah in upravičenosti	23
Preglednica 6.2: Vrednost investicije po stalnih cenah z dinamiko nastajanja stroškov	24
Preglednica 6.3: Vrednost investicije po tekočih cenah.....	25
Preglednica 6.4: Vrednost investicije po tekočih cenah z dinamiko nastajanja stroškov	26
Preglednica 6.5: Viri financiranja po varianti A	29
Preglednica 6.6: Viri financiranja po varianti B	29
Preglednica 6.7: Vrednost investicijskih stroškov na enoto (m ²).....	30
Preglednica 6.8: Osnovni podatki o lokaciji	30
Preglednica 6.9: Kadrovsko-organizacijska shema.....	34
Preglednica 7.1: Opredelitev tveganj.....	38
Preglednica 8.1: Terminski načrt investicijskih aktivnosti.....	40

KAZALO SLIK

Slika 3.1: Lega Koroške statistične regije	6
Slika 3.2: Podjetništvo v Koroški regiji.....	7
Slika 3.3: Lega občine Ravne na Koroškem	7
Slika 6.1: Tloris severnega trakta stavbe	20
Slika 6.2: Severna fasada objekta	21
Slika 6.3: Makrolokacija objekta	31
Slika 6.4: Mikrolokacija objekta	31

1 UVODNA PREDSTAVITEV PROJEKTA

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) obravnava rešitev za investicijsko namero projekta »Mrežni podjetniški inkubator Koroška – MPIK 4 Ravne na Koroškem«. Investitor predvidene investicijske namere je Občina Ravne na Koroškem.

V dokumentu so smiselno podani in utemeljeni razlogi za ureditev poslovne stavbe MPIK 4 in zagotavljanje kazalnikov operacije »Mrežni podjetniški inkubator Koroška – MPIK 4 Ravne na Koroškem«. Za spodbujanje ustanavljanja novih podjetij v občini in regiji je Občina Ravne na Koroškem pristopila k projektu prenove poslovne stavbe in vzpostavitvi podjetniškega inkubatorja MPIK 4. Prenovljeno stavbo bo v upravljanje prevzelo Stanovanjsko podjetje d.o.o., Ravne na Koroškem, vodenje programov podjetniškega inkubatorja pa bo prevzela agencija RRA Koroška.

Podjetniški inkubator je kraj oziroma prostor, kjer so na relativno omejenem prostoru locirana novo-ustanovljena podjetja. Na ta način bodo podjetniki dobili ustrezno dodatno prostorsko infrastrukturo, ki je skupaj z ustrezno vsebinsko podporo nepogrešljiva pri poslovanju njihovih podjetij.

Ureditev Mrežnega podjetniškega inkubatorja Koroška – MPIK 4 Ravne na Koroškem je projekt, ki bo novo-ustanovljenim podjetjem omogočal spodbudno okolje za nastanek novih inovativnih idej, hkrati pa poskrbel, da bodo ta podjetja imela prostor, v katerem bodo skrbela za razvoj. Kot novo-ustanovljeno podjetje oziroma inkubiranec se šteje inovativno podjetje ali posameznik kot nosilec poslovne zamisli, ki je vpisan manj kot tri leta v ustrezen register in je vključen v posamezen inkubator, uporablja storitve in infrastrukturo inkubatorja ter ima z njim pogodbeno urejen odnos.

Dokument vsebuje podatke, potrebne za določitev investicijske namere in njenih ciljev v obliki funkcionalnih zahtev, ki jih bo morala investicija izpolnjevati. Dokument identifikacije investicijskega projekta vsebuje tudi opise tehničnih in pravnih prvin predlaganih rešitev in je podlaga za odločanje o nadaljnji izdelavi investicijske dokumentacije oz. o nadaljevanju investicije.

Naziv projekta: Mrežni podjetniški inkubator Koroška – MPIK 4 Ravne na Koroškem

Investitor: OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM

Lokacija izvedbe: parcelne številke 292/7, 290/3, 289/3, 290/5 in 289/4 k. o. 882 Ravne na Koroškem

Izdelovalec dokumenta: EUTRIP, komuniciranje, svetovanje, raziskovanje d.o.o., Celje

Dokument identifikacije investicijskega projekta predstavlja temeljni dokument za investicijsko namero vzpostavitve upravljanja poslovne stavbe Mrežni podjetniški inkubator Koroška – MPIK 4 Ravne na Koroškem, opredelitev vseh izhodišč investicije in njeno potrditev.

2 NAVEDBA NOSILCA PROJEKTA, INVESTITORJA, UPRAVLJAVCA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA DOKUMENTA

2.1 Predstavitev nosilca projekta, investitorja

Nosilec projekta	OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
Naslov	Gačnikova pot 5, 2390 Ravne na Koroškem
Telefon	02 8216 000
E-pošta	obcina@ravne.si
Spletna stran	ravne.si
Odgovorna oseba	dr. Tomaž Rožen, župan
Žig in podpis odgovorne osebe	

2.2 Predstavitev upravljavca programov

Izdelovalec dokumenta RRA Koroška, Regionalna razvojna agencija za Koroško regijo, d.o.o.

Naslov Meža 10, 2370 Dravograd

Telefon 059 085 190

E-pošta info@rra-koroska.si

Spletna stran rra-koroska.si

Odgovorna oseba Karmen Sonjak, direktorica

Žig in podpis
odgovorne osebe

2.3 Predstavitev upravljavca infrastrukture

Izdelaevalec dokumenta STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.

Naslov Ob Suhi 19, 2390 Ravne na Koroškem

Telefon 02 8216 500

E-pošta info@sp-ravne.si

Spletna stran sp-ravne.si

Odgovorna oseba Benjamin Jakičič, direktor

Žig in podpis
odgovorne osebe

2.4 Predstavitev izdelovalca investicijskega dokumenta

Izdelovalec dokumenta EUTRIP, komuniciranje, svetovanje, raziskovanje, d.o.o.

Naslov Kidričeva ulica 24, 3000 Celje

Telefon 059 032 045

E-pošta info@eutrip.si

Spletna stran eutrip.si

Odgovorna oseba mag. Primož Praper, direktor

Žig in podpis
odgovorne osebe

The image shows a handwritten signature in blue ink, followed by the letters 'PR' in a stylized font. To the right is the EUTRIP logo, which consists of the word 'EUTRIP' in a bold, blue, sans-serif font. Below the logo, the text 'Komuniciranje, svetovanje, raziskovanje, d. o. o.' is written in a smaller font, and below that, the address 'Kidričeva ulica 24, 3000 Celje' is printed in a blue font.

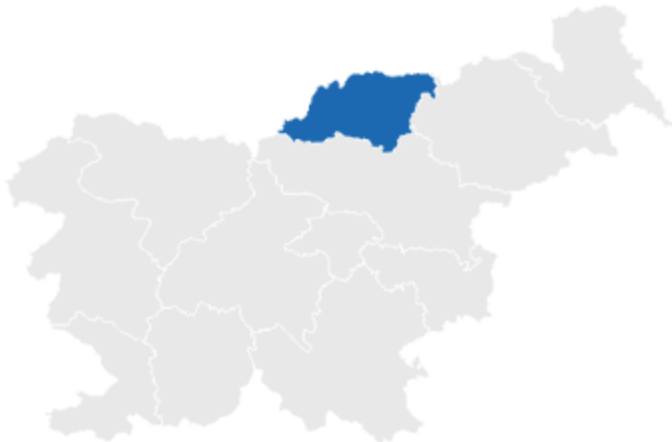
3 PREDSTAVITEV IN ANALIZA STANJA Z RAZLOGOM INVESTICIJSKE NAMERE

3.1 Predstavitev Koroške regije

Koroška statistična regija šteje 70.648 prebivalcev in vključuje 12 občin: Črna na Koroškem, Dravograd, Mežica, Mislinja, Muta, Podvelka, Prevalje, Radlje ob Dravi, Ravne na Koroškem, Ribnica na Pohorju, Slovenj Gradec in Vuzenica. Koroška regija leži na severu države. Njeno zemljepisno podobo ustvarjajo gozdno hribovje in tri rečne doline: Mežiška, Dravska in Mislinjska. Na severu regija v dolžini 100 km meji z Avstrijo, na vzhodu na Podravske ter na jugozahodu na Savinjsko regijo. Obsega nekaj več kot 1.000 km². V Koroški statistični regiji je v letu 2021 živel 3,0 % prebivalcev Slovenije.

Središče regije sestavlja »somestje« Slovenj Gradca, Raven na Koroškem in Dravograda. Za podeželsko zaledje večjih krajev in mest na Koroškem je tipična razpršenost poselitve. Kmetije v obliki celkov so razpršene po celotnem območju regije. Izstopajoče pokrajinske značilnosti so velik delež z gozdom pokritega površja, gosta rečna mreža in zgoščevanje dejavnosti v urbanih naseljih v Mežiški, Mislinjski in Dravski dolini. Koroška je ena najstarejših slovenskih industrijskih regij. V prejšnjih stoletjih se je v tem prostoru razvilo rudarstvo, za njim sta se razcvetela železarstvo in lesna industrija, v novejšem času pa še kovinsko predelovalna industrija, proizvodnja vgradnih komponent za avtomobilsko industrijo in strojogradnja. Na temelju lastnih razvojnih potencialov išče regija priložnosti v razvoju obstoječih in novih okolju prijaznih dejavnosti z višjo dodano vrednostjo, še posebej v razvoju že omenjenih industrij, pa tudi razvoju lesnopredelovalnih dejavnosti, turizma in prehranske samooskrbnosti.

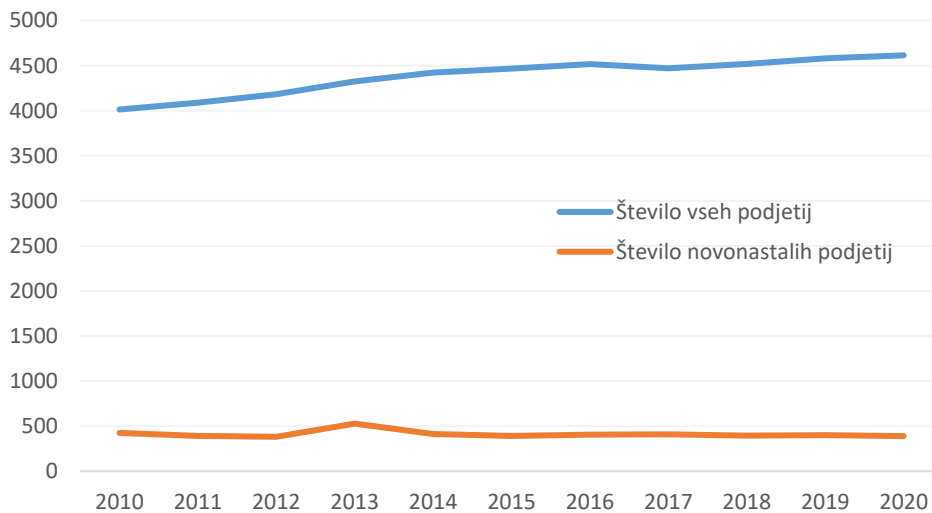
Slika 3.1: Lega Koroške statistične regije



Vir: wikipedia.org, april 2023

Koroška regija je industrijska regija s tradicijo (obdelava in predelava kovin; strojogradnja in orodjarstvo; proizvodnja akumulatorskih baterij; proizvodnja vgradnih komponent za avtomobilsko industrijo; gozdarstvo in lesna industrija; reciklaža in predelava polimernih materialov in turizem).

