

PODJETNIŠKI INKUBATOR TRŽIČ

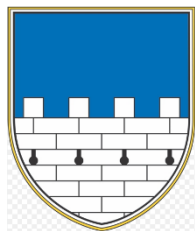
Investicijski program

Investitor: Občina Tržič

Datum: april 2023



Naročnik



OBČINA TRŽIČ
Trg svobode 18, 4290 Tržič
Tel: 04 597 15 10
e-pošta: obcina@trzic.si
<https://www.trzic.si/>

Predmet: Podjetniški inkubator Tržič

Vrsta dokumenta Investicijski program

Izdelovalec:



BSC, d.o.o., Kranj
Regionalna razvojna agencija
Gorenjske
Cesta Staneta Žagarja 37, 4000 Kranj
Tel: 04 2817 230
e-pošta: info@bsc-kranj.si
<https://www.bsc-kranj.si/>

Avtorji Klemen Srna, Nives Justin

Predstavnik naročnika: dr. Jure Meglič, Klemen Srna, Občina Tržič

Pričujoči dokument je pripravljen skladno z določili 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).

KAZALO

1	UVODNO POJASNILO.....	6
1.1	Uvod s predstavitvijo investitorja, izdelovalcev, namena in ciljev operacije.....	6
1.2	Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb.....	7
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	8
3	OPREDELITEV INVESTITORJA, IZDELOVALCA IN UPRAVLJAVCEV	12
3.1	Investitor	12
3.2	Izdelovalec investicijskega programa.....	13
3.3	Upravljavec	14
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA.....	15
4.1	Ozadje investicije	15
4.2	Razlogi za investicijo.....	17
4.3	Potrebe, ki jih bo zadovoljevala investicija	18
4.4	Prikaz obstoječega stanja, namenskosti, ciljev in vrste investicije	20
4.4.1	Obstoječe stanje	20
4.4.2	Namen, cilji in vrsta investicije.....	23
4.5	Usklajenost investicijskega projekta s strategijami na področju dejavnosti	24
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI Z ANALIZO TISTIH DELOV DEJAVNOSTI, KI SE IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE, IN TISTIH, S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV IN STORITEV.....	25
5.1	Opredelitev dejavnosti podjetniškega inkubatorja kot naloge v javnem interesu.....	25
5.2	Analiza povpraševanja po prostorih inkubatorja s projekcijo izkoriščenosti.....	26
6	TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	31
6.1	Nakup objekta	31
6.2	Prenova objekta	31
6.3	Nakup in namestitev opreme.....	37
7	ANALIZA ZAPOSLENIH.....	37
7.1	Zaposleni »z investicijo«	37
7.2	Zaposleni »brez investicije«	37
8	OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE	37
8.1	Vrednosti investicije po stalnih cenah in vrstah stroška	38
8.2	Vrednost investicije po tekočih cenah in vrstah stroška	38
9	ANALIZA LOKACIJE	43
9.1	Lokacija projekta	43

9.2	Urejanje s prostorskimi dokumenti	44
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE Z OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV	46
10.1.1	Izvedeni ukrepi trajnostne naravnosti projekta in modre oz. zelene infrastrukture	49
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI, SKUPAJ Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI.....	50
11.1	Časovni načrt s popisom aktivnosti	51
11.2	Organizacija vodenja projekta	52
11.3	Analiza izvedljivosti	54
12	NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	55
12.1	Načrt financiranja z dinamiko in viri.....	55
12.2	Izračun vrzeli – najvišjega zneska sofinanciranja projekta	57
13	ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI.....	59
13.1	Finančna analiza	59
13.1.1	Predpostavke finančne analize	59
13.1.2	Opis delovanja podjetniškega inkubatorja	60
13.1.3	Finančna analiza s finančnimi kazalniki.....	62
13.2	Ekonomska analiza	65
13.2.1	Opis metodologije in ključnih predpostavk	66
13.2.2	Ocena prihodkov širše družbene skupnosti.....	67
13.2.3	Izračun ekonomske upravičenosti investicije.....	69
13.2.4	Posredni nemerljivi učinki.....	71
14	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI.....	72
14.1	Analiza tveganja.....	72
15	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	74

KAZALO TABEL

Tabela 1: Povzetek v DIIP obravnavanih variant.....	8
Tabela 2: Kazalniki učinka in rezultata	9
Tabela 3: Vrednost investicije in viri financiranja.....	10
Tabela 4: Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti operacije	11
Tabela 5: Razvojni kazalniki Občine Tržič.....	15
Tabela 6: Seznam SIO.....	17
Tabela 7: Velikost ciljne skupine	27
Tabela 8: Izkazani interes po najemu delovnega prostora in opreme	29
Tabela 9. Obstoječa regijska ponudba pisarn/coworkinga	30

Tabela 10: Pregled novih površin.....	32
Tabela 11: Vrednost investicije po vrstah stroška v tekočih cenah v EUR po letih.....	39
Tabela 12: Vrednost investicije po vrstah stroška v stalnih cenah v EUR po letih.....	40
Tabela 13: Prikaz investicije po aktivnostih in virih v tekočih cenah v EUR po letih, glede na upravičene in neupravičene stroške	41
Tabela 14: Prikaz investicije po aktivnostih in virih v stalnih cenah v EUR po letih, glede na upravičene in neupravičene stroške	42
Tabela 15: Ukrepi za preprečitev in zmanjšanje obremenjevanja okolja	48
Tabela 16: Časovni načrt	51
Tabela 17: Prikaz investicije po aktivnostih in virih v tekočih cenah v EUR po letih, glede na upravičene in neupravičene stroške in virih financiranja.....	56
Tabela 18: Izračun finančne vrzeli.....	57
Tabela 19: Diskontiran denarni tok oz. neto finančna sedanja vrednost v stalnih cenah v EUR	58
Tabela 20: Predpostavke finančne analize	60
Tabela 21: Prihodki iz naslova delovanja inkubatorja.....	63
Tabela 22: Stroški iz naslova delovanja inkubatorja.....	64
Tabela 23: Prikaz ekonomskih prihodkov investicije v referenčni dobi	68
Tabela 24: Diskontiran denarni tok z ekonomskimi kazalniki in vrednostjo investicije v stalnih cenah v EUR	70
Tabela 25: Pregled tveganj z ukrepi za njihovo zmanjševanje	72
Tabela 26: Analiza občutljivosti glede na spremembo investicijske vrednosti	73
Tabela 27: Analiza občutljivosti glede na spremembo investicijske prihodkov	73
Tabela 28: Analiza občutljivosti glede na spremembo stroškov	73

KAZALO SLIK

Slika 1: Vizija Tržič 2030	6
Slika 2: Objekt spredaj	21
Slika 3: Objekt zadaj/s strani	21
Slika 4: Objekt spredaj/s strani.....	22
Slika 5: Notranjost pritličje	22
Slika 6: Notranjost nadstropje	22
Slika 7: Idejna postavitev pritličje	35
Slika 8: Idejna postavitev nadstropja.....	36
Slika 9: Položaj Občine Tržič	43
Slika 10: Predmet investicije	43
Slika 11: Mikrolokacija investicije	44
Slika 12: Funkcionalno degradirano območje BPT.....	46
Slika 13: Sestava projektne skupine	52
Slika 14: Analiza izvedljivosti	54

OKRAJŠAVE

AJPES	Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve
ARSO	Agencija Republike Slovenije za okolje
BPT	Bombažna predilnica in tkalnica Tržič
DDV	Davek na dodano vrednost
DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
DRR	Dogovor za razvoj regije
FTE	»full-time equivalent« - ekvivalent polne zaposlitve
GD	Gradbeno dovoljenje
GOI	Gradbeno, obrtniška in inštalacijska dela
IP	Investicijski program
JN	Javno naročila
JR	Javni razpis
LUI	Ljubljanski univerzitetni inkubator
M	Mejnik
MSP	Mala in srednje velika podjetja
NRP	Načrt razvojnih programov
NSV	Neto sedanja vrednost
OE	Območna enota
OPN	Občinski prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
PVO	Presoja vplivov na okolje
RRP	Regionalni razvojni program
RS	Republika Slovenija
SIO	Subjekti inovativnega okolja
S.P,	Samostojni podjetnik
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
UMAR	Urad Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj
URE	Učinkovita raba energije
ZJN	Zakon o javnem naročanju
ZRSZ	Zavod RS za zaposlovanje
ZVKDS	Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije

1 UVODNO POJASNILO

1.1 Uvod s predstavitvijo investitorja, izdelovalcev, namena in ciljev operacije

Občina Trzič je aprila 2021 (dopolnitev novembra 2021) sprejela Razvojni načrt Občine Trzič do leta 2030, s katerim je začrtala vizijo Trziča smeri preobrazbe prostorske in sociokulturne »zapuščine« industrijskega obdobja v sodobnejšo, aktivno in trajnostno naravnano občino. Trzič bo postal okolje, ki spodbuja uresničevanje podjetniških priložnosti posameznikov in se prilagaja spremenjenemu življenjskemu slogu.

Vizijo občine Trzič 2030 opredeljujejo naslednji gradniki, načela in vrednote:

- Zelena identiteta in trajnostna pote
- Premišljena, pametna preobrazba
- Prebujanje potencialov in uresničevanje priložnosti
- Strpna in vključujoča skupnost
- Utrip novih generacij
- Nova podoba in pozicija

V viziji so opredelili 3 tematska fokusna področja in 1 horizontalno:



Slika 1: Vizija Trzič 2030

Na ta način želijo ponovno aktivirati in oživiti funkcionalna degradirana območja v občini, ustvariti podjetniški ambient za nastajanje in rast podjetij ter Trzič »preobraziti« v **prodorno, trajnostno razvijajočo alpsko občino – občino » s potencialom«**.

V ta namen so oblikovali več ukrepov, med katerimi sta tudi **PR1** Regeneracija BPT – območje novih urbanih in podjetniških priložnosti in **PR3** Razvoj podjetništva in poslovnih lokacij.

Ne le Trzič, temveč celotna Gorenjska v primerjavi z ostalimi regijami, izrazito zaostaja v ponudbi inovacijskega in podpornega okolja za podjetništvo, posledično tudi pri ustvarjanju inovativnih, zagonskih podjetij z višjo dodano vrednostjo. Zato je krepitev podpornega okolja za podjetništvo tudi opredeljeno, kot prednostni cilj v okviru strateško razvojnega cilja Pametna Gorenjska v Regionalnem razvojnem programu Gorenjske regije 2021-2027. V tem pogledu predmetna operacija, poimenovana Podjetniški inkubator Trzič, neposredno predstavlja izvajanje razvojnih ciljev občine Trzič.

Investitor je Občina Trzič, ki je skladno z Zakonom o lokalni samoupravi zadolžena za zagotavljanje pogojev za lokalni razvoj. Občina Trzič je s 15.021¹ prebivalci 5. največja gorenjska občina (35. v Sloveniji). Odgovorna oseba investitorja je župan.

Izdelovalec investicijskega programa je BSC, poslovno podporni center, d.o.o., Kranj, Regionalna razvojna agencija Gorenjske, ki ima več kot 25 let izkušenj na področju priprave projektov, projektne in

¹ SURS, 2022H2

investicijske dokumentacije, izvajanja projektov na občinski, regionalni, državni in mednarodni ravni. Izdelovalca predstavlja direktor Rok Šimenc.

Namen operacije je nakup, prenova in opremljanje industrijskega objekta št. ID 324, k.o. 2143 Tržič stoječ na parc. št. 599/6, k.o. 2143 Tržič vse na lokaciji bivše Bombažne predilnice Tržič za namene vzpostavitve Podjetniškega inkubatorja Tržič.

Kratkoročni cilji operacije: v Tržiču vzpostaviti a) infrastrukturne pogoje za vzpostavitev podjetniško podpornega okolja za mikro, mala in srednja podjetja (MSP) in b) spodbuden inovacijski ekosistem za spodbujanje podjetništva, nastajanje novih podjetij ter razvoj in rast zagonskih podjetij.

Dolgoročni cilji operacije: a) prispevati k povečanju dodane vrednosti MSP v regionalnem gospodarstvu, b) spodbuditi inovacijski in zagonski podjetniški potencial Tržiča in Gorenjske, c) krepiti podjetniško in ustvarjalno regionalno skupnost in d) prispevati k trajnostni rabi prostora.

Investicijski program (IP) vsebuje vse osnovne elemente, zahtevane z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016). Predmetni investicijski program predstavlja osnovo za odločanje investitorja o izvajanju investicije.

Operacija v predstavljeni obliki predstavlja ekonomsko celoto, ki ima opredeljene cilje in trajanje v skladu s točkama 21 in 37 2. člena 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). V nadaljnjem besedilu enačimo izraze, operacija, projekt in investicija oz. naložba.

Operacija je predvidena za financiranje iz javnih virov zato se v dokumentu smiselno upoštevajo zahteve skladne z Javnim razpisom za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024.

1.2 Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb

Začetek aprila 2023 je Občina Tržič izdelala Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), s katerim je proučila potrebe in možne pristope k pridobitvi in ureditvi večjih prostorov za namene delovanja podjetniškega inkubatorja v Tržiču. Investicijska namera temelji na analizi stanja inovacijskega podpornega okolja na Gorenjskem ter ocene potreb potencialnih podjetnikov in podjetnikov v zagonski fazi iz širšega vplivnega območja Tržiča.

V okviru DIIP sta bili obravnavani dve varianti, in sicer a) Varianta brez investicije b) Varianta z investicijo.

	Varianta 1 »BREZ INVESTICIJE«	Variante 2 »Z INVESTICIJO«
Tehnični vidik:	Brez investicije v vzpostavitev infrastrukturnih pogojev za razvoj podpornega ekosistema za podjetništvo. Brez investicijskih izdatkov.	Izvede se naložba v nakup objekta v degradiranem območji BPT in njegova prenova za namene vzpostavitve Podjetniškega inkubatorja Tržič. Ob tem se koristi sofinanciranje iz sredstev RS.
Terminski okvir:	Nedoločeno.	April 2023 – oktober 2024
Vrednost investicije: (v stalnih cenah z DDV)	/	1.1357.250,00 EUR
Izvedljivost:	Skoraj ni možno.	Izvedljivo.

Tabela 1: Povzetek v DIIP obravnavanih variant

Na podlagi analize navedenih variant je bila v DIIP izbrana Varianta investicije z naložbo in s sofinanciranjem RS virov, za katero je investitor nadaljeval pripravo nadaljnje projektno-tehnične in investicijske dokumentacije.

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Pričujoči investicijski program (IP) upošteva v DIIP izbrano varianto izvedbe investicije s sofinanciranjem, nadaljnjo projektno-tehnično dokumentacijo in opisane nove okoliščine, ki so se pojavile v času od priprave DIIP.

Namen operacije je nakup, prenova in opremljanje industrijskega objekta št. ID 324, k.o. 2143 Tržič stoječ na parc. št. 599/6, k.o. 2143 Tržič vse na lokaciji bivše Bombažne predilnice Tržič za namene vzpostavitve Podjetniškega inkubatorja Tržič.

Kratkoročni cilji operacije: v Tržiču vzpostaviti a) infrastrukturne pogoje za vzpostavitev podjetniško podpornega okolja za mikro, mala in srednja podjetja (MSP) in b) spodbuden inovacijski ekosistem za spodbujanje podjetništva, nastajanje novih podjetij ter razvoj in rast zagonskih podjetij.

Dolgoročni cilji operacije: a) prispevati k povečanju dodane vrednosti MSP v regionalnem gospodarstvu, b) spodbuditi inovacijski in zagonski podjetniški potencial Tržiča in Gorenjske, c) krepiti podjetniško in ustvarjalno regionalno skupnost in d) prispevati k trajnostni rabi prostora.

Kazalniki

Kazalniki učinka	Začetna vrednost	Vrednost ob zaključku operacije
število podprtih investicijskih projektov	0	1 Vir: Občina Tržič
število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture	0	12 Vir: Občina Tržič
uporabne površine izgrajenega/ razširjenega inkubatorja (v m ²).	0	883,1 m² Vir: Občina Tržič
Kazalniki rezultata	Začetna vrednost	Vrednost ob zaključku operacije

zasedenost novo opremljenih uporabnih površin izgrajenega /razširjenega inkubatorja (v % glede na nove uporabne površine),	0	Več kot 70 % od 280 ² m ² površin za oddajanje v obliki podjetniškega inkubatorja v 3 letih po zaključku Vir: Upravljavec inkubatorja
število vključenih novoustanovljenih podjetij v inkubator,	0	12 Vir: Upravljavec inkubatorja
število izvedenih delavnic,	0	32 Vir: Upravljavec inkubatorja
število izvedenih projektov z gospodarstvom.	0	12 Vir: Upravljavec inkubatorja

Tabela 2: Kazalniki učinka in rezultata

Naložba predstavlja vlaganja v javno infrastrukturo, zato je operacija v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči. V fazi izbora upravljavca in v fazi obratovanja inkubatorja, investitor in upravljavec zagotovita delovanje skladno s predpisi, ki urejajo državne pomoči in ustrezno prigrasitev le teh Ministrstvu za finance, kadar pri delovanju nastopijo elementi državne pomoči (npr. pri dodeljevanju netržne najemnine inkubirancem).

Predhodne študije in ključne strokovne podlage, na katerih je pripravljen IP

Zakonodaja in drugi predpisi na področju evropske kohezijske politike, priprave in izvedbe operacije:

- Uredba (EU) št. 1301/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 17. decembra 2013 o Evropskem skladu za regionalni razvoj in o posebnih določbah glede cilja "naložbe za rast in delovna mesta" ter o razveljavitvi Uredbe (ES) št. 1080/2006;
- Zakon o javnih financah (Ur. l. RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 - ZFisP in 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US);
- Zakon o javnem naročanju (Ur. l. RS, št. 91/15, 14/18);
- Zakon o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (Ur.l. RS, št. 20/11, 57/12 in 46/16);
- Zakon o varstvu okolja (Ur. l. RS, št. 39/06 – UPB, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ in 21/18 – ZNOrg, 84/18-ZIURKOE, 158/20);
- Zakon o lokalni samoupravi (Ur. l. RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 -ZIUZEOP-A in 80/20-ZIUOOPE);
- Zakon o financiranju občin (Ur. l. RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15 – ZUUJFO, 71/17, 21/18 – popr. in 80/20- ZIUOOPE);
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Ur. l. RS, št. 75/19, 61/20-ZDLGPE, 133/20, 174/20 -ZIPRS2122).
- Gradbeni zakon (Ur. l. RS, št. 61/17 in 72/17 – popr., 65/20);
- Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Ur. l. RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20);
- Uredba o notni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016);
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tržič (Ur. l. RS, št. 3/2020);

² Površina predstavlja 140 m² pisarn in 140 m² prostorov za sodelo. V primeru površin za sodelo se oddaja delovna enota – miza, pri čemer se za preračun oddaje ene delovne enote – mize upošteva 8m².

- Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora z oznako TRŽ 11 (Tržič – BPT) (Ur. l. RS, št. 70/2018)
- Konservatorski načrt za prenovu industrijskega območja Bombažne predilnice in tkalnice Tržič (2018);
- Odlok o proračunu Občine Tržič za leto 2023 (Ur. l. RS, št. 34/2023);

Programi in strategije:

- Strategija razvoja Slovenije 2030;
- Regionalni razvojni program Gorenjske 2021-2027, nosilna organizacija: Regionalna razvojna agencija Gorenjske, BSC, poslovno podporni center, d.o.o., Kranj;
- Razvojni načrt OBČINE TRŽIČ do leta 2030;

Tehnična, investicijska in finančna dokumentacija operacije:

- Vmesna (poletna) napoved gospodarskih gibanj, UMAR,
- Razpisna dokumentacija Javnega razpisa za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024;
- Dokument identifikacije investicijskega projekta, Podjetniški inkubator Tržič, Občina Tržič, april 2023;
- Cenitveno poročilo o oceni vrednosti nepremičnine – industrijski objekt št. ID 324, k.o. 2143 Tržič stoječ na parc. št. 599/6, k.o. 2143 Tržič vse na lokaciji bivše Bombažne predilnice Tržič ter ocena vrednosti stavbne pravice parcelne št. 599/6, k.o. 2143 Tržič za dobo 20 let, Alojzij Boh.

Odgovorne osebe

Investitor oz. nosilec operacije je Občina Tržič, ki jo zastopa Peter Miklič, župan.

Vodja projekta je dr. Jure Meglič, v.d. direktor občinske uprave, tel.: 04 5971 510, e-pošta: jure.meglic@trzic.si.

Izdelovalec IP je BSC, d.o.o., Kranj, odgovorna oseba Rok Šimenc.

Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije

V investicijskem programu je predvidena jasna organizacijska struktura ter narejena analiza izvedljivosti, ki opozarja na ključne mejnike v pripravi in izvedbi operacije. Iz analize izhaja, da ima operacija jasno projektno strukturo in rešena bistvena vprašanja pripravljalne faze, vezana na osnovno projektiranje in lastništvo, zato je operacija, če bodo zagotovljeni viri financiranja, izvedljiva.

Prikaz ocenjene vrednosti investicije in predvidene finančne konstrukcije z deležem sofinanciranja

Vrednost investicije		Vrednost skupaj (v EUR)
V stalnih cenah		1.311.943,21
V tekočih cenah		1.357.250,00
Viri financiranja v tekočih cenah:		
RS		1.145.076,23
Občina Tržič (neupravičeni stroški)		212.173,77

Tabela 3: Vrednost investicije in viri financiranja

Zbirni prikaz rezultatov in izračunov ter utemeljitev upravičenosti operacije

Kazalnik	Vrednost
Finančna analiza	
- Neto sedanja stopnja	-1.610,926,36 EUR
- Interna stopnja donosa	Izračun ni mogoč
Ekonomska analiza	
- Koeficient družbene koristnosti	2,12
- Ekonomska stopnja donosa	14,46%
- Ekonomska neto sedanja vrednost	2.263.465,98 EUR

Tabela 4: Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti operacije

Ekonomski kazalniki so v obeh fazah pozitivni, kar pomeni, da je vpliv izvedbe operacije na širše družbeno okolje pozitiven oz. so družbenoekonomske koristi izvedbe operacije večje kot stroški izvedbe.