Stanje na področju podjetništva je optimistično v zadnjem desetletju, kar kaže predvsem rast števila podjetij. Število podjetij se je v Koroški regiji v zadnjem desetletju povečalo za 15,0 %, medtem ko je statistika novonastalih podjetij stabilna in v povprečju znaša 411 podjetij na leto.

Slika 3.2: Podjetništvo v Koroški regiji

Vir: Sistat.si, april 2023

3.2 Predstavitev občine Ravne na Koroškem

Občina Ravne na Koroškem obsega slikovito pokrajino spodnjega dela Mežiške doline. Po površini obsega 64 km² in je sredi leta 2022 imela 11.259 prebivalcev. Njen osrednji del odlikuje gostejša poseljenost doline z mestnim središčem Ravne na Koroškem, okoliške hribe pa zvečine pokriva gozd. Značaj prostora okrog urbanih polov je pretežno kmetijski, z oblikovanimi posameznimi zaselki ter avtohtonim razpršenim tipom poselitve. Na območju občine je 12.7 km državnih, 55.3 km lokalnih in 104.1 km gozdnih cest, 55.9 km javnih poti in 5.2 km kolesarskih stez.

Pokrajina je geografsko razgibana. Z Raven vodita glavna cestna in železniška povezava ob reki Meži iz Avstrije in Prevalj proti Dravogradu in naprej do Maribora. Druga pot pelje mimo Kotelj proti Slovenj Gradcu, tretja pa proti hribovitim Tolstemu vrhu, Zelen Bregu in Strojni, koder najdemo samotne kmetije z značilnimi kmečkimi domovi.

Občina je razdeljena na 15 naselij. Največje naselje po številu prebivalcev so Ravne na Koroškem, v katerih živi 70 % vseh prebivalcev občine. Ostala večja naselja so še Kotlje, Brdinje in Tolsti Vrh.

Slika 3.3: Lega občine Ravne na Koroškem

Vir: wikipedia.org, april 2023

Statistični podatki za leto 2021 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2021 je imela občina približno 11.280 prebivalcev (približno 5.770 moških in 5.500 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 50. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 178 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).

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 -0,2 (v Sloveniji -2,0). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej negativen, znašal je -5,8. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -4,3 (v Sloveniji -0,9).

Povprečna starost občanov je bila 45,1 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,8 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 158 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 139). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji.

V občini je delovalo 4 vrtcev, obiskovalo pa jih je 412 otrok. V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2021/2022 izobraževalo približno 980 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 360 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 35 študentov in 7 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 64 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (67 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku približno enaka letnemu povprečju mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa približno enaka letnemu povprečju.

3.3 Predstavitev upravljavca Regionalna razvojna agencija (RRA) za Koroško

RRA Koroška, regionalna razvojna agencija za Koroško, kot subjekt spodbujanja razvoja na regionalni ravni opravlja na območju Koroške razvojne regije naloge, ki so v javnem interesu, ter nudi strokovno podporo Svetu Koroške regije, Razvojnemu svetu Koroške regije, Regijski razvojni mreži Koroške in drugim nosilcem razvojne politike v regiji. Za delovanje in izvajanje zakonsko opredeljenih splošnih razvojnih nalog in drugih nalog pri spodbujanju regionalnega razvoja na območju Koroške razvojne regije, je RRA Koroška pooblaščenica s strani Sveta Koroške regije.

Naloge in cilji Regionalne razvojne agencije za Koroško (RRA) so pospeševanje razvoja na gospodarskem, socialnem, tehnološkem ter prostorskem področju. RRA Koroška skrbi tudi za raznovrstne podjetniške podporne vsebine v mrežnih podjetniških inkubatorjih, ki so jih v smeri ustvarjanja dobrih pogojev za razvoj podjetništva, tako kot poslovne cone, gradile občine. Vodi jih

vizija, s katero želijo vsem podjetnim prebivalcem Koroške omogočiti, da v regiji dobijo ustrezno podporno okolje za razvoj svojega podjetja in da jim za ta namen ni potrebno odhajati izven regije.

Mrežni podjetniški inkubator Koroška (MPIK) deluje v okviru organizacijske enote za podjetništvo, znotraj RRA Koroška, d. o. o., MPIK vodi in zastopa vodja MPIK znotraj RRA Koroška, d. o. o.. Vodja inkubatorja vodi in skrbi za koordinacijo in izvajanje aktivnosti mrežnega podjetniškega inkubatorja. Na lokacijah bo zagotovljena delna prisotnost enega strokovnega sodelavca, ki je istočasno tudi svetovalec za vsa splošna področja, ki jih nudi inkubator. Strokovno tehnično podporo delovanju MPIK na lokaciji nudi tudi tajništvo, računovodstvo, pravna služba RRA Koroška.

3.4 Predstavitev izdelovalca investicijskega dokumenta EUTRIP

Podjetje EUTRIP, komuniciranje, svetovanje, raziskovanje d.o.o. nudi celovite rešitve na področju investicij, kar zajema pripravo konceptualnih rešitev, izdelavo investicijske dokumentacije, pripravo vlog za nepovratna sredstva, izdelavo energetskih pregledov, projektne dokumentacije, izvedbo nadzora in super nadzora, energetsko upravljanje stavb in procesov, ter koordinacijo in administracijo projektov EU. Podjetje svetuje pri uvajanju tehnologij BIM (Building Information Modeling) in digitalizacije na področju vodenja projektov, priprave projektne dokumentacije in pametnih mest.

Podjetje sodeluje tako z javnim (občine, ministrstva, vladne agencije, inštituti ter ostali javni zavodi) kot tudi z zasebnim sektorjem. Omenjenim inštitucijam zagotavlja strokovno svetovanje in oblikovanje projektnih skupin, oblikovanje primerne organizacijske strukture projektov, pomoč pri iskanju ustreznih virov financiranja (nepovratna sredstva, krediti,...), ponuja pa tudi strokovno in administrativno podporo pri prijavi projektov na javne razpise.

Vizija podjetja je v slovenskem prostoru ohraniti vlogo vodilnega podjetja na področju svetovalnega inženiringa in komuniciranja. V očeh naročnikov podjetje EUTRIP želi biti prepoznan kot zaželen, kredibilen in zanesljiv partner z vrhunsko usposobljeno, profesionalno ter moralno in družbeno odgovorno ekipo, ki generira nadaljnji trajnostni razvoj. Ustvarjati želijo inovativne, učinkovite in naravi prijazne komunikacijske in energetske rešitve.

3.5 Obstoječe stanje kot osnovno izhodišče za investicijsko namero

Razlogi za investicijsko namero izhajajo iz obstoječega stanja spodbujanja podjetništva, izboljšanja konkurenčnosti regije in spodbujanja ustanavljanja novih podjetij.

Osnovni namen inkubatorjev je zagotoviti pogoje za razvoj in rast podjetij, ki gradijo podjetniško skupnost in krepijo verigo vrednosti na svojem področju, hkrati pa so pomembni zaposlovalci na regionalni in državni ravni. Ključno je, da imajo mladi podjetniki podporno okolje, ki jim omogoča zagon, rast in razvoj - pred leti so morali za to v večja središča, sedaj ostajajo na Koroškem.

Mrežni podjetniški inkubator Koroška (MPIK) deluje v štirih največjih koroških občinah (Dravograd, Radlje ob Dravi, Ravne na Koroškem in MO Slovenj Gradec) in pokriva vse 3 doline Koroške regije.

Potencialnim podjetnikom in mladim podjetjem nudi ugoden najem pisarniških ali proizvodnih prostorov, ki jim v fazi ustanavljanja in začetne rasti to pomeni bistveno spodbudo ter večje možnosti preživetja.

Poleg ugodnega najema infrastrukture pa ponuja tudi podjetniške podporne storitve v obliki svetovanj, mentorstva, delavnic, mreženja,...

Lastnice infrastrukture MPIK so občine, na Regionalno razvojno agencijo (RRA) za Koroško pa so prenesle vsebinsko upravljanje inkubatorja. RRA Koroška tako izvaja vse postopke v zvezi z inkubiranjem in tudi podporne aktivnosti.

MPIK je član Združenja inkubatorjev in tehnoloških parkov Slovenije (ZITPS) in ima v okviru RRA Koroška tudi status Subjekta inovativnega okolja (SIO), na podlagi katerega izvaja vse podporne storitve v okviru MPIK.

V občini se že nahajajo trije Mrežni podjetniški inkubatorji in sicer MPIK 1, MPIK 2 in MPIK 3. MPIK 1 se nahaja na dveh lokacijah – na Trgu svobode, kjer so prostori namenjeni pisarniškim tipom podjetij, in v poslovni coni Dobja vas. V poslovni coni Dobja vas se nahajata tudi MPIK 2 in MPIK 3, ki nudita prostor proizvodnim podjetjem.

Zasedenost obstoječih inkubatorjev v občini je 98 %, hkrati se 26 kandidatov zanima za vključitev v podjetniški inkubator, zato tudi odločitev za vzpostavitev novega Mrežnega podjetniškega inkubatorja Koroška. S projektom MPIK 4 bi zagotovili prvi storitveni inkubator v Ravnah na Koroškem, saj proizvodni inkubatorji že obstajajo.

Z vzpostavitvijo MPIK 4 se bodo vzpostavile dodatne infrastrukturne kapacitete za inkubiranje mladih in inovativnih podjetij. Projekt bo pripomogel k zapolnitvi primanjkljaja potrebne infrastrukture za storitvene dejavnosti, izboljšanju podpornega okolja za razvoj podjetništva, krepitvi podjetništva in podjetniške kulture v regiji, podpori ustvarjanja delovnih mest, povečanju stopnje preživetja novonastalih podjetij in spodbujanju rasti in razvoja podjetij.

Na ta način bodo podjetniki dobili ustrezno dodatno prostorsko infrastrukturo, ki je skupaj z ustrezno vsebinsko podporo nepogrešljiva pri poslovanju njihovih podjetij. Ali kot pravi definicija Evropske komisije: »Podjetniški inkubator je kraj, kjer so locirana novonastala podjetja na relativno omejenem prostoru. Osnovni namen inkubatorjev je povečanje možnosti rasti in stopnje preživetja teh podjetij z zagotovitvijo modularnih poslopij, skupne tehnične infrastrukture, menedžerske podpore in podpornih storitev«.

3.6 Razvojne možnosti in cilji investicije

Cilj projekta je zagotoviti uspešno delovanje podjetniškega inkubatorja v Ravnah na Koroškem, s čimer bodo v občini spodbujali podjetništvo ter izboljšali konkurenčnost njihovega gospodarstva. Investitor bo z realizacijo investicije dosegel tudi naslednje strateške cilje:

- izboljšanje konkurenčnosti podjetij v regiji;
- vključenost v mrežo podjetniških inkubatorjev na regionalni in/ali državni ravni;
- vzpodbujanje nastanka novih inovativnih podjetij in podjetnikov;
- nastajanje novih delovnih mest;
- krepitev podjetništva in podjetniške kulture;

- razvoj človeških virov;
- omogočiti podjetnikom prostorske in materialne pogoje za razvoj novih programov;
- identificiranje inovativnih podjetniških idej in podjetnikov, v okviru nastajajočih, mladih in uveljavljenih podjetij;
- vpliv na povečanje dodane vrednosti podjetij;
- vpliv na povečanje zaposlovanja v podjetjih na območju investicije;
- vzpostavljanje pogojev za pospeševanje podjetništva in podjetniških idej.