3 OPREDELITEV INVESTITORJA, IZDELOVALCA IN UPRAVLJAVCEV

3.1 Investitor

Investitor: Občina Tržič
Naziv operacije: Podjetniški inkubator Tržič

Naslov: Trg svobode 18, 4290 Tržič
Odgovorna oseba: Peter Miklič, župan

Podpis in žig:

Telefon: 04 597 15 10
E-pošta: obcina@trzic.si
Spletna stran: <https://www.trzic.si/>
Matična številka: 5883547000
Davčna številka: SI 23676264
Kratek opis: Občina je ustanovljena in deluje po Zakonu o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93 in spremembe) in Statutu Občine Tržič. V skladu z 21. členom zakona občina med drugim opravlja tudi naloge, povezane s to operacijo:

- Omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine;
- Načrtuje prostorski razvoj.

Strateške naloge in načrtovanje na tem področju opravlja Urad za gospodarstvo in družbene dejavnosti.

Vodja projekta: Dr. Jure Meglič

Podpis in žig:

Telefon: 04 5971 510
E-pošta: jure.meglic@trzic.si

3.2 Izdelovalec investicijskega programa

Naziv izdelovalca: BSC, d.o.o., Kranj
Naslov: Cesta Staneta Žagarja 37, 4000 Kranj

Odgovorna oseba: Šimenc, direktor

Podpis in žig:



3

BSC
Poslovno podporni center Kranj
Regionalna razvojna agencija Gorenjske
BSC, d.o.o., Kranj

Nosilka naloge: Nives Justin
Telefon: 04 2817 247
E-pošta: nives.justin@bsc-kranj.si
Spletna stran: <https://www.bsc-kranj.si/>
Matična številka: 5891019000
Davčna številka: SI 32865597
Transakcijski račun: SI56 3300 0000 1050 210, Addiko Bank d.d.

Kratek opis: Leto ustanovitve: 1995
Glavna dejavnost: Urejanje gospodarskih področij za učinkovitejše poslovanje (84.130)

- priprava projektnih predlogov
- investicijska dokumentacija
- vloge za razpise, pomoč pri poročanju in evalvacijah projektov
- vodenje projektov in programov
- izvajanje regionalne politike

3.3 Upravljavec

Investitor: Občina Tržič
Naziv operacije: Podjetniški inkubator Tržič

Naslov: Trg svobode 18, 4290 Tržič
Odgovorna oseba: Peter Miklič, župan

Podpis in žig:

Telefon: 04 597 15 10

E-pošta: obcina@trzic.si

Spletna stran: <https://www.trzic.si/>

Matična številka: 5883547000

Davčna številka: SI 23676264

Kratek opis: Občina je ustanovljena in deluje po Zakonu o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93 in spremembe) in Statutu Občine Tržič. V skladu z 21. členom zakona občina med drugim opravlja tudi naloge, povezane s to operacijo:

- Omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine;
- Načrtuje prostorski razvoj.

Strateške naloge in načrtovanje na tem področju opravlja Urad za gospodarstvo in družbene dejavnosti.

4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

4.1 Ozadje investicije

Občina Trzič se je v zadnjem desetletju soočala s posledicami gospodarske preobrazbe nekdanjega monostrukturnega industrijskega območja: stagnacijo delovnih mest, visoko dnevno delovno migracijo izven občine, demografskim upadom in staranjem prebivalstva. Po drugi strani pa območje beleži pozitivne premike, ki se kažejo skozi oživiljanje opuščanih industrijskih območij, napredek podjetništva in izkoriščanje priložnosti v turizmu, potenciala lokacije in naravnega zaledja.

Žal pa tudi zaradi pomanjkljivega oz. neobstoječega podpornega okolja za podjetništvo (v občini in regiji) ne izkorišča svojih potencialov v polnosti.

V občini Trzič je po podatkih AJ PES leta 2021 poslovalo 314 gospodarskih družb ali 5,4 % vseh na Gorenjskem. Družbe so zaposlovale 1.785 oseb. V regiji je leta 2021 delovalo 5.838 gospodarskih družb s 46.250 zaposlenimi. Poleg tega je bilo v občini v letu 2021 dejavnih 422 samostojnih podjetnikov (7,9 % delež na Gorenjskem) z 247 zaposlenimi. Na Gorenjskem je bilo leta 2021 skupaj 5.312 samostojnih podjetnikov s 3.629 zaposlenimi.

Razvojni kazalniki Občine Trzič

Območje	Občina Trzič		Gorenjska	Slovenija
	2014	Danes	Danes	Danes
Število prebivalcev (SUR S, 2014H2, 2022H2)	15.016	15.021	211.501	2.108.732
Povprečna starost (SUR S, 2014, 2022)	43,1	45	43,4	43,9
Delež prebivalcev, starih 15-64 let (SUR S 2014, 2022)	67,9 %	62,6%	63,1 %	63,6 %
Koeficient starostne odvisnosti (SUR S 2014H2, 2022H2)	47,3	59,8	58,5	57,1
Povprečna bruto plača v EUR (SUR S 5.2014, 6.2022)	1.301,50	1.742,46	1.973,514	2.023,92
Registrirane brezposelne osebe (ZRSZ 5.2014, 6.2022)	778	225	1.324	
Stopnja registrirane brezposelnosti	7,6 %	3,5 %	3,6 %	5,9 %
Število študentov/1000 prebivalcev v šolskem letu (SUR S 2021)	37	34	36	39
Število podjetij in njihova struktura (AJ PES 2014, 2021)	1.185	1.362	21.300	200.369
Mikro podjetje (0-1)		1.084		158.873
Mikro podjetje (2-9)		234		41.496
Majhno podjetje (10-49)		35		8.194
Srednje podjetje (50-249)		8		2.246
Veliko podjetje (250+)		1		379
Število gospodarskih družb	282	267	5.838	69.076
Število samostojnih podjetnikov	527	422	5.312	50.054

Tabela 5: Razvojni kazalniki Občine Trzič

Občina Trzič je leta 2021 sprejela Razvojni načrt občine Trzič do leta 2030, v katerem je opredelila 3 fokusna področja in ukrepe, s katerimi želijo ustvariti okolje, ki spodbuja uresničevanje podjetniških priložnosti posameznikov in se prilagaja spremenjenemu življenjskemu slogu.

Poleg tega so v Razvojnem načrtu opredeljeni tudi kazalniki in ključne razvojne usmeritve:

➤ **Pametna regeneracija:**

- število delovnih mest: **+ 5 %** (iz 3.400 v letu 2020 na 3.600 v letu 2030)
- dodana vrednost na zaposlenega: **+ 30 %** (iz 35.977 EUR/zaposlenega v letu 2019 na 46.000 EUR/zaposlenega v letu 2030)
- obseg funkcionalno degradiranih območij: **- 30 %** (iz 10 ha v letu 2020 na 7 ha v letu 2030)

➤ **Poudarjeno zeleni:**

- Priključenost na kanalizacijo in CČN v aglomeraciji Tržič: **98 %** (iz 82,7 % leta 2019 na 98 % leta 2030)
- Sodoben lokalni sistem trajnostne mobilnosti: **DA**
- Nastale količine komunalnih odpadkov: **- 20 %** (iz 409 kg/prebivalca leta 2019 na 327 kg/prebivalca)

➤ **Vključujoča skupnost:**

- Število mladih 0-14 let: **+ 5 %** (iz 2.189 leta 2020 na 2.300 leta 2030)
- Izobrazbena struktura: **delovna mesta z višjo in visoko izobrazbo v občini** (sprememba strukture na raven povprečja regije, iz 28 % leta 2020 na 32 % leta 2030)
- Število društev: **ohraniti** (ohraniti dejavnost 124 društev, kot jih je registriranih leta 2021)

➤ **Upravljanje razvoja in preobrazbe:**

- Realizacija projektov: **70 %**
- **Dvig po lestvici razvitosti slovenskih občin** (iz 0,96 na 1,00, na slo. povprečje)
- **Dvig zadovoljstvo občanov s kakovostjo bivanja** (dvig iz ocene iz 2,8 od 4 leta 2021 na povprečno oceno 3 od 4, anketno)

S pomočjo izvedbe projekta Podjetniški inkubator Tržič, bo občina prispevala k uresničevanju kazalnikov in strateških ciljev iz fokusnega področja Pametna regeneracija. V ta namen je bilo oblikovanih tudi več ukrepov:

- ✓ PR1 – Regeneracija BPT: območje novih urbanih in podjetniških priložnosti
- ✓ PR3 – Razvoj podjetništva in poslovnih lokacij
 - **Tržiško kreativno vozlišče (TKV)** kot lokalni inovacijski ekosistem ter institucionalna in prostorska nadgradnja »Tržič.ustvarjalen.si« (točka 11): i) večnamenski prostor (coworking, skupni prostori za delo ali študij od doma, skupne delavnice s 3-D tiskalniki, orodji...) kot stičišče za mreženje in programi z mentorji za podporo mladim talentom, podjetniškim pobudam na vseh področjih (digitalizacija, kmetijstvo, turizem, kreativne industrije..), ii) postopno vzpostavljanje razvojne ekipe (inovacijski manager, mestni manager), ki postane izvajalski most med nosilci idej, mentorji in spodbudami ter preobrazbo mestnega jedra, BPT in celotne občine.
 - **PODJETEN.SI:** celostna prenova programa v **USTVARJALEN.SI** in z vključevanjem sosednjih občin.
 - **Digitalno, tehnološko, ustvarjalno, inovacijski, obrtno-rokodelski klub za najstnike.**
 - **Poletni inovacijski kampus** za tržiške dijake in študente.

- **Prenova programa podjetniških spodbud za razvoj ustvarjalnih podjetniških idej:** sofinanciranje zagona inovativnih idej za tiste, i) ki še nimajo statusa in za ii) nove podjetnike.

Zagotavljanje učinkovitega podpornega okolja za razvoj dinamičnega podjetništva je opredeljeno tudi kot prednostni cilj v okviru prioritete Pametna Gorenjska v Regionalnem razvojnem programu Gorenjske regije 2021-2027.

4.2 Razlogi za investicijo

Ključni razlogi oz. razvojni izzivi za pristop k naložbi so:

- **Razlog 1: Gorenjska regija je v primerjavi z ostalimi slovenskimi regijami izrazito zaostaja v ponudbi inovacijskega okolja oz.** sodobnih podpornih storitev in ekosistema za spodbujanje nastajanja novih podjetij, zlasti tistih, ki so pomembna za večjo konkurenčnost, višjo dodano vrednost in enakomernejši regionalni razvoj podjetništva. Edini uradni registrirani t.i. subjekt inovativnega okolja (SIO) je Kovačnica – podjetniški inkubator Kranj. Drugih uradnih subjektov inovacijsko podjetniškega okolja na Gorenjskem ni.

V regiji obstaja še nekaj lokacij, ki ponujajo prostore za sodelo, a nimajo vzpostavljenega celovitega programa podpornih storitev. To so: Lokomotiva v Škofji Loki, Vezenine na Bledu, Mizarnica v Žireh, Good vibes only coworking v Radovljici.

Primerjava števila in razvitosti SIO med Gorenjsko regijo in ostalimi slovenskimi regijami se nahaja v Tabeli 6.