Z investicijskimi aktivnostmi se bodo zasledovali naslednji objektni cilji, ki bodo v inkubatorju doseženi najkasneje v obdobju treh let od zaključka investicije:

- zasedenost novo opremljenih uporabnih površin bo več kot 70 %;
- število vključenih novo-ustanovljenih podjetij bo najmanj 11;
- število izvedenih delavnic bo najmanj 31;
- število izvedenih projektov z gospodarstvom bo najmanj 11.

Prav tako se bodo zasledovali naslednji objektni cilji:

- izvedba 5 ukrepov trajnostne naravnosti projekta, kot so raba obnovljivih virov energije, recikliranje in zmanjševanje odpadnih snovi, energetska samooskrba inkubatorja, vzpostavitev zbiralnika za ponovno uporabo odpadkov in postavitve polnilnice za električna vozila;
- izvedba 2 ukrepov zelene oziroma modre infrastrukture, kot sta vzpostavitev zelenih otokov in zasaditev dreves.

Cilj omenjene investicije je vzpodbujanje inovativnosti podjetnikov ter zagotavljanje ustreznih pogojev za izvajanje njihove dejavnosti. Investitor bo z realizacijo investicije dosegel naslednje operativne cilje:

- vzpostavitev regionalnega podjetniškega partnerstva (sodelovanje med podjetji, subjekti podjetniškega okolja, subjekti inovativnega okolja ter institucijami znanja na nivoju regije in širše);
- zagotavljanje ustrezne javne infrastrukture za podporo podjetništvu;
- pomoč pri vzpostavitvi in zagonu novih podjetij ali dejavnosti;
- podpora pri razvoju novih dejavnosti in programov v obstoječih podjetjih;
- vpliv na hitrejši razvoj lokalnega in regionalnega gospodarstva;
- uresničevanje razvojnih ciljev Občine Ravne na Koroškem.

3.7 Strokovne podlage in izhodišča

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16);

- Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020, European Commission, december 2014;
- Strategija razvoja Slovenije 2030. Ljubljana: Služba Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, december 2017;
- Regionalni razvojni program za Koroško razvojno regijo 2021–2027. Dravograd: Regionalna razvojna agencija za Koroško, september 2022;
- Program razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022-2025. Ljubljana: Vlada Republike Slovenije, februar 2022;
- Statistični urad RS. Dostopno na: <http://www.stat.si/>, pridobljeno aprila 2023;
- Prostorski portal RS. Dostopno na: <http://prostor3.gov.si>, pridobljeno aprila 2023;
- Atlas okolja RS. Dostopno na: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja>, pridobljeno aprila 2023.

4 USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI MOŽNOSTMI IN POLITIKAMI

Investicijski projekt je skladen z usmeritvami in cilji razvojnih strategij in dokumentov Evropske skupnosti, Republike Slovenije in regije ter občine ter z zakonodajo tako v Sloveniji kot Evropski uniji. Obravnavani investicijski projekt je skladen z naslednjimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti, zakoni in programi:

- Strategija razvoja Slovenije 2030,
- Program razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022–2025,
- Regionalni razvojni program za Koroško razvojno regijo 2021-2027,
- Občinski in prostorski akti.

4.1 Strategija razvoja Slovenije 2030

Strategija razvoja Slovenije 2030 pomeni krovni razvojni okvir, ki temelji na usmeritvah Vizije Slovenije 2050, razvojnem izhodišču in mednarodnih zavezah Slovenije ter trendih in izzivih na regionalni, nacionalni, evropski in globalni ravni. Za doseganje ciljev strategije je potrebno njeno aktivno uresničevanje.

Vizija Slovenije, ki so jo v obsežnem in vključujočem procesu ustvarili njeni prebivalke in prebivalci, opisuje podobo stanja v državi, kakršno si želimo v prihodnosti in je ključna pri oblikovanju smeri dolgoročnega razvoja države. V sozvočju z okoljem in časom smo našli ravnovesje kakovostnega življenja. S pomočjo učenja se uspešno soočamo z največjimi izzivi. Smo inovativni, ideje spreminjamo v dejanja. Z zaupanjem ustvarjamo dobre odnose ter gradimo solidarno in strpno družbo. Slovenijo samozavestno odpiramo partnerjem, pripravljenim na sodelovanje. Ponosni bogatimo globalno mrežo s svojo kulturno edinstvenostjo.

Pet strateških usmeritev za doseg osrednjega cilja strategije bomo Slovenci uresničevali z delovanjem na različnih medsebojno povezanih in soodvisnih področjih, ki so zaokrožena v dvanajstih razvojnih ciljnih strategije. Vsak cilj se navezuje tudi na cilje trajnostnega razvoja. Za vsak razvojni cilj so določena ključna področja, na katerih bo treba delovati, da bi dosegli kakovostno življenje za vse. Cilji pomenijo podlago za oblikovanje prednostnih nalog in ukrepov Vlade RS, nosilcev regionalnega razvoja, lokalnih skupnosti in drugih deležnikov. Med sedemnajstimi cilji trajnostnega razvoja je tudi skrb za odprta, varna, vzdržljiva in trajnostna mesta in naselja.

Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja so:

- vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba,
- učenje za in skozi vse življenje,
- visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse,
- ohranjeno zdravo naravno okolje,
- visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja.

Cilj: visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse

Obravnavani investicijski projekt se ujema s SRS 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, poenostavitvi postopkov za umeščanje v prostor ter 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 oz. 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.

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

Vlada RS je v letu 2022 sprejela Program razvojnih spodbud za obmejna problemska območja, ki se osredotoča na ohranitev poseljenosti in razvojne vitalnosti obmejnih območij. Skupna vrednost predvidenih sredstev za izvajanje programa je 178,4 milijona evrov.

Obmejna problemska območja obsegajo obmejne občine in občine, ki neposredno mejijo na obmejne občine. Obmejne občine po tem zakonu so občine, v katerih več kakor 50 odstotkov prebivalcev živi v 10-kilometrskem obmejnem pasu in ki imajo primanjkljaj delovnih mest ter podpovprečno gostoto poselitve. Pri občinah, ki neposredno mejijo na obmejne občine, se kot merilo za vključitev v obmejna problemska območja upošteva več kot 45 minutna povprečna dostopnost do najbližjega priključka avtoceste ali hitre ceste ali visok delež površine vključene v območje Nature 2000. Med obmejna problemska območja se uvrščajo tudi občine, ki imajo koeficient razvitosti občin po zakonu, ki ureja financiranje občin, manjši od 0,90, če mejijo na obmejne občine ali občine, ki neposredno mejijo na obmejne občine.

Cilji državne intervencije na obmejnih problemskih območjih so naslednji:

- izboljšanje kakovosti bivanja,
- izboljšanje prometne dostopnosti,
- izboljšanje dostopnosti do storitev,
- izboljšanje gospodarskega stanja,
- izboljšanje demografskega stanja.

Za cilj izboljšanja gospodarskega stanja bodo finančna sredstva pretežno zagotovljena za spodbujanje začetnih naložb, subvencije za zagon podjetij, ugodna posojila, garancije za zavarovanje bančnih posojil s subvencijo obrestne mere, projektno sofinanciranje vključevanja diplomantov v delo pri razvojnih projektih podjetij, spodbujanje socialnega podjetništva, graditev in širitev poslovnih območij ter promocijo obmejnih problemskih območij.

Ukrepi, za katere bodo na javnih razpisov namenjene dodatne točke za obmejna problemska območja, so medtem izboljšanje pokritosti območij s širokopasovnim dostopom do medmrežja, spodbujanje začetnih naložb in socialnega podjetništva ter zagotavljanje inovativnih ekosistemov ekonomsko-poslovne infrastrukture v okviru izvajanja Načrta za okrevanje in odpornost.

4.3 Regionalni razvojni program za Koroško razvojno regijo 2021-2027

Investicija izpolnjuje pogoje iz RRP za Koroško razvojno regijo 2021-2027 in sicer v smislu povečanja gospodarske moči in konkurenčnosti regije z dodajanjem vrednosti ter spodbujanja podjetnosti in novih oblik sodelovanja podjetnikov.

Razvojna prioriteta 1: Bolj konkurenčna in podjetna Koroška

Cilj razvojne prioritete je povečati konkurenčnost regije z zagotavljanjem bolj spodbudnega poslovnega okolja za rast in razvoj ter za povečevanje regionalne dodane vrednosti. Z ukrepi te prioritete se regija usmerja v nadaljnjo krepitev obsega in kakovosti podpornih storitev, vključno z izboljšanjem poslovne infrastrukture, še zlasti pa na povečanje inovativne in razvojno raziskovalne sposobnosti regije na področjih perspektivnih dejavnosti.

Investicija je skladna z ukrepom 1.1: Ekosistem za podporo podjetništvu

Vzpostavljen in delujoč podjetniški ekosistem je eden bistvenih predpogojev za uspešen podjetniški in splošni razvoj regije. Namen ukrepa je nadgraditi obstoječe ukrepe in instrumente za prepoznavanje podjetniških idej ter njihov zagon, podpora rasti, razvoju in internacionalizaciji podjetij ter prehodu na zelene in digitalne rešitve. S tem želijo prispevati k dvigu podjetnosti in podjetniške kulture v regiji, ustanavljanju novih podjetij, zvišanju stopnje njihovega preživetja in ustvarjanju delovnih mest.

Sklopi aktivnosti: Vsebinske podjetniške podporne aktivnosti za potencialne podjetnike in podjetja

Investicija bo zasledovala naslednje aktivnosti:

- promocija podjetnosti in podjetništva med vsemi ciljnim skupinami,
- identificiranje, presoja in razvoj novih, (inovativnih) poslovnih idej,
- izvajanje večmesečnih programov podjetniških usposabljanj za potencialne podjetnike,
- organiziranje promocijskih dogodkov in strokovnih podjetniških delavnic / izobraževanj, organiziranje ogledov in prenos dobrih praks,
- podjetniška mentoriranja in svetovanja za vse ciljne skupine (potencialne podjetnike, obstoječa podjetja, inovativna start-up in scale-up podjetja,...)
- celovite podporne storitve za namen ustanavljanja in registracije podjetij,
- prepoznavanje in uvajanje sodobnih podjetniških pristopov, metod ter storitev v regiji (npr. ustvarjalni prototipni laboratoriji - t.i. FabLab-i),
- povezovanje in sodelovanje podjetniških podpornih organizacij znotraj regije s ciljem učinkovite podpore vsem ciljnim skupinam, obenem pa mreženje s sorodnimi organizacijami v ostalih regijah in tujini,
- aktivnosti za dvig znanj, usposobljenosti in kompetenc zaposlenih v podpornih organizacijah.

Investicija je skladna z ukrepom 1.2: Poslovna infrastruktura in podpora vlagateljem

Namen ukrepa je zagotovitev primernih infrastrukturnih pogojev za nadaljnji razvoj gospodarstva v regiji, s poudarkom na nadgradnji opremljenosti obstoječih poslovnih površin, strateškega načrtovanja novih lokacij in zagotavljanja celovite podpore vlagateljem.

Sklopi aktivnosti: Mrežni podjetniški inkubator Koroška

Investicija bo zasledovala naslednje aktivnosti:

- ohranjanje kapacitet mrežnega inkubatorja ter glede na povpraševanje in potrebe podjetij zagotoviti dodatne kapacitete pisarniških in proizvodnih površin,
- posodabljanje obstoječih površin s sodobno opremo glede na potrebe mladih, inovativno naravnanih podjetij in povezovanje MPIK s podjetji, šolami in ostalimi organizacijami v regiji, ki ponujajo ustrezno infrastrukturo,
- uvajanje novih konceptov ureditve infrastrukture za razvoj in spodbujanje podjetnosti in novih oblik sodelovanja podjetnikov oz. potencialnih podjetnikov (co-working, FabLab in podobni prostori).