Regija	Seznam SIO (SPIRIT)
Gorenjska	1 (Kovačnica – podjetniški inkubator Kranj)
Osrednjeslovenska	5 (Erudio:hub, ABC Accelerator, Zavod Mladi podjetnik, GEA College, LUI – Ljubljanski univerzitetni inkubator)
JV Slovenija	3 (Podjetniški inkubator Kočevje, Podjetniški inkubator Bela Krajina, RC Novo mesto)
Koroška	4 (Mrežni inkubator MPIK: Dravograd, Ravne na Koroškem, Slovenj Gradec; Radlje ob Dravi)
Obalno-kraška	1 (Inkubator Sežana)
Podravska	2 (Tovarna podjetmov, Mrežni inkubator Podravje)
Primorsko-notranjska	1 (Podjetniški inkubator Perspektiva Postojna)
Savinjska	3 (Vrelec Rogaška Slatina, Inkubator Savinjske regije, SAŠA inkubator Velenje)
Goriška	1 (Primorski tehnološki park)
Zasavska	2 (RCR, Katapult)
Pomurska	1 (Pomurski tehnološki park)
Posavska	3 (Vrelec Rogaška Slatina, Inkubator Savinjske regije, SAŠA inkubator Velenje)

Tabela 6: Seznam SIO

- **Razlog 2: na Gorenjskem še ne obstajajo prostori,** kjer bi lahko potencialni podjetniki in podjetniki začetniki lahko preprosto razvili svoj prototip, naredili manjše serije izdelkov in stroškovno ugodno prišli do produkta po principu maker space-a. Maker space je fizični prostor opremljen z različnimi

orodji, stroji, materiali in tehnologijami, ki omogočajo posameznikom ali skupinam ustvarjanje, eksperimentiranje, učenje in deljenje svojih projektov. Ti prostori pogosto spodbujajo kreativnost, inovativnost, sodelovanje in ustvarjalnost ter nudijo priložnost za razvoj praktičnih veščin, kot so programiranje, oblikovanje, obdelava materialov, elektronika, mehanika in drugo.

- **Razlog 3: Gorenjska zaostaja v generiranju zagonskih podjetij za Zahodno Slovenijo (ZS) in tudi za povprečjem Slovenije.** Posledica odsotnosti močnejše mreže SIO v regiji se odraža tudi v demografskih kazalnikih podjetij. Gorenjska beleži le 88,8 novonastalega podjetja na 10.000 prebivalcev, medtem, ko ZS dosega 116,07, Slovenija pa 89,28 podjetij/ 10.000 prebivalcev. Z 10,62 % deležem novonastalih podjetij med vsemi podjetji je Gorenjska pod slovenskim povprečjem (10,91 %) in za ZS (11,46 %).
- **Razlog 4: Dodana vrednost gorenjskih družb kar 11 % zaostaja za slovenskim povprečjem.** Po podatkih AJPEŠa je dodana vrednost na zaposlenega v gospodarskih družbah v letu 2019 v Občini Tržič zaostajala za Gorenjsko in Slovenijo, saj je v znašala 36.151 EUR, na Gorenjskem 44.272 EUR, v Sloveniji pa 46.752 EUR. Nekoliko nad nacionalnem povprečjem je dodana vrednost na zaposlenega pri samostojnih podjetnikih, in sicer v Tržiču 35.095 EUR, na Gorenjskem 35.550 EUR, v Sloveniji 33.939 EUR.
- **Razlog 5: neizkoriščen potencial degradiranega območja BPT.** S promocijo lokacije in razvojem javnih vsebin za podjetnike, se bodo v to območje pritegnili podjetni mladi, ki bodo oživljali prostor. Glede na potrebe Podjetniškega inkubatorja Tržič, velikost in stanje objekta ter predvsem strateški interes občine, da okrepi inovacijsko podporno okolje v mestu in hkrati prepreči opuščanje dejavnosti in spodbudi revitalizacijo BPT, je občina pristopila k cenoitvi objekta in pogajanjem za nakup objekta. Podrobnejši opis stanja objekta je v podpoglavju 4.4.
- **Razlog 6: Potencial mladih.** S pomočjo Podjetniškega inkubatorja Tržič se ustvarjajo privlačne delovne pogoje za potencialne podjetnike in podjetnike začetnike. Inkubator bo postal osrednja točka podjetniškega in kreativnega ustvarjanja ter stičišče za mreženje in programi z mentorji za podporo mladim talentom, podjetniškim pobudam na vseh področjih (digitalizacija, kmetijstvo, turizem, kreativne industrije).

4.3 Potrebe, ki jih bo zadovoljevala investicija

Naložba v vzpostavitev osrednjega in prostorsko ustreznega Podjetniškega inkubatorja Tržič naslavlja potrebe različnih ciljnih skupin.

Primarne ciljne skupine:

- 1) POTENCIALNI PODJETNIKI
- različni informativni in izobraževalni dogodki ter delavnice, ki se bodo odvijale v inkubatorju,
 - dostop do aktualnih informacij in znanj,
 - spodbudno in ustvarjalno okolje,
 - možnost najema pisarne, sodelovnega prostora,
 - možnost koriščenja predavalnice/sejne sobe,
 - mentorstvo (sodelovanje z gospodarstvom),

- povezovanje z drugimi podjetniki/uporabniki prostora,
- pomoč pri preverjanju poslovne ideje in podpora v procesu definiranja poslovne ideje.

2) NOVONASTALA PODJETJA (PODJETNIKI ZAČETNIKI)

- dostop do aktualnih informacij in znanj,
- podpora v zagonski fazi in rasti podjetja,
- pomoč pri preverjanju in komercializaciji poslovne ideje,
- različni informativni in izobraževalni dogodki ter delavnice, ki se bodo odvijale v inkubatorju,
- možnost razvoja prototipa in manjših serij produktov,
- osnovno podjetniško usposabljanje in mentoriranje,
- možnost najema pisarne, sodelovnega prostora,
- možnost koriščenja predavalnice/sejne sobe,
- povezovanje z drugimi podjetniki/uporabniki prostora,
- delovanje v spodbudnem, ustvarjalnem in ugodnem poslovnem ekosistemu,
- izmenjava znanje skupni projekti med podjetniki.

3) OBČINA TRŽIČ

- uresničevanje strateških ciljev občine,
- dvig konkurenčnosti občine in dodane vrednosti na zaposlenega v občini,
- revitaizacija BPT,
- povečevanje števila delovnih mest v občini,
- ohranjanje mladih v občini in zmanjševanje dnevnih delovnih migracij.

Sekundarne cilje skupine:

4) OBSTOJEČA MSP

- sodelovanje z mladimi podjetniki,
- deljenje znanj in izkušenj,
- skupni projekti,
- soustvarjanje občinskega podjetniškega ekosistema,
- možnost souporabe opreme inkubatorja pri razvoju prototipov,
- ustvarjanje spin off podjetij v sodelovanju z uporabniki inkubatorja,
- dostop do aktualnih in uporabnih informacij,
- pomoč pri tehnološkem razvoju, dostopu na trg in internacionalizaciji,
- možnost druženja z mladimi podjetniki in novonastalimi podjetji.

5) PONUDNIKI STORITEV V OBČINI

- podjetniki v bližini BPT, ki ponujajo različne poslovne storitve, odvetniki, gostinci, trgovine, servisne dejavnosti, bodo zaradi večjega števila uporabnikom imeli večji obseg poslovanja – potencialne nove stranke,
- večja frekvenca obiskovalcev v BPT,
- razvoj novih storitev na območju.

6) ZAPOSLENI

- enostaven dostop,
- sodobno in kreativno delovno okolje.

- 7) Prebivalci občine
- več dogodkov in dogajanja v občini,
 - boljše gospodarsko okolje,
 - nova delovna mesta,
 - širitev ponudbe v občini.

4.4 Prikaz obstoječega stanja, namenskosti, ciljev in vrste investicije

4.4.1 Obstoječe stanje

Za namene Podjetniškega inkubatorja Tržič sta predvidena nakup in obnova industrijske stavbe v BPT. Občina je izrazila namero in je v pogajanjih z lastnikom objekta VOJE, naložbe in nepremičnine, d.o.o. za odkup objekta.

Obstoječe stanje objekta povzemamo po Cenitvenem poročilu o oceni vrednosti nepremičnine – industrijski objekt št. ID 324, k.o. 2143 Tržič stoječ na parc. št. 599/6, k.o. 2143 Tržič vse na lokaciji bivše Bombažne predilnice Tržič ter ocena vrednosti stavbne pravice parcelne št. 599/6, k.o. 2143 Tržič za dobo 20 let, Alojzij Boh, univ.dipl.ing., izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča pri SICGRAS.

Predmetna nepremičnina predstavlja – industrijski objekt št. ID 324, k.o. 2143 Tržič stoječ na parc. št. 599/6, k.o. 2143 Tržič vse na lokaciji bivše Bombažne predilnice Tržič.

Lokacija nepremičnine: Lokacija nepremičnine se nahaja v osrednjem delu Tržiča, na lokaciji, kjer je bila tovarna Bombažna predilnica Tržič. Območje, kjer je industrijski kompleks Bombažne predilnice in tkalnice Tržič (v nadaljevanju BPT), leži ob sotočju Tržiške Bistrice in Mošenika, jugozahodno od Tržiča. Utesnjeno je v okljuki Tržiške Bistrice, ki ga obkroža s severne in zahodne strani ter omejeno na vzhodni in južni strani z umetnim vodotokom, speljanim iz Mošenika ter občinsko cesto. Kompleks BPT je bil zgrajen leta 1885 in obnovljen po požaru 1891. Proizvodni programi v BPT so se v zadnjih desetletjih postopoma zmanjševali, danes tekstilne proizvodnje ni več. Celotno območje BPT je ovrednoteno kot industrijska dediščina (EŠD 14353 Tržič – Bombažna predilnica in tkalnica Tržič), ki jo je z novimi vsebinami mogoče ohraniti. Širša lokacija je opremljena s komunalno opremo dostopom, elektrika, vodovod, hidrantno omrežje, kanalizacija, plin in elektronske komunikacije. Sam kompleks nekdanje tovarne je razdeljen med posamezne lastnike, industrijski objekti so delno v uporabi za oddajanje za različne namene izvajanja gospodarske dejavnosti.

V občinskem prostorskem načrtu občine Tržič (OPN) je obravnavano območje določeno kot enota urejanja prostora (EUP) z oznako TRŽ 11 (Tržič-BPT). Območje je namenjeno centralnim dejavnostim (CU), znotraj katerih se ohranijo tudi proizvodne dejavnosti in skladišča. Na območju OPPN so skladno s pogoji določil OPPN- ja dopustni naslednji posegi: vzdrževalna dela na obstoječih objektih in ureditvah, rekonstrukcije obstoječih objektov in ureditev, odstranitve obstoječih objektov in ureditev, spremembe namembnosti obstoječih objektov, ureditve GJI, ureditve javnih površin. Novogradnje na območju OPPN niso dovoljene, razen v izjemnih primerih, ki so razvidni iz 9. in 10. člena OPPN-ja.