Razvojna prioriteta 2: Bolj zelena Koroška

Cilj prioritete je nadalje zagotavljati visoko ohranjenost virov, izboljšati upravljanje z njimi, spodbuditi prehod na bolj nizkoogljično družbo in povečati odpornost skupnosti na podnebne spremembe.

Investicija je skladna z ukrepom 2.1: Obnovljivi viri in energetska učinkovitost

Namen ukrepa je nadalje pospešiti vlaganja v večjo energetska učinkovitost ter povečanje rabe energije iz obnovljivih virov in proizvodnjo energije iz obnovljivih virov.

Sklopi aktivnosti: Večja energetska učinkovitost

Investicija bo zasledovala naslednje aktivnosti:

- trajnostna gradnja,
- ozaveščanje o pristopih, ki povišajo učinkovitost rabe energije v vsakdanjem življenju.

Razvojna prioriteta 5: Bolj trajnostni razvoj mest in podeželja

Cilj prioritete je zagotoviti učinkovitejši prostorski razvoj, krepitev teritorialnih pristopov kot odgovor na specifične razvojne potrebe in priložnosti ter krepitev prostorske identitete in položaja regije v čezmejnem območju.

Investicija je skladna z ukrepom 5.4: Obmejna problemska območja

Ukrep predvideva naslednje aktivnosti:

- spodbujanje investicij,
- ustvarjanje novih delovnih mest in povečanja zaposlovanja,
- spodbujanje razvoja podjetništva z urejenim podpornim okoljem za podjetnike,
- privabljanje tujih in domačih investitorjev za vlaganja na problemskih območjih,
- izvajanje ukrepov za socialno vključenost (brezposelne, ranljive skupine, starejši,...).

4.4 Skladnost z občinskimi prostorskimi akti

Projekt je usklajen s prostorskim aktom, in sicer z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Ravne na Koroškem (Uradno glasilo slovenskih občin št. 7/13, 20/19 in 29/20).

5 SCENARIJI IN VARIANTE

V konceptualni fazi so bile preverjene različne variante glede možnosti izvedbe. Po urbanistično-arhitekturni, lastniški in funkcionalni analizi se je kot uresničljiv izkazal scenarij vzpostavitve Mrežnega podjetniškega inkubatorja. V nadaljevanju sta prikazani dve varianti, ki se ločita glede na vsebino, ki sta predmet tega Dokumenta identifikacije investicijskega projekta. Uvodoma je podan razmislek o scenariju brez investicije. Sledita analiza in razmislek o scenariju z investicijo v dveh variantah.

5.1 Scenarij brez investicije

V primeru scenarija brez investicije cilji investicije niso uresničeni, izgubljena pa so tudi sredstva, ki so bila v ta namen do sedaj porabljena.

Analiza obstoječega stanja kaže, da se sedanje stanje ne bi spremenilo, kar bi pomenilo neizkoriščenost prenovljenega prostora oz. potenciala gospodarske rasti, ki ga v regijo prinaša podjetniški inkubator. Brez investicije ni možno uresničevati strateških ciljev investitorja ter nacionalnih in regionalnih strateških ciljev.

Scenarij brez investicije z razvojnega vidika ni sprejemljiv.

5.2 Scenarij z investicijo

Naveden scenarij predvideva izvedbo investicijske namere z nepovratnimi sredstvi MKRR in lastnimi sredstvi Občine Ravne na Koroškem oziroma samo z lastnimi sredstvi Občine Ravne na Koroškem.

5.2.1 Varianta A – financiranje z nepovratnimi sredstvi MKRR in z lastnimi sredstvi

Scenarij z investicijo po varianti A predvideva izvedbo investicijskih aktivnosti z nepovratnimi sredstvi MKRR in lastnimi sredstvi Občine Ravne na Koroškem. Investicija bo izvedena v letih 2023 in 2024.

5.2.2 Varianta B – financiranje z lastnimi sredstvi

Scenarij z investicijo po varianti B predvideva izvedbo investicijskih aktivnosti z lastnimi sredstvi Občine Ravne na Koroškem. Investicija bo izvedena v letih 2023 in 2024.

6 VRSTA INVESTICIJE

Investicija pomeni nadaljevanje naložbe v javno infrastrukturo za spodbujanje podjetništva v kraju in regiji. Mrežni podjetniški inkubator Koroška je načrtovan kot prenova poslovne stavbe, ki bo dobil končno podobo do konca leta 2024.

6.1 Osnove za oceno investicijskih stroškov

Pravilno vrednotenje gradbenih posegov in izhajajoča investicijska ocena predstavljata eno najzahtevnejših kategorij, zlasti pri izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta. Vse investicijske vrednosti so oblikovane na april 2023.

Pri pripravi gradiva so bile kot zanesljiv prikaz investicije upoštevane določbe Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, ki določa pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije za vse investicijske projekte in druge ukrepe, ki se financirajo po predpisih, ki urejajo javne finance. Omenjena uredba se uporablja za ugotavljanje prednosti in slabosti posameznih predlogov projektov oz. pri odločanju o izbiri izvedljivih projektov, katerih rezultati bodo prispevali k trajnostnemu razvoju družbe in jih bo mogoče nadzirati v vseh fazah projektne cikle. Na podlagi izsledkov analiz vrednotenja učinkov teh projektov bo omogočila oblikovanje politike za koristno, gospodarno in učinkovito uporabo finančnih sredstev.

Ocena investicijske vrednosti je prikazana na podlagi izdelane projektne dokumentacije in izkušenj projektanta. Ker gre pri obravnavani investiciji za prenavo objekta na predvidljivi površini, na podlagi izkušenj sklepamo, da lahko pri sami izvedbi pride do le manjših nepredvidenih okoliščin, vendar dejanski investicijski stroški od predvidene ocene ne bi smeli bistveno odstopati. Osnovna projektne dokumentacija in ocena investicijskih stroškov sta oblikovani skladno s Pravilnikom o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev.

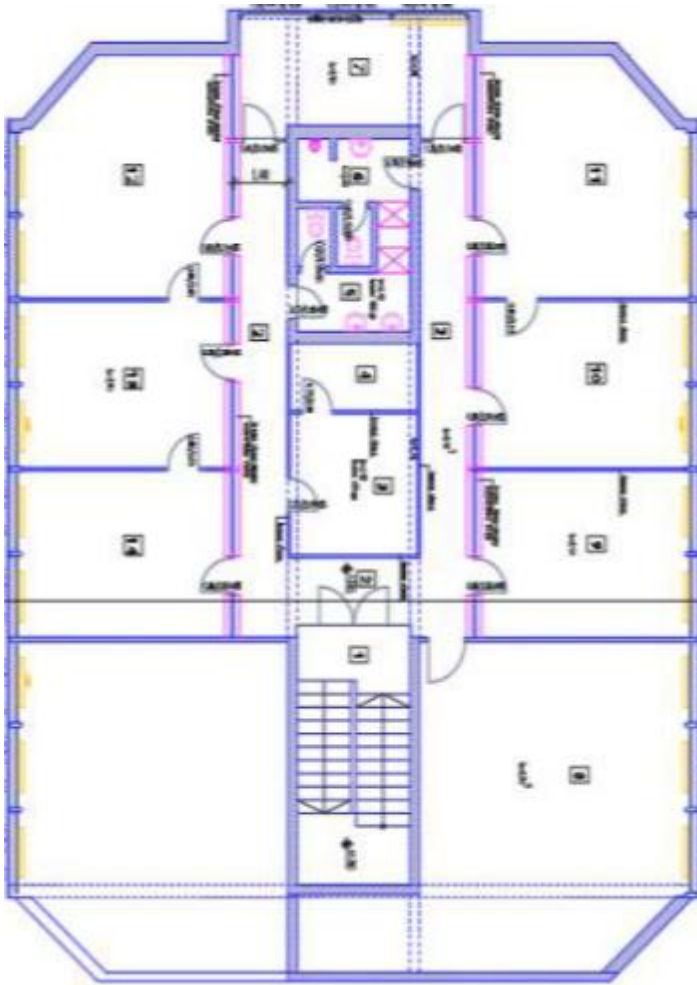
Investicijski stroški so prikazani kot vsi izdatki in vložki v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt in jih investitor nameni za vse vrste stroškov, ki so predvidene s projektom. V okviru projekta so sicer predvideni naslednji investicijski stroški:

- izdelava investicijske in projektne dokumentacije,
- gradbena, obrtniška, inštalaterska dela,
- nakup in vgradnja opreme,
- nadzor in ostale inženiring storitve.

6.1.1 Tehnično-tehnološki opis

Predmet projekta Mrežnega podjetniškega inkubatorja Koroška je prenova severnega trakta poslovne stavbe na naslovu Prežihova ulica 7, 2390 Ravne na Koroškem. Stavba ima oznako ID 210 v katastrski občini 882 Ravne in je locirana na parcelnih številkah 292/7, 290/3, 289/3, 290/5 in 289/4.

Slika 6.1: Tloris severnega trakta stavbe



Vir: REP, EUTRIP, december 2020

Zunanost objekta

V pritličju objekta je predvidena zamenjava izložbenih steklenih sten za troslojno steklo, prav tako je v prvem nadstropju potrebna zamenjava vseh oken za troslojno steklo. Potrebna je zamenjava vseh strešnih oken, prezračevalnih rešetk na strehi, dveh vrat na severni fasadi objekta, celotne kritine, vključno z obrobami, žlebovi, odtočnimi cevmi in strelovodom.

Predvidena je zamenjava steklenega vetrolova, v kolikor bo to potrebno. Potrebna bo izvedba toplotne izolacije objekta v skladu z zahtevami EKO sklada (18 cm izolacije). V prvem nadstropju je predvidena odstranitev obstoječega podeskanega napušča in fasadnega parapeta ter zamenjava z novim.

Slika 6.2: Severna fasada objekta

Vir: REP, EUTRIP, december 2020

Pritličje

V pritličju objekta je predvidena odstranitev vseh obstoječih omar, miz in ostalega inventarja. Potrebna je popolna prenova ženskega in moškega stranišča, kuhinje in elektro prostora na severnem delu objekta, ki ima svoj vhod s kovinskimi vrati.

Potrebno je porušiti in odstraniti sef, zamenjati elektro inštalacije in razsvetljave z varčnimi LED svetilkami, odstraniti talni itison in položiti primeren pod (tanke kamnite plošče iz granita). Prav tako je predvidena zamenjava vseh lesenih vrat z novimi.

Predvidena je zamenjava vseh grelnih teles z novimi, tako da se toplotna moč prilagodi novim razmeram. Obstoječi dovod za ogrevanje iz tal je potrebno "blendirati" in izvesti nov dovod iz nadstropja pod spuščnim stropom ter z novimi, dviznimi vodi do samostoječih grelnih teles.

Za vse obstoječe stene je predvideno, da se jih obloži z mavčnimi ploščami in sicer tako, da je za ploščami urejena in napeljana vsa potrebna inštalacija. Predvidena je tudi izvedba spuščnega mavčnega stropa, pod katerim je napeljan razvod elektrike in ogrevanja (iz prvega nadstropja).