Industrijski objekt št. ID 324, k.o. 2143 Tržič je stoječ na parc. št. 599/6, k.o. 2143 Tržič:

Objekt je bil zgrajen leta 1965, gabarit P+1, svetle višine P = 4.5 m in 1. nad. = 3.5 m. Temeljenje je armirano betonsko protipotresni pasovni temelji, objekt zgrajen s skeletno armiranobetonsko konstrukcijo,

straha lesena strešna konstrukcija pokrito s salonitno kritino in hidroizolacijo. Stropi so masivni tramovni leseni, zidovi iz opeke, grobo in fino ometani, izveden oplesk. Fasada je klasični apneno cementni omet, vrata in okna so lesena, delno industrijsko kovinsko stavbno pohištvo. Tlaki so zaribani betonski tlaki in leseni tlak (nadstropje). Sanitarni prostori v stavbi (WC, umivalnik, priprava tople vode z boilerjem) so obdelani v keramiki. V objektu so urejeni pisarniški prostori ter tovorno dvigalo. Instalacijska opremljenost elektrike je za potrebe industrijskega objekta in izvedba vodovodne instalacije. Komunikacijska povezava med etažama je preko lesenih stopnic, dostop pa je sicer predviden preko povezovalnega mostu v 1. etaži med stavbama 324 in 327 (stavba na vzhodni strani). Stanje objekta št. ID 324 je nevzdrževano in dotrajano, potrebna je popolna prenova objekta.

Po podatkih cenitvenega poročila znaša neto tlorisna površina 861,88 m² + aneks ob stavbi 65,57m², skupaj 927,45 m².

Današnje stanje najbolj značilnih elementov objekta je prikazano na spodnjih fotografijah.



Slika 2: Objekt spredaj



Slika 3: Objekt zadaj/s strani



Slika 4: Objekt spredaj/s strani



Slika 5: Notranjost pritličje



Slika 6: Notranjost nadstropje

4.4.2 Namen, cilji in vrsta investicije

Namen operacije je nakup, prenova in opremljanje industrijskega objekta št. ID 324, k.o. 2143 Tržič stoječ na parc. št. 599/6, k.o. 2143 Tržič vse na lokaciji bivše Bombažne predilnice Tržič za namene vzpostavitve Podjetniškega inkubatorja Tržič.

Kratkoročni cilji operacije: v Tržiču vzpostaviti a) infrastrukturne pogoje za vzpostavitev podjetniško podpornega okolja za mikro, mala in srednja podjetja (MSP) in b) spodbuden inovacijski ekosistem za spodbujanje podjetništva, nastajanje novih podjetij ter razvoj in rast zagonskih podjetij.

Dolgoročni cilji operacije: a) prispevati k povečanju dodane vrednosti MSP v regionalnem gospodarstvu, b) spodbuditi inovacijski in zagonski podjetniški potencial Tržiča in Gorenjske, c) krepite podjetniško in ustvarjalno regionalno skupnost in d) prispevati k trajnostni rabi prostora.

Kazalniki učinka	Začetna vrednost	Vrednost ob zaključku operacije
število podprtih investicijskih projektov	0	1 Vir: Občina Tržič
število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture	0	13 Vir: Občina Tržič
uporabne površine izgrajenega/ razširjenega inkubatorja (v m ²).	0	883,1 m² Vir: Občina Tržič
Kazalniki rezultata	Začetna vrednost	Vrednost ob zaključku operacije
zasedenost novo opremljenih uporabnih površin izgrajenega /razširjenega inkubatorja (v % glede na nove uporabne površine),	0	Več kot 70 % od 280 m ² površin za oddajanje v obliki podjetniškega inkubatorja v 3 letih po zaključku Vir: Upravljavec inkubatorja
število vključenih novo-ustanovljenih podjetij v inkubator,	0	12 Vir: Upravljavec inkubatorja
število izvedenih delavnic,	0	32 Vir: Upravljavec inkubatorja
število izvedenih projektov z gospodarstvom.	0	12 Vir: Upravljavec inkubatorja

Naložba predstavlja vlaganja v javno infrastrukturo, zato je v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči.

Vrsta investicije

Vrsta investicije: Investicijski

Tip infrastrukture: Javna infrastruktura

4.5 Usklajenost investicijskega projekta s strategijami na področju dejavnosti

Operacija je usklajena z vsebinami, cilji in ukrepi ključnih državnih, regionalnih in občinskih strateških razvojnih dokumentov, strategij in politik.

- **Strategija razvoja Slovenije 2030**, sprejeta na 159. redni seji Vlade RS, 7.12.2017: ustanovitev podjetniškega inkubatorja prispeva k doseganju več razvojnih ciljev Strategije. Gospodarska stabilnost, Konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor ter Vključujoč trg dela in kakovostna delovna mesta. Inkubator spodbuja inovacije, ustvarjalnost in konkurenčnost, s čimer prispeva k trajnostni gospodarski rasti, krepitvi znanja ter vključevanju mladih in talentiranih posameznikov v slovensko gospodarstvo. Poleg tega inkubator omogoča povezovanje akademskega sektorja, raziskovalnih institucij in gospodarstva, kar ustvarja sinergije in spodbuja razvoj pametnih specializacij.
- **Regionalni razvojni program Gorenjske 2021–2027**, RRA Gorenjske, BSC, poslovno podporni center, d. o. o., Kranj. Podjetniški inkubator prispeva k uresničevanju razvojnih prioritet Gorenjsko gospodarstvo – inovativno in trajnostno ter Gorenjska – s priložnostmi za vse. Neposredno uresničuje cilj/projekt Izdelovalni centri, saj Gorenjska še nima izdelovalnega centra (maker space-a), Razvoj HUBov, mreže coworkingov in podjetniških inkubatorjev in na ta način prispeva k cilju, da bo Gorenjska postala ena najbolj dinamičnih regij v alpskem prostoru, katere razvoj temelji na partnerstvu, Podjetništvu, znanju, inovativnosti in odprtosti. Poleg tega pa uresničuje še projekt Podjetno gorenjsko podeželje, Investicije v družbeno infrastrukturo, Spodbujanje kreativnosti in umetnosti in na ta način prispeva k uresničevanju vizije: »Gorenjska – tu želim živeti, delati in se igrati!«
- **Razvojni načrt Občine Tržič do leta 2030**: ustanovitev novega podjetniškega inkubatorja je usklajena z Razvojnim načrtom Občine Tržič do leta 2030, saj prispeva k doseganju njegovih strateških ciljev in prednostnih nalog na področju gospodarskega razvoja, podjetništva in inovacij. Inkubator podpira lokalne podjetnike, zagonska podjetja in MSP, ki delujejo na območju Občine Tržič, z nudenjem infrastrukture, mentorstva, finančne podpore in mreženja. S tem spodbuja razvoj novih podjetij, ustvarjanje kakovostnih delovnih mest ter povečanje zaposlenosti in konkurenčnosti v občini.

Projekt prispeva k doseganju kazalnikov Razvojnega načrta:

Št. kazalnika	Naziv kazalnika	Prispevek projekta
1. Pametna regeneracija	Število delovnih mest: + 5 %	RN do 2030 predvideva povečanje št. delovnih mest iz 3.400 leta 2020 na 3.600 leta 2030. Posredni vpliv.
2. Pametna regeneracija	Dodana vrednost: + 30 %	RN do 2030 predvideva dvig dodane vrednosti na zaposlenega iz 35.977 EUR/ zaposlenega leta 2019 na 46.000 EUR/zaposlenega leta 2030. Posredni vpliv.
3. Pametna regeneracija	Obseg funkcionalno degradiranih območij: - 30 %	RN do 2030 predvideva zmanjšanje degradiranih območij iz 10 ha leta 2020 na 7 ha leta 2030. Neposredni vpliv.
4. Upravljanje razvoja in preobrazbe	Realizacija projektov: 70 %	RN do 2030 predvideva 70 % realizacijo predvidenih projektov. Neposredni vpliv.

5. Upravljanje razvoja in preobrazbe	Dvig po lestvici razvitosti slovenskih občin	RN do 2030 predvideva dvig na lestvici iz 0,96 na 1,00, na slo. Povprečje. Posredni vpliv projekta.
6. Upravljanje razvoja in preobrazbe	Dvig zadovoljstvo občanov s kakovostjo bivanja	RN do 2030 predvideva dvig iz ocene iz 2,8 iz leta 2021 na povprečno oceno 3 od 4. neposredni vpliv projekta.

- **Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora z oznako TRŽ 11:** na območju dopušča *terciarne dejavnosti*: trgovina, promet, skladiščenje, gostinstvo, turizem in storitve (informacijske in komunikacijske dejavnosti, finančne in zavarovalniške dejavnosti, poslovanje z nepremičninami, strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti in druge raznovrstne poslovne dejavnosti); *kvartarne dejavnosti*: javna uprava, zdravstvo, socialno in otroško varstvo, izobraževanje, kulturne, gasilske, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti, verske dejavnosti, svobodni poklici in dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles); *stanovanja*; *proizvodne dejavnosti, ki se odvijajo v zaprtih prostorih in čezmerno ne vplivajo na okolje*. In dopustne vrste posegov: vzdrževanje objekta, obnova, rekonstrukcije, spremembe namembnosti obstoječih objektov v dejavnosti, ki so določene z dopustnimi namembnostmi oziroma dejavnostmi, odstranitev objekta, ureditve inštalacij, ureditve javnih površin, namestitvev sončne elektrarne.

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI Z ANALIZO TISTIH DELOV DEJAVNOSTI, KI SE IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE, IN TISTIH, S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV IN STORITEV

5.1 Opredelitev dejavnosti podjetniškega inkubatorja kot naloge v javnem interesu

Investicija Podjetniški inkubator Tržič je namenjena ustvarjanju podpornega okolja za podjetništvo, pospeševanja razvoja podjetništva in gospodarstva tako na ravni občine kot tudi celotne Gorenjske regije, ki so v javnem interesu. Te dejavnosti zapovedujejo:

- Zakon o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (ZSRR-2) (Ur. L. RS, št. 20/11, 57/12 in 46/16), ki v 19. členu določa, da se na ravni regije v javnem interesu opravljata tudi naloga države, t.j. spodbujanje in razvoj podjetništva ter kulture inovativnosti;
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93 in spremembe), ki v 21. členu določa, da je ena od nalog občine omogočanje pogojev za gospodarski razvoj občine in
- Zakon o podpornem okolju za podjetništvo (ZPOP-1) (Ur.l. RS, št. 102/07, 57/12, 82/13, 17/15, 27/17 in 13/18), ki v 7. členu določa, da javna agencija (SPIRIT) izvaja ukrepe za promocijo podjetništva, podjetniškega okolja in ustvarja pozitivno klimo za razvoj podjetništva.

Podjetniški inkubator Tržič bo izvajal **dejavnosti v javnem interesu**.

- Podjetniški inkubator je program, ki pomaga novim podjetjem pri začetku poslovanja s ponujanjem različnih storitev, kot so pisarne, oprema, mentorstvo, usposabljanje in mreženje. S svojimi dejavnostmi prispeva k spodbujanju podjetništva z zmanjševanjem začetnih stroškov, zagotavljanjem mentorstva in podpore, povezovanjem z investitorji in drugimi podjetji v industriji ter s širjenjem njihovega vpliva in dosega.

Upravljanje objekta in podpornih programov tako predstavlja **netržno dejavnost oz. dejavnost v javnem interesu**. Občina Tržič bo po končani prenovi objekta izbrala upravljavca skladno z določili Zakona o stvarnem premoženju države in lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 11/18, 79/18) in njegovimi podzakonskimi akti.

Za izvajanje zgoraj navedenih nalog podpornega okolja za podjetništvo, bo izbrani upravljavec inkubatorja, pridobival sredstva:

- s prodajo storitev: oddajanje prostorov in opreme podjetniškega inkubatorja,
- s kandidiranjem na različnih razpisih in za različne subvencije na lokalnem, nacionalnem in EU nivoju.

Podjetniški inkubator Tržič bo svoje storitve ponujal vsem zainteresiranim potencialnim in obstoječim podjetnikom, **prednostno pa se bo usmeril v:**

- spodbujanje podjetnosti in kreativnosti,
- novonastala podjetja,
- inovativna podjetja s potencialom rasti,
- podjetja s potencialom višje dodane vrednosti,
- kulturno kreativne industrije,
- inovativna produktna podjetja,
- podjetja s področja informacijskih tehnologij, VR in AI.

5.2 Analiza povpraševanja po prostorih inkubatorja s projekcijo izkoriščenosti

Predmet operacije je naložba v nakup, obnovo in opremljanje podjetniškega inkubatorja. V analizi povpraševanja obravnavamo predvsem naslednje vidike:

- zagotavljanje popolnjenosti delavnic oz. zasedenosti opreme v delavnicah: 358,5 m² delavnic oz. maker space-a v katerem bo nameščene oprema za razvoj prototipov in izdelavo manjših serij produktov;
- zagotavljanje popolnjenosti pisarniških prostorov inkubatorja: 8 pisarn za 1 do 3 osebe, v skupni površini 139,9 m²;
- zagotavljanje popolnjenosti coworking prostorov inkubatorja: 18 sodelovnih mest, v skupni površini 140,3 m².

Metodologija za projekcijo

Projekcija popolnjenosti in koriščenja prostorov in opreme podjetniškega inkubatorja temelji na:

- **opredelitvi potencialnega trga:** primarno območje delovanja Podjetniškega inkubatorja Tržič je območje občine Tržič, sekundarno pa sosednje občine oz. celotno območje Gorenjske.
- **opredelitvi velikosti ciljne skupine:** primarna ciljna skupina so potencialni podjetniki in podjetniki začetniki,
- **izraženegega interesa:** neposredno preverjanje interesa med ciljno skupino.

Ciljne skupine in njihov obseg

Ciljna skupina	Velikosti ciljne skupine	Izražen interes
Potencialni podjetniki	Občina Tržič: cca 31/leto - diplomanti (SURS 2020): 6 - brezposelni v starostni skupini 15-29 let (ZRSZ 2020): 5 - dijaki 4. letnika (20% dijakov) (SURS 2020): 20 (491) Gorenjska: cca 290/letno - diplomanti (SURS 2020) (10% vseh): 147 - brezposelni v starostni skupini 15-29 let (ZRSZ 2020) (10% vseh): 68 - dijaki 4. letnika (5% dijakov) (SURS 2020): 75 (1.513)	<ul style="list-style-type: none"> - izobraževanje - razvoj znanj in spretnosti - souporaba opreme in prostorov - pomoč pri definiranju poslovne ideje - mreženje in sodelovanje - mentorstvo - informiranje
Novonastala podjetja (podjetniki začetniki)	Občina Tržič: cca 90 Gorenjska: (15% vseh) cca 210	<ul style="list-style-type: none"> - izobraževanje - razvoj znanj in spretnosti - souporaba opreme in prostorov - mreženje in sodelovanje - pomoč pri vstopu na trg - pomoč pri definiranju poslovnega modela - mentorstvo
Obstoječa MSP	Občina Tržič: 422+267 (20% vseh), 137 Gorenjska: 5.312+4.988, (5% vseh) 515	<ul style="list-style-type: none"> - izobraževanje - razvoj znanj in spretnosti - souporaba opreme in prostorov - mreženje in sodelovanje - pomoč pri internacionalizaciji - informiranje - mentoriranje - spin-offi
Zaposleni	Občina Tržič: cca 26 Zaposleni pri upravljavcu: cca 1.5 Zaposleni pri inkubirancih (ocena po 3 letih delovanja inkubatorja): cca 25	<ul style="list-style-type: none"> - varno, kakovostno in ustvarjalno delovno okolje - enostavna dostopnost
Prebivalci občine	Občina Tržič (15 let ali več): 12.772 Naselje Tržič (15 let ali več): 3.204	<ul style="list-style-type: none"> - stabilnejše gospodarsko okolje - brezplačni dogodki - nove zaposlitve

Tabela 7: Velikost ciljne skupine

Izhodišča

Samostojne pisarne: v novo vzpostavljenem inkubatorju bo na voljo 8 pisarn, z 1 do 3 delovnimi mesti, v skupni površini 139.9 m². Predpostavljamo dinamiko zasedenosti: prvem letu 30%, v drugem 50%, v tretjem več kot 70%. Primarno so pisarniški prostori inkubatorja namenjeni novoustanovljenim podjetjem.

- Pri oceni velikosti ciljne skupine Podjetniškega inkubatorja Tržič smo upoštevali 20% vseh novoustanovljenih podjetij v Tržiču in 5% vseh novoustanovljenih podjetij na Gorenjskem: **300**.

Coworking prostori: v prostorih inkubatorja bo na površini 140 m² na voljo 18 coworking delovnih enot. Predpostavljamo dinamiko zasedenosti: prvem letu 30%, v drugem 50%, v tretjem več kot 70%. Primarno so namenjeni potencialnim podjetnikom.

- Pri oceni velikosti ciljne skupine Podjetniškega inkubatorja Tržič smo upoštevali 10% vseh diplomantov v Tržiču: **6**, 10% brezposelni v starostni skupini 15-29 let v Tržiču: **5** in 20% vseh dijakov 4. letnika v Tržiču: **20**, skupno v Tržiču: **31**. Poleg tega smo upoštevali še potencialne uporabnike iz Gorenjske: 10% vseh gorenjskih diplomantov: **147**, 10% vseh brezposelni v starostni skupini 15-29 let: **68** in 5% vseh dijakov 4. letnika: **75**, skupno na Gorenjskem: **290**. Skupno obseg ciljne skupine: **321**.

Maker space prostori (izdelovalni prostori): je delavniški prostor, opremljen z opremo, potrebno za razvoj prototipa in izdelavo manjših serij produktov. Skupno bo v inkubatorju 358,5 m² površin izdelovalnih prostorov.

- Pri oceni velikosti ciljne skupine Podjetniškega inkubatorja Tržič smo upoštevali 20% vseh potencialnih podjetnikov: **64**, 30% vseh novonastalih podjetij: **90** in 30% vseh MSP v Tržiču: **41** in 5% MSP na Gorenjskem: **25**. Skupen obseg ciljne skupine znaša: **217**.

Iz analize obsega ciljne skupine in zmogljivosti načrtovanega inkubatorja je razvidno:

- da znaša obseg primarne ciljne skupine (novoustanovljenih podjetij) 300, zmogljivost inkubatorja je 8 pisarn (za 16 oseb), kar naslovi le 5% vseh potreb po pisarnah,
- da znaša obseg sekundarne ciljne skupine (potencialnih podjetnikov) 321, v inkubatorju pa bo vzpostavljenih 18 sodelovnih mest, kar naslovi le 5% vseh potreb.

Dodatno smo aprila 202 interes med potencialnimi uporabniki preverjali tudi neposredno (tudi v sodelovanju s Kovačnico – podjetniškim inkubatorjem Kranj). Izdelovalni laboratorij oz. maker space bo prvi na Gorenjskem, zato bomo sodelovali tudi z drugimi organizacijami podpornega okolja za podjetništvo.

S strani 9 potencialnih podjetnikov in podjetnikov začetnikov je bil izražen interes po najemanju prostorov in opreme v Podjetniškem inkubatorju Tržič.

Naziv podjetja	Naslov podjetja	Matična številka podjetja	Parcelna(-e) številka (-e), na kateri(-h) podjetje opravlja svojo dejavnost*	Površina (parcele oz. prostorov), na kateri podjetje opravlja svojo dejavnost (v m ²)**
Marko Bertancelj	potencialni podjetnik	/	/	maker space (358m ²) + skupni prostori (127m ²) + coworking (8m ²)
Blaž Miklavčič	potencialni podjetnik	/	/	maker space (358m ²) + skupni prostori (127m ²) + coworking (8m ²)

ElevonX d.o.o.	Predilniška cesta 16, 4290 Tržič	8380848000	/	maker space (358m ²) + skupni prostori (127m ²) + pisarna (23m ²)
Fermentarnica d.o.o.	Podljubelj 183, 4290 Tržič	8624968000	/	skupni prostori (127m ²) + pisarna (20,7m ²) + predavalnica (54m ²)
M Delights, Manca Veber s.p.	Partizanska cesta 29A, 4000 Kranj	8878463000	/	skupni prostori (127m ²) + pisarna (19,4m ²)
Maja Gruden	potencialna podjetnica	/	/	skupni prostori (127m ²) + coworking (8m ²) + predavalnica (54m ²)
Manca Sever Žumer	potencialna podjetnica	/	/	skupni prostori (127m ²) + coworking (8m ²) + predavalnica (54m ²)
Ian Polak Rožanc	potencialni podjetnik	/	/	skupni prostori (127m ²) + coworking (8m ²) + predavalnica (54m ²)
Sergej Zavrnik s.p.	Bavdkova ulica 16, 4000 Kranj	9164111000	/	skupni prostori (127m ²) + pisarna (12,5m ²)

Tabela 8: Izkazani interes po najemu delovnega prostora in opreme

4 potencialni uporabniki so izkazali interes po najemu pisarne, kar pomeni zasedenost 50 % pisarniških kapacitet. 5 uporabnikov je izkazalo interes po najemu sodelovnega mesta/coworkinga, kar predstavlja skoraj 30 % kapacitet novo vzpostavljenega inkubatorja. Različno so uporabniki izkazali še interese po souporabi opreme v maker spacu in predavalnice.

Glede na navedene rezultate lahko ugotovimo, da obstaja zadostno velika ciljna skupina in povpraševanje na ciljnem območju delovanja inkubatorja, ki zagotavlja doseganje postavljenih triletnih ciljev popolnitve

Analiza obstoječe ponudbe

Gorenjska regija je v primerjavi z ostalimi slovenskimi regijami izrazito zaostaja v ponudbi inovacijskega okolja. V regiji deluje samo en subjekt, ki nudi celostno podporno storitev za podjetnike: Kovačnica – podjetniški inkubator Kranj.

Sicer delujejo še 3 lokacije, kjer potencialni podjetniki in podjetniki začetniki lahko najamejo ugoden sodelovni prostor, vendar pa ne ponujajo celovitih podpornih storitev za spodbujanje podjetništva. Pregled ponudbe je v spodnji tabeli.

Kot že omenjeno na Gorenjskem še ne obstaja izdelovalni laboratorij oz. maker space, v katerem lahko podjetniki naredijo prototip ali manjše serije produktov. Najbližje Tržiču so Maker space Carinthia v

Celovcu, Zavod 404 in RogLab v Ljubljani. Ker bo to prvi maker space na Gorenjskem, bo zanimiv tudi za uporabnike in najemnike drugih podpornih institucij za podjetništvo na Gorenjskem.