Prvo nadstropje

V prvem nadstropju je predvidena odstranitev pisarniškega in stavbnega pohištva, obnova čajne kuhinje (keramike, vodovoda, elektrike, talnih oblog, predvidena je nova oprema), obnova ženskega in moškega stranišča, vključno s strojnimi inštalacijami in odtoki.

Predvidena je odstranitev vseh grelnih teles in njihova zamenjava z novimi, tako da se toplotna moč prilagodi novim razmeram. Prav tako je predvidena odstranitev obstoječega poda po hodniku in polaganje kamnitih ploščic (granit 10 mm) ter odstranitev obstoječega poda po pisarnah, kjer se bo položil laminat ali gotovi parket (14 mm). Predvidena je zamenjava elektro inštalacij in razsvetljave z varčnimi LED svetilkami.

Steklena vrata na stopnišču ostanejo, predvidena je zamenjava ograje na stopnišču in sicer s steklenimi paneli med stebri.

Predvidena je tudi obložitev vseh obstoječih sten z mavčnimi ploščami in sicer tako, da se bo za ploščami izvedla vsa potrebna inštalacija. Potrebna je izvedba spuščениh stropov iz mavčnih plošč, pod katerimi se izvedejo vse potrebne elektro inštalacije za vtičnice, razsvetljavo in ostalo.

Potrebna je izvedba rekuperacije toplote za celotno stavbo, v kolikor je to smiselno, v nasprotnem primeru bo potrebno urediti klimatizacijo prostorov (v tem primeru se v 1. nadstropju prostora 3 in 4 namenita za centralno klimatsko napravo in ostale potrebne inštalacije).

Mansarda

Predvidena je odstranitev vsega pisarniškega in stavbnega pohištva ter odstranitev vseh grelnih teles, ki se nadomestijo z novimi. Obstoječi pod se odstrani, namesti se nove kamnite ploščice oz. laminat ali gotov parket.

Toaleta v mansardi se bodo predvidoma celovito prenovile, vključno s strojnimi instalacijami in odtoki. Celovito se bo obnovila tudi čajna kuhinja. Predvidena je zamenjava elektro inštalacij in razsvetljave z varčnimi LED svetilkami.

Ograja na stopnišču bo zamenjana s steklenimi paneli med stebri.

Obstoječe stene se predvidoma obloži z gips ploščami tako, da se bo za ploščami izvedla vsa potrebna instalacija, prav tako se bodo z gips ploščami izvedli spuščene strope, pod katerimi se izvede vsa potrebna elektro instalacija za vtičnice, razsvetljavo in ostalo.

Načrtovana je izvedba izolacije stropa do podstrešja v debelini 20 cm (kamena volna) ter izvedba rekuperacije toplote za celotno stavbo v kolikor je smiselno v nasprotnem pa klimatizacija prostorov.

Oprema

Za potrebe priprave TSV in ogrevanje je predvidena namestitev toplotne črpalke. Na streho objekta je predvidena namestitev solarnih panelov, v prvem nadstropju objekta pa namestitev hranilnika električne energije.

Do vseh pisarn bo urejeno optično omrežje ter WIFI, prav tako bodo vse pisarne opremljene z osnovno pisarniško opremo (pisalne mize, stoli, pohištvene omare...).

6.1.2 Izračun vrednosti investicije po stalnih cenah

V skladu z zgornjo opredelitvijo predmeta investiranja je vrednost investicije v stavbo in opremo ocenjena na 874.191,96 EUR brez DDV. Stalne cene so na nivoju april 2023.

Preglednica 6.1: Vrednost investicije po stalnih cenah in upravičenosti

Investicijski stroški Stalne cene v EUR	Delež [%]	Vrednost brez DDV	Vrednost z DDV	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški	DDV
1) GOI dela	93,58	818.098,07	998.079,65	818.098,07	0,00	179.981,58
1.1 Gradbena dela	18,10	158.249,71	193.064,65	158.249,71	0,00	34.814,94
1.2 Obrtniška dela	36,17	316.194,82	385.757,68	316.194,82	0,00	69.562,86
1.3 Elektro instalacije	16,86	147.391,55	179.817,69	147.391,55	0,00	32.426,14
1.4 Strojne instalacije	14,35	125.484,64	153.091,26	125.484,64	0,00	27.606,62
1.5 Oprema	4,69	40.978,89	49.994,25	40.978,89	0,00	9.015,36
1.6 Zunanja ureditev	3,41	29.798,46	36.354,12	29.798,46	0,00	6.555,66
2) Ostale storitve	6,42	56.093,89	68.434,55	55.148,89	945,00	12.340,66
2.1 Inv. in ost. dokumentacija	2,81	24.571,12	29.976,77	23.626,12	945,00	5.405,65
2.2 Projektna dokumentacija	1,73	15.160,79	18.496,16	15.160,79	0,00	3.335,37
2.3 Nadzor in inženiring	1,87	16.361,98	19.961,62	16.361,98	0,00	3.599,64
Investicijska vrednost	100,00	874.191,96	1.066.514,20	873.246,96	945,00	192.322,24

6.1.3 Vrednost investicijskih stroškov po stalnih cenah z dinamiko in po upravičenosti

Investicijske aktivnosti zajemajo izdelavo dokumentacije, gradbena, obrtniška in inštalaterska dela, storitve strokovnega nadzora. V letu 2023 se bo izdelala investicijska in projektna dokumentacija. Gradbena dela so predvidena v letu 2024.

Preglednica 6.2: Vrednost investicije po stalnih cenah z dinamiko nastajanja stroškov

Investicijski stroški Stalne cene v EUR	Delež [%]	Vrednost brez DDV	Vrednost z DDV	2023				2024			
				Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški	DDV	Skupaj	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški	DDV	Skupaj
1) GOI dela	93,58	818.098,07	998.079,65	0,00	0,00	0,00	0,00	818.098,07	0,00	179.981,58	998.079,65
1.1 Gradbena dela	18,10	158.249,71	193.064,65	0,00	0,00	0,00	0,00	158.249,71	0,00	34.814,94	193.064,65
1.2 Obrtniška dela	36,17	316.194,82	385.757,68	0,00	0,00	0,00	0,00	316.194,82	0,00	69.562,86	385.757,68
1.3 Elektro instalacije	16,86	147.391,55	179.817,69	0,00	0,00	0,00	0,00	147.391,55	0,00	32.426,14	179.817,69
1.4 Strojne instalacije	14,35	125.484,64	153.091,26	0,00	0,00	0,00	0,00	125.484,64	0,00	27.606,62	153.091,26
1.5 Oprema	4,69	40.978,89	49.994,25	0,00	0,00	0,00	0,00	40.978,89	0,00	9.015,36	49.994,25
1.6 Zunanja ureditev	3,41	29.798,46	36.354,12	0,00	0,00	0,00	0,00	29.798,46	0,00	6.555,66	36.354,12
2) Ostale storitve	6,42	56.093,89	68.434,55	20.694,35	945,00	4.760,66	26.400,01	34.454,54	0,00	7.580,00	42.034,54
2.1 Inv. in ost. dokumentacija	2,81	24.571,12	29.976,77	15.366,48	945,00	3.588,53	19.900,01	8.259,64	0,00	1.817,12	10.076,76
2.2 Projektna dokumentacija	1,73	15.160,79	18.496,16	5.327,87	0,00	1.172,13	6.500,00	9.832,92	0,00	2.163,24	11.996,16
2.3 Nadzor in inženiring	1,87	16.361,98	19.961,62	0,00	0,00	0,00	0,00	16.361,98	0,00	3.599,64	19.961,62
Investicijska vrednost	100,00	874.191,96	1.066.514,20	20.694,35	945,00	4.760,66	26.400,01	852.552,61	0,00	187.561,58	1.040.114,19

6.1.4 Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah z dinamiko in po upravičenosti

Na podlagi Pomladanske napovedi gospodarskih gibanj, ki jo je v marcu 2023 objavil Urad za makroekonomske analize in razvoj, je inflacija v letu 2024 predvidena v višini 4,2 %. Glede na dinamiko nastajanja stroškov je izveden še preračun v tekoče cene.

Preglednica 6.3: Vrednost investicije po tekočih cenah

Investicijski stroški Tekoče cene v EUR	Delež [%]	Vrednost brez DDV	Vrednost z DDV	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški	DDV
1) GOI dela	93,68	852.458,20	1.039.999,00	852.458,20	0,00	187.540,80
1.1 Gradbena dela	18,12	164.896,20	201.173,36	164.896,20	0,00	36.277,16
1.2 Obrtniška dela	36,21	329.475,00	401.959,50	329.475,00	0,00	72.484,50
1.3 Elektro instalacije	16,88	153.582,00	187.370,04	153.582,00	0,00	33.788,04
1.4 Strojne instalacije	14,37	130.755,00	159.521,10	130.755,00	0,00	28.766,10
1.5 Oprema	4,69	42.700,00	52.094,00	42.700,00	0,00	9.394,00
1.6 Zunanja ureditev	3,41	31.050,00	37.881,00	31.050,00	0,00	6.831,00
2) Ostale storitve	6,32	57.540,98	70.200,00	56.595,98	945,00	12.659,02
2.1 Inv. in ost. dokumentacija	2,74	24.918,03	30.400,00	23.973,03	945,00	5.481,97
2.2 Projektna dokumentacija	1,71	15.573,77	19.000,00	15.573,77	0,00	3.426,23
2.3 Nadzor in inženiring	1,87	17.049,18	20.800,00	17.049,18	0,00	3.750,82
Investicijska vrednost	100,00	909.999,18	1.110.199,00	909.054,18	945,00	200.199,82

Preglednica 6.4: Vrednost investicije po tekočih cenah z dinamiko nastajanja stroškov

Investicijski stroški Tekoče cene v EUR	Delež [%]	Vrednost brez DDV	Vrednost z DDV	2023				2024			
				Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški	DDV	Skupaj	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški	DDV	Skupaj
1) GOI dela	93,68	852.458,20	1.039.999,00	0,00	0,00	0,00	0,00	852.458,20	0,00	187.540,80	1.039.999,00
1.1 Gradbena dela	18,12	164.896,20	201.173,36	0,00	0,00	0,00	0,00	164.896,20	0,00	36.277,16	201.173,36
1.2 Obrtniška dela	36,21	329.475,00	401.959,50	0,00	0,00	0,00	0,00	329.475,00	0,00	72.484,50	401.959,50
1.3 Elektro instalacije	16,88	153.582,00	187.370,04	0,00	0,00	0,00	0,00	153.582,00	0,00	33.788,04	187.370,04
1.4 Strojne instalacije	14,37	130.755,00	159.521,10	0,00	0,00	0,00	0,00	130.755,00	0,00	28.766,10	159.521,10
1.5 Oprema	4,69	42.700,00	52.094,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.700,00	0,00	9.394,00	52.094,00
1.6 Zunanja ureditev	3,41	31.050,00	37.881,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.050,00	0,00	6.831,00	37.881,00
2) Ostale storitve	6,32	57.540,98	70.200,00	20.694,35	945,00	4.760,66	26.400,01	35.901,63	0,00	7.898,36	43.799,99
2.1 Inv. in ost. dokumentacija	2,74	24.918,03	30.400,00	15.366,48	945,00	3.588,53	19.900,01	8.606,55	0,00	1.893,44	10.499,99
2.2 Projektna dokumentacija	1,71	15.573,77	19.000,00	5.327,87	0,00	1.172,13	6.500,00	10.245,90	0,00	2.254,10	12.500,00
2.3 Nadzor in inženiring	1,87	17.049,18	20.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.049,18	0,00	3.750,82	20.800,00
Investicijska vrednost	100,00	909.999,18	1.110.199,00	20.694,35	945,00	4.760,66	26.400,01	888.359,83	0,00	195.439,16	1.083.798,99

6.2 Predstavitev možnosti sofinanciranja projekta in upravičenost stroškov

Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj je februarja 2023 objavilo javni razpis za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024.

Predmet javnega razpisa je sofinanciranje izgradnje ali razširitve EPC oziroma inkubatorjev. Predmet javnega razpisa ni obnova že obstoječe infrastrukture, razen kadar ta pomeni pogoj za izgradnjo novih ali razširitev obstoječih EPC oziroma inkubatorjev.

Do sofinanciranja je upravičena investicija, ki bo vključevala tako gradnjo/obnovo objekta, kot tudi nakup opreme.

Predmet javnega razpisa zajema:

- Sklop A: sofinanciranje izgradnje ali razširitve EPC ter
- Sklop B: sofinanciranje izgradnje ali razširitve inkubatorjev.

Višina nepovratnih sredstev, ki je na razpolago za sofinanciranje projektov po tem javnem razpisu znaša 8.000.000,00 EUR za leto 2023 in 11.000.000,00 EUR za leto 2024, pri čemer je razdelitev po sklopih sledeča:

- Sklop A: 6.000.000,00 EUR za leto 2023 in 8.000.000,00 EUR za leto 2024;
- Sklop B: 2.000.000,00 EUR za leto 2023 in 3.000.000,00 EUR za leto 2024.

Namen javnega razpisa je občinam omogočiti infrastrukturno izgradnjo novih ali razširitev obstoječih ekonomsko – poslovnih con (v nadaljevanju: EPC) ter izgradnjo novih ali razširitev obstoječih inkubatorjev, s čimer se bodo vzpostavile nove opremljene uporabne površine EPC oziroma inkubatorjev, namenjene izvajanju podjetniške dejavnosti in s tem zagotovili pogoji za razvoj in rast podjetij, ki gradijo podjetniško skupnost in krepijo verigo vrednosti na svojem področju, hkrati pa so pomembni zaposlovalci na regionalni in državni ravni.

Cilji javnega razpisa so:

- vpliv na hitrejši razvoj gospodarstva na regionalni in državni ravni,
- vpliv na povečanje dodane vrednosti podjetij,
- vpliv na povečanje zaposlovanja v podjetjih na območju investicije.

Doseganje ciljev javnega razpisa se bo merilo s specifičnimi kazalniki, in sicer za sklop B s kazalniki učinka in kazalniki rezultata. Kazalniki učinka so število podprtih investicijskih projektov, število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t. i. modre/zelene infrastrukture in uporabne površine izgrajenega/razširjenega inkubatorja (v m²). Med kazalnike rezultata sodijo zasedenost novo opremljenih uporabnih površin izgrajenega/razširjenega inkubatorja (v % glede na nove uporabne površine), število vključenih novo-ustanovljenih podjetij v inkubator, število izvedenih delavnic in število izvedenih projektov z gospodarstvom.

Način financiranja

S sredstvi tega javnega razpisa se lahko sofinancira do 100 % upravičenih stroškov projekta (nepovratna sredstva). Najvišja možna vrednost sofinanciranja ne sme presegati 1.600.000,00 EUR. Neupravičene stroške krije upravičenec sam.

Ministrstvo bo sofinanciralo le upravičene stroške, ki predstavljajo:

- gradbena, obrtniška in instalacijska (GOI) dela;
- oprema (samo za inkubatorje);
- nakup nezazidanih zemljišč;
- nakup zemljišča z objektom ali delom objekta (samo za inkubatorje);
- storitve zunanjih izvajalcev za:
 - izdelavo projektne ter investicijske dokumentacije;
 - arheološka izkopavanja;
 - strokovni gradbeni nadzor ter
 - informiranje in komuniciranje.

Obdobje upravičenosti stroškov se začne s 1. 1. 2022, vendar ne pred datumom sklepa o potrditvi DIIP s strani pristojnega organa. Skrajni rok za predložitev zadnjega ZZI v okviru javnega razpisa je 15. 11. 2024. Upravičenost javnih izdatkov se zaključí z dnem 31. 12. 2024.

Zraven splošnih pogojev, mora prijavitelj izpolnjevati naslednje pogoje:

- Načrtovana vrednost projekta mora znašati najmanj 400.000,00 EUR v tekočih cenah ter brez davka na dodano vrednost (oziroma v stalnih cenah ter brez davka na dodano vrednost, če je predvidena dinamika izvedbe projekta krajša od enega leta);
- Prijavitelj mora imeti pravico graditi oziroma posegati v prostor v skladu z veljavno gradbeno zakonodajo. Pravnomočno gradbeno dovoljenje za celoten projekt, ki je predmet vloge na javni razpis, mora biti pridobljeno najkasneje do dne 31. 10. 2023. V primeru, da za izvedbo projekta ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja, mora prijavitelj priložiti sklep upravne enote, da gradbeno dovoljenje ni potrebno.
- V okviru projekta izgradnje oziroma širitve inkubatorja mora biti izvedeno morajo biti izvedeni najmanj trije (3) ukrepi trajnostne naravnosti projekta ali ali t. i. modre oziroma zelene infrastrukture;
- Velikost novo opremljenih uporabnih površin inkubatorja, ki je predmet projekta, ki bodo namenjene spodbujanju podjetništva, mora biti najmanj 100 m².
- Prijavitelj mora vlogi priložiti analizo stanja in potreb po inkubatorju, iz katere mora izhajati, da so obstoječe uporabne površine inkubatorjev, ki so na razpolago v občini, zasedene najmanj v deležu 80 %. Za širitev inkubatorja velja dodatno, da morajo biti obstoječe uporabne površine inkubatorja, ki se bo širil v okviru projekta, ki je predmet vloge na javni razpis, zasedene najmanj v deležu 60 %.

Prav tako mora prijavitelj najkasneje v obdobju treh (3) let od zaključka projekta izpolnjevati naslednje pogoje:

- Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin inkubatorja mora biti najmanj 30 %.
- Število vključenih novo-ustanovljenih podjetij v inkubator, ki je predmet projekta, mora biti najmanj 2.
- Število izvedenih delavnic v okviru inkubatorja, ki je predmet projekta, mora biti najmanj 10.
- Število izvedenih projektov z gospodarstvom v okviru inkubatorja, ki je predmet projekta, mora biti najmanj 5.

Za začetek projekta se šteje datum sklepa o potrditvi DIIP s strani pristojnega organa prijavitelja.

Za zaključek izvajanja projekta se šteje zaključek vseh predvidenih aktivnosti iz vloge. Skrajni rok za zaključek izvajanja projekta v okviru javnega razpisa je 31. 10. 2024, ko se tudi zaključi obdobje upravičenosti stroškov.

6.3 Deleži in viri financiranja

Varianti se razlikujeta glede na predvidene vire financiranja.

6.3.1 Varianta A - financiranje z nepovratnimi sredstvi MKRR in lastnimi sredstvi

Predvideno je financiranje investicije z nepovratnimi sredstvi Ministrstva za kohezijo in regionalni razvoj in lastnimi sredstvi Občine Ravne na Koroškem. Višina pridobljenih nepovratnih sredstev znaša 909.054,18 EUR.

Preglednica 6.5: Viri financiranja po varianti A

Viri financiranja Tekoče cene v EUR	Delež [%]	Vrednost [EUR]	Leto 2023	Leto 2024
Nepovratna sredstva MKRR	81,88	909.054,18	20.694,35	888.359,83
Lastna sredstva Občina Ravne na Koroškem	18,12	201.144,82	5.705,66	195.439,16
Investicijska vrednost z DDV	100,00	1.110.199,00	26.400,01	1.083.798,99

6.3.2 Varianta B – financiranje z lastnimi sredstvi

Predvideno je financiranje investicije v celoti z lastnimi sredstvi Občine Ravne na Koroškem. Višina sredstev, ki jih bo morala zagotoviti Občina Ravne na Koroškem pri tej varianti znaša 1.110.199,00 EUR.

Preglednica 6.6: Viri financiranja po varianti B

Viri financiranja Tekoče cene v EUR	Delež [%]	Vrednost [EUR]	Leto 2023	Leto 2024
Lastna sredstva Občina Ravne na Koroškem	100,00	1.110.199,00	26.400,01	1.083.798,99
Investicijska vrednost brez DDV	100,00	1.110.199,00	26.400,01	1.083.798,99

6.4 Vrednost investicijskih stroškov na enoto

Skupna površina ureditve površin inkubatorja bo znašala 810,0 m².

Preglednica 6.7: Vrednost investicijskih stroškov na enoto (m²)

Investicijska vrednost	Vrednost [EUR]	Vrednost [EUR/m ²]
Stalne cene		
brez DDV	874.191,96	1.079,25
z DDV	1.066.514,20	1.316,68
Tekoče cene		
brez DDV	909.999,18	1.123,46
z DDV	1.110.199,00	1.370,62

6.5 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo

6.5.1 Lokacija

Poslovni objekt se nahaja v občini Ravne na Koroškem, na naslovu Prežihova ulica 7. Nahaja se v mestnem jedru Raven na Koroškem, v neposredni bližini lokalne ceste ter glavne vpadnice v mesto.

Preglednica 6.8: Osnovni podatki o lokaciji

Naslov lokacije	Prežihova ulica 7, Ravne na Koroškem
Katastrska občina	882 Ravne
Številka stavbe	210
Parcelne številke	292/7, 290/3, 289/3, 290/5 in 289/4

Vir: Prostorski portal RS, april 2023

Slika 6.3: Makrolokacija objekta



Vir: Prostorski portal RS, april 2023

Slika 6.4: Mikrolokacija objekta



Vir: Prostorski portal RS, april 2023

6.5.2 Vpliv investicije na okolje

Pri načrtovanju in izvedbi naložbe ureditve podjetniškega inkubatorja so bila upoštevana zlasti naslednja izhodišča:

- Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 – ZOEE, 204/21 – ZOP in 44/22 – ZOTDS),
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP),
- Zakon o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20),
- Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US in 100/22 – ZNUZSZS),
- Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22 – ZVO-2),
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10),
- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita izraba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov, ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostna dostopnost,
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je to potrebno).

6.5.3 Okoljska učinkovitost in učinkovitost izrabe naravnih virov

Že pri načrtovanju se mora upoštevati, da so v oblikovanje projekta vključene strokovne ekipe, ki imajo izkušnje s podobnimi projekti, ki so presegali minimalne zahteve, določene v pravilniku, ki ureja učinkovito izrabo energije, naravnih virov in prostora.

Z investicijo se bodo zasledovali ukrepi v smeri trajnostne naravnosti projekta:

- Ukrep 1: raba obnovljivih virov energije – cilj je povečati rabo obnovljivih virov energije, saj se s tem izboljša tudi energetska učinkovitost ter zmanjša količina emisij toplogredni plinov. V sklopu ukrepa 1 se bo opravil nakup sončne elektrarne, saj gre za naložbo, ki se v teh časih tudi hitro obrestuje. Gre za ustrezno, moderno in energetsko učinkovito metodo.
- Ukrep 2: recikliranje in zmanjševanje odpadnih snovi – prioritetni cilj je zmanjšanje količine odpadkov in recikliranje odpadkov. Z recikliranjem se predela odpadne snovi z namenom ustvarjanja novih. Z investicijo se bo osredotočalo na recikliranje namesto uporabe in proizvodnje novih materialov, s čimer se bo optimizirala poraba energije, ki bo manjša kot pri izdelavi novih izdelkov iz surovin. Z recikliranjem se zmanjšuje tudi potreba po izkoriščanju naravnih virov, hkrati pa s tem skrbimo za okolje, saj se z recikliranjem odpadkov zmanjšuje število divjih odlagališč odpadkov. Recikliranje je koristno zaradi več vidikov, eden izmed bolj

pomembnih je tudi to, da se na račun recikliranja poseka manj gozdov, pomemben rezultat je manjši izpust toplogrednih plinov.