Organizacija	Kovačnica – podjetniški inkubator Kranj	Lokomotiva Škofja Loka	Vezenine Bled	Good vibes only coworking
Podporne storitve	Izobraževalni dogodki, mentorski sistem, svetovanje, nacionalni in EU projekti	Občasni izobraževalni dogodki	Izobraževalni dogodki	/
Prednosti	Vzpostavljena podjetniška skupnost, mentorska mreža, novi prostori, prepoznavnost	Pokriva Škofjo Loko, podjetniška skupnost	Možno parkiranje, izvajanje programov Medgeneracijskega centra	Možno parkiranje, zasebni coworking
Slabosti	Ni možnosti parkiranja	Ni možnosti parkiranja, Ni brezplačnih podpornih storitev	Majhno število sodelovnih prostorov, Ni brezplačnih podpornih storitev	Majhno število sodelovnih prostorov, Ni brezplačnih podpornih storitev
Cena najema pisarne	120 – 390 EUR/mesec ³	Nima pisarn	Nima pisarn	Nima pisarn
Cena najema coworkinga – stalna miza	85 EUR/mesec ⁴	30 EUR/mesec	50 EUR/mesec	Odvisna od stroškov
Cena najema coworkinga – brez stalne mize	10 EUR/dan	/	10 EUR/dan	/
Virtualna pisarna	/	/	/	/
Možnost souporabe opreme za izdelavo prototipa	Omejene možnosti	/	/	/
Možnost izdelave manjših serij produktov	Omejene možnosti	/	/	/
Možnost najema predavalnice	120-300 €/dan	/	30-200 EUR/dan	/
Možnost najema sejne sobe	60-150 €/dan	/	/	/
Možnost parkiranja	ne	ne	da	da

Tabela 9. Obstoječa regijska ponudba pisarn/coworkinga

³ Možnost koriščenja progresivnega popusta za novo nastala podjetja.

⁴ Možnost koriščenja progresivnega popusta za novo nastala podjetja.

Skupaj z ustanovitvijo Podjetniškega inkubatorja Tržič, se bo povezalo regijsko podporno okolje in vzpostavilo enovito mrežo inovacijskega podpornega okolja v regiji – regijski mrežni inkubator. Večja povezanost bo omogočala izmenjavo dobrih praks in znanj, povečala sodelovanje med podpornimi institucijami in podjetniki, omogočala izmenjavo predavateljev in mentorjev in nadalje nadgradila podporno okolje.

Konkurenco načrtovanemu inkubatorju v določeni meri predstavlja podjetniško podporno okolje v Ljubljani, predvsem LUI, ABC Accelerator in številni javni in zasebni ponudniki sodelovnih prostorov. V Ljubljani študira večina mladih iz regije, bolje razvita, inovacijski ekosistem in kreativno okolje pa nudita vrhunsko podporo in zagonskim podjetjem in mladim privlačno skupnost. Neposredna bližina Ljubljane pa pomeni nevarnost tudi za odliv potencialnih podjetnikov in podjetnikov začetnikov.

Z vidika zagotavljanja skladnejšega regionalnega razvoja, zadržanja podjetniškega in kreativnega potenciala v regiji pa je nujno in edino smiselno nadaljnje vzpostavljanje in krepitev primerljivega podpornega okolja kot je na voljo v Ljubljani tudi v vseh večjih urbanih središčih Gorenjske.

6 TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Predmet operacije je nakup, prenova in opremljanje industrijskega objekta v degradiranem območju BPT za namene vzpostavitve Podjetniškega inkubatorja Tržič.

6.1 Nakup objekta

Občina Tržič je za namene nakupa industrijskega objekta dala izdelati Cenitveno poročilo o oceni vrednosti nepremičnine – industrijski objekt št. ID 324, k.o. 2143 Tržič stoječ na parc. št. 599/6, k.o. 2143 Tržič vse na lokaciji bivše Bombažne predilnice Tržič ter ocena vrednosti stavbne pravice parcelne št. 599/6, k.o. 2143 Tržič, Lojze Boh, univ.dipl.ing., izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča pri SICGRAS. Cenitveno poročilo je bilo izdelano 11. 4. 2023.

Po uradni cenitvi je vrednost objekta znašala 180.650 EUR, vrednost nadomestila za stavbno pravico pa 35,10 EUR/m². Občina Tržič in lastnik objekta VOJE, naložbe in nepremičnine, d.o.o. sta podpisala izjavo začetku pogajanj in nakupu omenjene nepremičnine.

6.2 Prenova objekta

Industrijski objekt, ki je predmet operacije, je bil zgrajen leta 1965 in ni v dobrem stanju. V okviru operacije se zato predvideva celovita prenova objekta in prilagoditev za potrebe vzpostavitve podjetniškega inkubatorja. Prenova bo obsegala vzdrževalna dela in dela v obsegu manjših rekonstrukcij, kot jih določata Gradbeni zakon (GZ-1) in Uredba o razvrščanju objektov.

Predvidena je ureditev notranjih prostorov v obsegu obnove (brušenje, barvanje, zaščita) lesenih stebrov in ostrešja v nadstropju, postavitve predelnih sten in pripadajočega stavbnega pohištva, kompletna prenova tlakov in obnova obstoječih nosilnih elementov (stebri, nosilci, stene). V nadstropju je predvidena izvedba novih okenskih odprtin (v okviru manjše rekonstrukcije) in namestitve novih oken ter menjava obstoječega stavbnega pohištva na celotnem objektu.

Obstoječe lesene stopnice v etažo se zamenjajo z novimi, kovinskimi. V obstoječ jašek se namesti novo dvigalo.

Objekt se bo toplotno izoliral, uredila se bo fasada. Vsi posegi se bodo izvajali v skladu s prostorskim aktom in z navodili ZVKDS.

Na novo se bo izvedlo vse strojne in elektro inštalacije in se prilagodijo novemu stanju (namembnosti) objekta.

Izvedli se bodo se novi, interni infrastrukturni vodi do objekta (vodovod, meteorna in fekalna kanalizacija, elektrika, plin, telekomunikacije).

Na strehi se bo vzpostavila sončna elektrarna. Objekt se bo ogreval s toplotno črpalko.

Po potrebi se bodo namestile dodatne zunanje požarne stopnice.

Predmet prenove je 883,23 m² površin obstoječega objekta v dveh etažah. Po prenovi bodo obstoječi nenamenski prostori funkcionalno in smiselno prilagojeni potrebam sodobnega delovnega okolja s pisarnami, coworkingom, predavalnico in skupnimi prostori.

Pregled površin z novimi funkcijami:

Funkcija	Površina	Opis
Pisarne inkubatorja namenjene za novonastala inkubirana podjetja	139,9 m ²	8 pisarn za 1 do 3 osebe za novonastala podjetja V 3 letih po zaključku investicije, zasedenost več kot 70%
Coworking površine inkubatorja namenjene potencialnim podjetnikom in podjetnikom začetnikom	140,3 m ²	18 sodelovnih delovnih mest za potencialne podjetnike in podjetnike začetnike V 3 letih po zaključku investicije, zasedenost več kot 70%
Maker space oz. izdelovalni laboratorij namenjen inkubiranim podjetjem za izdelavo prototipov in manjših serij produktov	358,5 m ²	Izdelovalni laboratorij, opremljen tako, da uporabnikom omogoča izdelavo prototipov in manjših serij produktov
Prostori za izobraževanje predavalnica, namenjena primarno izvedbi dogodkov inkubatorja, občasno se oddaja zunanjim uporabnikom	54,4 m ²	1 predavalnica za izvedbo izobraževalnih in informativnih dogodkov
Podporni prostori	189,9 m ²	Kotlovnica, komunikacijske površine, čajni kuhinji, dopolnilni tehnični prostori.
SKUPAJ	883,1 m²	

Tabela 10: Pregled novih površin

Degradirani industrijski objekt bo z obnovo in opremljanjem dobil novo vsebino. V podjetniškem inkubatorju bodo pisarniški prostori in drugi podporni in servisni prostori.

Vsi posegi v objekt so usklajeni z obstoječo strukturo in funkcionalnostjo objekta, OPPN, Konservatorskim načrtom BPT, zato bodo zunanje spremembe in gradbeni posegi minimalni, vendar v skladu s programsko zasnovo razširjenega delovanja podjetniškega inkubatorja. Program inkubatorja bo deljen po funkcionalnih enotah v posameznih etažah:

- **Pritličje:** maker space oz. izdelovalni laboratorij, čajna kuhinja in tehnični prostor, sanitarni blok.
- **Nadstropje:** namenjeno osnovnemu delovanju inkubatorja. Pretežno predstavljajo prostor pisarne in coworking, izobraževalni prostor in skupni prostori za inkubirance, sanitarni blok.

Zasnova interjerja temelji na sodobnem in funkcionalnem pristopu, po principu »open space« in s privlačno opremo. Interjer mora ustvariti odprtost, svoboden in kreativen prostor, po meri podjetniškega inkubatorja.

Komunalna ureditev in druga infrastruktura

Objekt ima obstoječe priključke na javno gospodarsko infrastrukturo (vodovod, kanalizacija, električna, dostop).

V fazi prenove se bo objekt priključil na novo zgrajeno javno gospodarsko infrastrukturo (vodovod, kanalizacija, plin, električna), ki je od objekta oddaljena cca. 50m. Potrebna bo pridobitev soglasja vseh upravljavcev

- **Kanalizacija:** predvidene preureditve in posodobitve se nanašajo na interne vode znotraj stavbe. Pridobitev soglasja upravljavca ni potrebna.
- **Vodovod:** predvidene preureditve in posodobitve se nanašajo na interne vode znotraj stavbe. Pridobitev soglasja upravljavca ni potrebna.
- **Vročevod:** stavba ni priključena na vročevod.
- **Plinovod:** S projektom se ne predvideva poseg na plinovod znotraj objekta ali poseg na priključek na javno omrežje plinovoda.
- **Električna:** predvidene preureditve in posodobitve se nanašajo na interne vode znotraj stavbe. Pridobitev soglasja upravljavca ni potrebna. Za objekt se predvidi obstoječe odjemno mesto, priključna moč ostane obstoječa.
- **Razsvetljava:** predvidene preureditve in posodobitve se nanašajo le na interne vode znotraj stavbe.
- **Telekomunikacijski vodi:** predvidene preureditve in posodobitve se nanašajo na interne vode znotraj stavbe. Pridobitev soglasja upravljavca ni potrebna.
- **Cestni priključek:** s predvidenimi posegi na objekt se obstoječe stanje ne spremeni.

Spremljajoči posegi

Dostop gibalno oviranim: Stavba že ima vgrajeno dvigalo. V procesu obnove objekta se bo v obstoječi jašek namestilo novo dvigalo. Po prenovi bo omogočen dostop tudi gibalno oviranim v obe etaži objekta.

Požarna varnost: V procesu obnove bo izdelana zasnova/študija požarne varnosti.

Ogrevanje in klimatizacija: V procesu obnove se predvideva vgradnja toplotne črpalke, s katero se bo objekt ogreval in klimatiziral.

Opis posegov

Konstrukcija: za objekt je predvidena izdelava načrta gradbenih konstrukcij za izvedbo del v okviru manjših rekonstrukcij, ki vključuje tudi statični pregled objekta. Posegi v konstrukcijo se v fazi priprave projekta ne predvidevajo.

Streha: v času prenove se bo na strehi vzpostavila sončna elektrarna. Razen manjših prebojev v zvezi s strojnimi inštalacijami za sončno elektrarno, se posegi v streho ne predvidevajo.