- Ukrep 3: energetska samooskrba inkubatorja – inkubator bo samooskrben z električno energijo. Nameščena bo sončna elektrarna, s katero se bo proizvajala električna energija iz obnovljivih virov energije, ki bo pokrivala odjem električne energije z napravo za samooskrbo.
- Ukrep 4: vzpostavitev zbiralnika za ponovno uporabo odpadkov – postavljeni bodo zbiralniki za e-odpadke in odpadne baterije, saj ti odpadki sodijo v posebno skupino in se jih ne sme odlagati med mešane komunalne odpadke. Pogosto ti odpadki vsebujejo tudi težke kovine, ki so za okolje nevarne, zato je še toliko bolj pomembno, da z njimi pravilno rokujemo in jih pravilno odlagamo. Problematični so tudi mali gospodinjski aparati in odpadne baterije, saj zaradi svoje velikosti velikokrat končajo v smetnjakih za mešane odpadke ali pa celo na divjih odlagališčih. Zaradi tega se bodo zagotovili zbiralniki za nedelujoče naprave.
- Ukrep 5: postavitev polnilnice za električna vozila – neposredno ob inkubatorju bo postavljena polnilnica za električna vozila, ki bo služila za polnjenje avtomobilov inkubirancev ter njihovih poslovnih partnerjev.

Prav tako bo investicija zasledovala ukrepe zelene oziroma modre infrastrukture:

- Ukrep 1: vzpostavitev zelenih otokov – zeleni otoki so eden izmed elementov zelene infrastrukture. Zeleni otoki ekstenzivne ozelenitve predstavljajo ponor finih prašnih delcev in CO₂ na mestih kjer je koncentracija le teh največja.
- Ukrep 2: zasaditev dreves – neposredno ob inkubatorju bo urejena celotna okolica, posajene bodo različne vrste dreves, s čimer se bodo zagotovile zelene površine okrog infrastrukture.

6.5.4 Kadrovsko-organizacijska shema

Za realizacijo investicije bo investitor imenoval širšo projektno skupino, v kateri bodo predvidoma:

- predstavnik odgovorne osebe,
- operativni vodja projekta,
- predstavniki strokovnih sodelavcev.

Preglednica 6.9: Kadrovsko-organizacijska shema

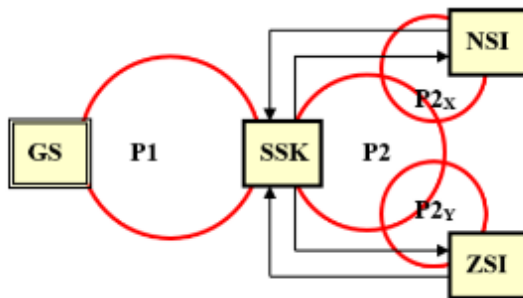
Opis vloge sistema	Institucija
<p>GLAVNI SISTEM PROJEKTA (GS): Investitor usmerja k cilju in projekt upravlja. Zagotavlja vire sredstev za realizacijo projekta. Investitor ima v projektu naslednje naloge:</p> <ul style="list-style-type: none"> – definira končni namenski cilj (opredeli projektno nalogo), – zagotavlja vire sredstev za realizacijo projekta, – izbira, postavlja in razrešuje vodje projekta, – naroča izvajanje projekta, – upravlja projekt, – sprejema zgoščena poročila o napredovanju projekta, – sprejema zaključno poročilo in prevzame objekt projekta. <p>Glavni sistem je vedno tisti, ki je investitor in s sredstvi razpolaga.</p>	<p>Občina Ravne na Koroškem</p>
<p>SKRBNIŠKI SISTEM (SS): Je sistem vodenja in skrbništva projekta, ki organizira in vodi koncipiranje, definiranje in izvajanje projekta. Predstavlja projektno organizacijo. Vanj so vključeni:</p> <ul style="list-style-type: none"> – vodja projekta (oseba, ki operativno vodi realizacijo projekta), – namestnik vodje, projektni administrator (je asistent vodje projekta, kadar bi vodenje projekta vodjo preobremenilo). Poleg tega ima še naslednje naloge: <ul style="list-style-type: none"> • pripravlja in usklajuje razpored sestankov, • sklicuje in organizira sestanke, • piše zapisnike sestankov, jih razpošilja, • zbira, arhivira, ureja vso dokumentacijo, • izvaja investitorski nadzor, • skrbi za informacijski sistem projekta. 	<p>Vodja projekta imenovan s strani investitorja in predstavnik MKRR.</p>
<p>IZVAJALNI SISTEM PROJEKTA (ZSI): Sestavljajo ga izvajalci del. Izvajalci del so udeleženci projekta samo v času, ko opravljajo delo na poverjeni dejavnosti. Ko to delo končajo, niso več udeleženci v projektu. Organizirani so v izvajalne skupine, ki so izbrane za izvajalce posameznih aktivnosti (npr. skladno z zakonom o javnih naročilih). Vodjo in člane internih izvajalnih skupin izbere vodja projekta. V okviru izvajanja projekta poteka tudi administracija projekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zajemajo se podatki za plan projekta in podatki o realizaciji, – pripravljajo se razna poročila, obračunske situacije, – vodi se seznam zadolžitev in se ugotavlja njihovo izpolnjevanje. <p>Inženiring, projektanti in strokovni nadzor so sicer izvajalni sistem, a v smislu usmerjanja, svetovanja in razmerja z naročnikom lahko spadajo tudi pod skrbniški sistem.</p>	<p>Izvajalci in podizvajalci posamezne faze projekta so izbrani s strani investitorja, ki ga skladno z zakonodajo pripravi skrbniški sistem (vodja projekta), potrdi pa skladno z dogovorom o vodenju projekta glavni sistem investitorja.</p>
<p>NOTRANJI IZVAJALNI SISTEM PROJEKTA (NSI): Sestavljajo ga projektni timi, ki sodelujejo z glavnim sistemom projekta (GS) in skrbniškim sistemom projekta (SS). Projektni tim so udeleženci projekta samo v času, ko opravljajo delo na poverjeni dejavnosti. Vodjo in člane notranjih internih izvajalnih skupin izbere vodja projekta. Sistem izvajanja projekta, ki operativno izvaja dejavnosti v projektu, je tudi administrator svojega dela projekta, ki skrbi za realizacijo vseh faz.</p>	<p>Projektni tim, ki skrbi in operativno organizira realizacijo vseh faz projekta po dogovoru z glavnim in skrbniškim sistemom.</p>

Ožji izvedbeni projektni tim skupaj s svetovalnim inženiringom in odgovorno osebo investitorja vodi operativni vodja projekta.

Projektne timi imajo predvidoma sestanke v prostorih prijavitelja, kar je tudi lokacijsko najprimerneje. Zunanji izvajalci so (npr. skladno z zakonodajo za porabo proračunskih sredstev) izbrani na osnovi zbiranja ponudb, pri čemer investitor prijavitelj imenuje osebo, ki vodi postopek izbora izvajalca.

Nadzorni sistem predstavlja več entitet. Vsaka od teh v okviru svoje pristojnosti nadzira potek projekta. Nadzorni sistem predstavlja:

- projektna skupina investitorja,
- občinski svet,
- predstavnik MKRR,
- Računsko sodišče.



P1 - Zagon projekta - Oblikovanje strategije - Evalvacija	P2 - Načrtovanje izvedbe - Organizacija izvedbe - Nadzor poteka aktivnosti	P2_x - Opravljanje aktivnosti P2_y - Opravljanje aktivnosti	Značilnosti PROJEKTNI PRISTOP K VODENJU PROJEKTA
Glavni sistem (GS) - Investitor in razpisovalec - Upravljanje projekta	Sistem skrbništva (SSK) - Operativno vodenje projekta - Podpora aktivnostim, administriranje	Notranji izvajalci (NSI) - Interni izvajalci (projektne timi) - skrb za realizacijo vseh faz	Zunanji izvajalci (ZSI) - Izvajalci izbrani na razpisih (skladno z zakonodajo) - Izvedba posameznih aktivnosti

Informacijsko-dokumentacijski sistem je praviloma zastavljen tako, da je možen vpogled in sledljivost projekta tudi preko svetovnega spleta. Pristop k izvedbi projekta predvideva tudi različne pristope, ki uporabljajo moderne tehnologije in so v marsičem napredni in inovativni. Projektna skupina komunicira tako rekoč v celoti v elektronski obliki:

- spletne predstavitve in gradivo,
- uporaba portala za skupno načrtovanje, uporaba programov za takojšnje sporočanje,
- spletna izmenjava vsebin, spletna gradiva,
- skeniranje vhodnih podatkov in posredovanje dokumentacije po elektronski pošti (zunanji izvajalci) oz. preko skupnega dokumentacijskega sistema na strežniku.

6.6 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomski upravičenosti projekta

Podjetniški inkubator je zasnovan na način, da bo stopnja izrabe poslovnih površin zmogljivosti visoka.

Projekt ima velike tržne možnosti, ki jih imajo podjetniški inkubatorji, saj imajo mlada inovativna podjetja navadno dovolj velik tržni potencial, vsaka pomoč pri zagonu podjetja pa je ključna, da podjetje naredi preboj na trg.

Poleg ekonomske upravičenosti je na projekt smiselno gledati tudi v širšem družbenem kontekstu. S spodbujanjem podjetništva, nastajanjem novih podjetij, z izrabo gospodarskega potenciala se krepi gospodarska aktivnost v širšem okolju, povečuje zaposljivost, s tem se krepi ugled kraja in občine, mladi vidijo v kraju perspektivo, kjer si bodo ustvarili bivalno in delovno okolje.

Iz primerjave finančne ocene koristi in stroškov družbenega okolja zaradi investicije ugotavljamo, da koristi izrazito presegajo stroške.

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na družbenem področju:

- vzpostavitev pogojev za gospodarski razvoj občine, regije in države,
- vzpostavitev pogojev za širši družbeni razvoj občine kot posledica gospodarskega razvoja.

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na razvojno-gospodarskem področju:

- pospeševanje podjetništva,
- izboljšanje poslovanja podjetij v regiji.

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na socialnem področju:

- nova delovna mesta,
- izboljšanje socialnega položaja občanov.

Koristi take investicijske namere so večstranske: investitor realizira projekt, ki ponudi možnosti za nadaljnji gospodarski razvoj občine in s tem realizira svoje dolgoročne cilje. Vzpostavlja se stanje za pridobitev svežega investicijskega kapitala. Realizirani projekt predvideva nove zaposlitve in s tem večanje in utrjevanje ekonomske podobe občine ter višji standard občanov.

Inkubator začne obratovati leta 2025, ko se predvideva 50-odstotna zasedenost kapacitet. V drugem letu delovanja se predvideva 60-odstotna, v tretjem 70-odstotna zasedenost, naslednja leta pa 90 % zasedenost. Na podlagi Pravilnika o postopku inkubiranja v Mrežni podjetniški inkubator Koroška je članstvo inkubirancev omejeno na 3 leta od pridobitve članstva, v izjemnih primerih pa največ 5 let.

6.7 Ekonomska analiza

Vpliv implementacije projekta na regijo oziroma državo je gledan z vidika scenarija brez investicije v primerjavi s scenarijem z investicijo. Ekonomska analiza je računana glede na ekonomsko dobo projekta. Analiza omogoča pregled socialnih in družbenih vplivov implementacije projekta na ekonomijo občine oz. regije ali cele države.

Bistvo ekonomske analize je, da je potrebno vložke projekta oceniti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, donos pa glede na plačilno pripravljenost potrošnikov. Oportunitetni stroški ne ustrezajo nujno opazovanim finančnim stroškom, prav tako plačilna pripravljenost ni vedno pravilno prikazana z opazovanimi tržnimi cenami. Te so lahko izkrivljene ali jih celo ni. Ekonomska analiza je izdelana z vidika celotne družbe in ne tako kot finančna, ki predstavlja samo koristi lastnika kapitala.

Bistvo ekonomske analize je zagotoviti, ali ima projekt pozitivne neto koristi za družbo in je posledično upravičen do izvedbe. Zato je potrebno, da:

- koristi presega stroške projekta,
- sedanja vrednost ekonomskih koristi presega neto sedanjo vrednost stroškov.

Da sta ta pogoja izpolnjena, je razvidno iz izračuna naslednjih kazalnikov:

- ekonomska neto sedanja vrednost (ENSV),
- ekonomska interna stopnja donosnosti (EISD),
- razmerje med koristmi in stroški, količnik koristnosti (K/S).

Cilj analize stroškov in koristi je določiti ekonomsko vrednost projekta z določanjem dodatnih koristi, ki jih bo povzročila implementacija projekta. Projekt ima več indirektnih ekonomskih, socialnih in okoljskih vplivov. Investicije je mogoče pravilno oceniti le z upoštevanjem teh vplivov, ki so največkrat povezani z razvojem. Denarni tok finančne analize se povzame za izračune ekonomske analize. Pri določanju ekonomskih kazalcev je potrebnih nekaj prilagoditev.

V ekonomski analizi je ocenjen prispevek projekta h gospodarskemu razvoju lokalne skupnosti, regije in države.

Upoštevan povečan prihodek gospodarstva na območju podjetniškega inkubatorja zaradi povečane gospodarske aktivnosti in širše za povečanje investicij v inovacije in zagonska podjetja. Ustvarjena je dodana vrednost na širšem področju podjetništva.

Z izvedeno investicijo je pričakovano dodatno zaposlovanje, širitev komplementarnih dejavnosti.

Z investitorjevega zornega kota je projekt sam zase sprejemljiv, v finančni in ekonomski analizi beleži večje koristi od stroškov, še kako donosen je tudi z družbeno-ekonomskega vidika.

7 TVEGANJA

Glavna tveganja se nanašajo tako na fazo same izvedbe investicijskih aktivnosti in nadaljnjo fazo zagotavljanja učinkov v dobi eksploatacije. V nadaljevanju navajamo glavna tveganja projekta in njihovo oceno.

Preglednica 7.1: Opredelitev tveganj

	Vrsta tveganja	Ocena tveganja
1	SPLOŠNA TVEGANJA	
1.1	Politična in splošna tveganja	<p>Politične spremembe: morebitne spremembe v lokalni ali državni politiki ne bodo bistveno vplivale na projekt, saj investicija ni odvisna od dnevne politike. Tveganje je NIZKO, za projekt je bila pridobljena naklonjenost širšega kroga občanov in pristojnih organov.</p> <p>Višja sila: naravne katastrofe, druge višje sile, ki bi prizadele lokacijo. Tveganje je NIZKO, primernih ukrepov za uravnavanje le-teh pa ni mogoče predvideti.</p>
1.2	Pravna tveganja	<p>Sprememba zakonodaje: na področju javnega financiranja, javnega naročanja, uvedba dodatnih postopkov. Tveganje je NIZKO do SREDNJE.</p> <p>Ukrepi za zmanjševanje tveganj: menimo, da spremembe oz. dopolnitve zakonodaje na tem področju ne bodo bistvene za projekt (npr. verjetno se bo sprejelo podzakonske akte na področju Zakona o javnih naročilih, spremembo prostorske zakonodaje ...).</p>
1.3	Finančna tveganja	<p>Višji stroški: npr. zaradi spremembe zakonodaje na področju financiranja, zaradi podražitev, zaradi sprememb, zaradi novih dejstev, ki se bodo pokazala tekom investicije. Tveganje je v tem delu SREDNJE.</p> <p>Nepredvidena dela: izvajalci bodo zahtevali dodatna plačila za nepredvidene stroške. Tveganje je v osnovi srednje. Z ustreznim načrtovanjem ga je možno zmanjšati.</p> <p>Ukrepi za zmanjševanje tveganj: v primeru novih dejstev investitor zagotovi dodatne vire ali z prerazporeditvijo neporabljenih sredstev drugih projektov. Tveganje se v primeru izvedbe del zmanjša s pogodbo na ključ. Gotovo vseh odmikov od načrtovanega ni mogoče predvideti, vendar se tega investitor že od začetka zaveda in posebno pozornost namenja vsaki aktivnosti. Če bodo nastali dodatni stroški, jih bo investitor pokril z lastnimi viri, da bo finančna konstrukcija zaprta.</p>
2	Tehnična tveganja	
2.1	Terminski plan	<p>Zamude pri izboru projekta, neupoštevanje rokov zunanjih izvajalcev in morebitna nova dejstva bi lahko pomenila tako zamude kot dodatne finančne zahteve.</p> <p>Tveganje (pri terminskem planu in tehnologiji) je v osnovi pri tovrstnih investicijah srednje, vendar smo ga z ustreznim načrtovanjem zmanjšali, da je NIZKO.</p> <p>Ukrepi za zmanjševanje tveganj: terminski plan ima nekatere rezerve, aktivnosti so načrtovane realno. Pri zunanjih izvajalcih bomo s primernimi javnimi naročili in sprotno kontrolo tveganje minimizirali. Tehnologija gradnje ni zahtevna.</p>
2.2	Vodstvena in kadrovska tveganja	<p>Tveganje je NIZKO, saj je za izvedbo projekta sestavljen tim s primernimi referencami, kvalificiranim kadrom in vodstvenimi sposobnostmi, tako da niti višja sila na tem področju ne more ogroziti izvedbe projekta.</p> <p>Ukrepi za zmanjševanje tveganj: pri izvajanju je jasna organizacijska struktura, moč realizacije pa ni odvisna samo od ene osebe. Tako je že sedaj predvideno, da lahko npr. v primeru odsotnosti projektne vodje vodenje prevzame pomočnik vodje, izbrano projektivno podjetje ima npr. več projektantov, ki sodelujejo pri načrtovanju projekta. Pri pripravi in oddaji javnih naročil bo pozornost usmerjena tudi na kriterije, ki zmanjšujejo kadrovska tveganja.</p>

8 NADALJNJA DOKUMENTACIJA IN TERMINSKI NAČRT

8.1 Potrebna dokumentacija

Za potrebe izvedbe celotne investicije bo treba izdelati naslednjo dokumentacijo:

Investicijska dokumentacija

Že izdelano: /

V izdelavi: Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)

Še potrebno: Investicijski program (IP)

Poročilo o spremljanju učinkov investicijskega projekta (PRU): poročilo se pripravi po zaključku investicije oziroma v fazi obratovanja (naknadno oziroma ex-post vrednotenje).

Projektna in druga dokumentacija

Že izdelano: /

V izdelavi: /

Še potrebno: Javno naročilo za projektiranje in izvedbo del (JN)

Pogodba za projektiranje in izvedbo del

Projekt za izvedbo (PZI)

Projekt izvedenih del (PID)

Načrt za obratovanje in vzdrževanje (NOV)

Upravna dovoljenja

Že pridobljeno: /

V pridobivanju: /

Še potrebno: /

8.2 Terminski plan poteka investicije

Aprila 2023 se pripravi investicijska dokumentacija in prijava na javni razpis Ministrstva za kohezijo in regionalni razvoj. Septembra 2023 je predviden podpis pogodbe za izvedbo projektne dokumentacije in aprila 2024 podpis pogodbe za izvedbo del. Zaključek projekta je načrtovan v decembru 2024.

Preglednica 8.1: Terminski načrt investicijskih aktivnosti

Terminski plan	Časovna izvedba
Izdelava investicijske dokumentacije	april 2023
Prijava na javni razpis MKRR	april 2023
Sklep o sofinanciranju projekta MKRR	avgust 2023
JN za projektiranje	avgust 2023 – september 2023
Izdelava PZI	september 2023 – december 2023
JN za izvedbo del	januar 2024 – april 2024
Podpis pogodbe in uvedba v delo	maj 2024
Zaključek projekta	december 2024

9 SKLEPNE UGOTOVITVE

Na območju občine Ravne na Koroškem je načrtovan projekt vzpostavitve četrtega podjetniškega inkubatorja. Mrežni podjetniški inkubator Koroška je načrtovan kot prenova poslovne stavbe, ki bo dobil končno podobo do konca leta 2024.

Občina Ravne na Koroškem bo v obdobju treh (3) let po zaključku projekta zasledovala cilje in sicer, da bo zasedenost novo opremljenih uporabnih površin inkubatorja več kot 70 %, število vključenih novoustanovljenih podjetij v inkubator bo najmanj 11, izvedli bodo najmanj 31 delavnic v okviru inkubatorja in izvedli najmanj 11 projektov z gospodarstvom v okviru inkubatorja.

Podjetniški inkubator nudi 810,0 m² površin za izvajanje pisarniške dejavnosti in pri tem zasleduje cilje:

- izboljšanje konkurenčnosti regije,
- uresničevanje razvojnih ciljev Občine Ravne na Koroškem,
- povečanje gospodarske moči,
- izboljšanje kakovosti življenja in bivanja v občini Ravne na Koroškem,
- povečanje podjetniške dinamike, ki se kaže tudi v številu novonastalih podjetij,
- povečanje blagostanja prebivalstva v ekonomskem in ekološkem smislu,
- prispevanje k pogojem za ustvarjanje kakovostnega in strokovno usposobljenega delovnega kadra,
- spodbujanje ustanavljanja novih podjetij,
- ustvarjanje pogojev za nova delovna mesta,
- ohranjanje prebivalstva vsaj v sedanjem obsegu in zmanjševanje demografske ogroženosti občine z ustvarjanjem ustreznih prostorskih in ekonomskih možnosti.

Projekt je pomemben za razvoj gospodarstva v tem delu regije in ima širše družbeno-ekonomske učinke. Te so izkazane ne glede na obliko izvedbe investicijskih vlaganj.

Ocenjujemo, da sta nadaljevanje in realizacija projekta v zastavljenih okvirih možna, smiselna in upravičena. Če do realizacije ne bi prišlo, bi bilo najbolj prikrajšano predvsem gospodarstvo, ki ne bi izkoristilo vsega potenciala v kraju.

Z izdelano dokumentacijo identifikacije investicijskega projekta investitor izkazuje resnost in zmožnost organiziranja in izvajanja aktivnosti, ki sledijo iz obravnavane investicijske namere. Menimo, da so zgoraj navedeni pozitivni učinki investicije dovolj opravičljiv razlog, da se uresniči predvidena naložba in s tem zagotovijo cilji in dosežejo zastavljeni rezultati investicije.

Na osnovi navedenega se investicijski projekt »Mrežni podjetniški inkubator Koroška – MPIK 4 Ravne na Koroškem« ocenjuje kot koristna in upravičena naložba.