Fasada: v času prenove se bo objekt toplotno izoliral, uredila se bo fasada. Vsi posegi se bodo izvajali v skladu s prostorskim aktom in z navodili ZVKD.

Predelne stene: za vzpostavitev samostojnih pisarn se predvideva postavitve predelnih sten, ki bodo mavčno-kartonaste na podkonstrukciji.

Okna: v procesu prenove je v nadstropju predvidena izvedba novih okenskih odprtih (v okviru manjše rekonstrukcije) in namestitve novih oken.

Oprema: objekt je neopremljen. V procesu prenove se zagotovi vsa potrebna oprema za vzpostavitev in delovanje podjetniškega inkubatorja. Večina opreme bo premična, kar bo omogočilo večjo funkcionalnost in prilagajanje prostora potrebam inkubatorja.

Tlaki: v procesu prenove se predvideva kompletna prenova tlakov. Tlake se bo prilagajalo funkcionalnostim posameznih prostorov.

Opis prostorov in opreme po funkcionalnih sklopih

Pritličje

V aneksu ob objektu je kotlovnica. V procesu prenove se bo prostor obnovil in vgradilo toplotno črpalko. V pritličju sta še predvidena vzpostavitev čajne kuhinje, sanitarnega bloka in vzpostavitev maker space-a oz. izdelovalnega laboratorija.

Nadstropje

V nadstropju se bo vzpostavilo 8 samostojnih pisarn za inkubirance. Te bodo opremljene z delovno mizo, stolom (odvisno od števila delovnih mest v pisarni) in poličniki.

Poleg pisarn bodo v prvem nadstropju še delovna mesta za coworking. Ta obsegajo delovno mizo, stol in predalčnik.

Predvideva se tudi vzpostavitev predavalnice, ki bo omogočala organizacijo dogodkov do 50 oseb. Opremljena bo s stoli in sodobno avdio/video opremo.

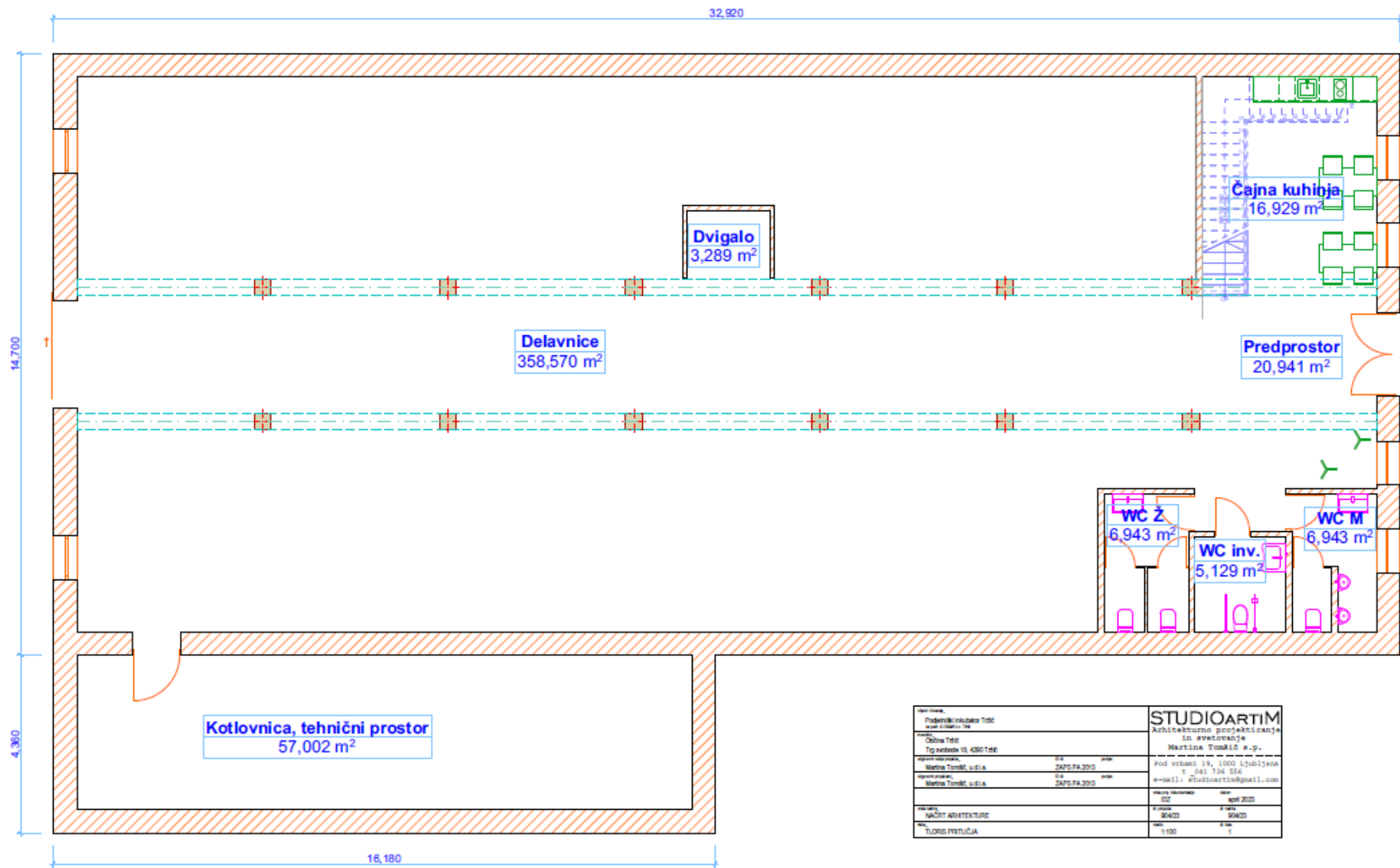
V nadstropju so še sanitarni blok, prostor za čistilko in čajna kuhinja.

Okolica

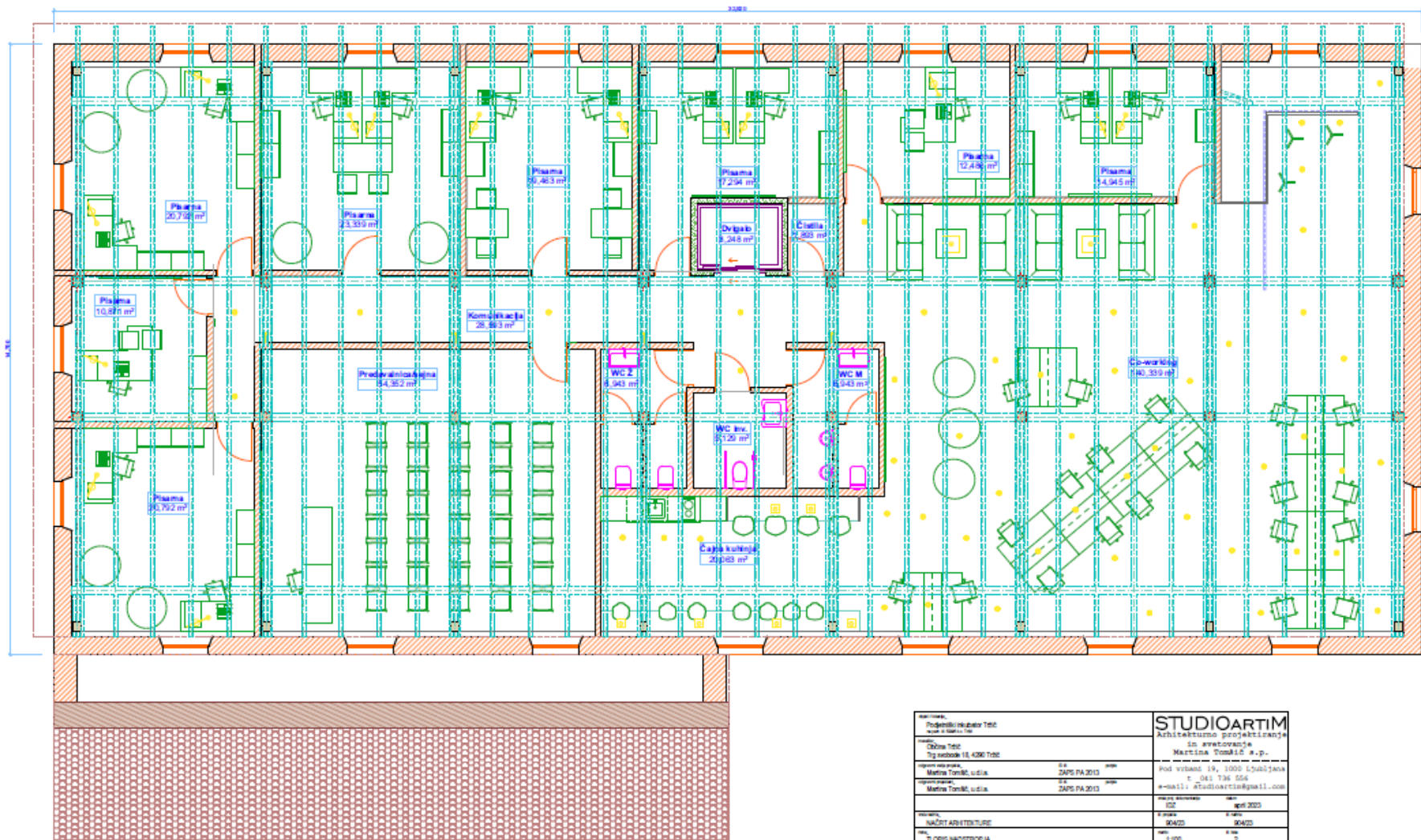
V procesu prenove se bo uredila tudi okolica objekta. Vzpostavitev stojal za kolesa, ureditev zunanjih tlakov, ozelenitev okolice.

Gradbeno dovoljenje

Zaradi spremembe namembnosti objekta ob vzpostavitvi podjetniškega inkubatorja, mora investitor pridobiti gradbeno dovoljenje. Investitor se zavezuje, da bo pravnomočno gradbeno dovoljenje za investicijo, pridobil najkasneje do 31.10.2023.



Slika 7: Idejna postavitev pritličja



Slika 8: Idejna postavitev nadstropja

6.3 Nakup in namestitvev opreme

V okviru projekta je predviden nakup opreme za delovanje podjetniškega inkubatorja, in sicer:

- notranja oprema za inkubatorja: za inkubacijske pisarne, inkubacijska co-working delovna mesta, prostore upravljavca in vse skupne prostore;
- skupna IT in večpredstavna oprema,
- tehnična oprema za vzpostavitev maker space-a oz. izdelovalnega laboratorija.

7 ANALIZA ZAPOSLENIH

7.1 Zaposleni »z investicijo«

V fazi izvajanja projekta prenove nove zaposlitve niso predvidene. Pripravo in izvedbo operacije bodo izvedli člani projektne skupine, ki so pri investitorju že zaposleni, s pomočjo zunanjih izvajalcev.

V fazi obratovanja inkubatorja se predvidena 2 delni zaposlitvi: 0,5 FTE za vodjo inkubatorja (upravljavca) in 0.5 FTE za administrativno vodenje inkubatorja.

Posredno bo inkubator v fazi delovanja vpliva na nastanek novih delovnih mest in zaposlovanje pri novoustanovljenih podjetjih ali podjetnikih posameznikih. Ob predpostavki 75% zapolnjenosti razpoložljivih delovnih mest v inkubatorju v 3 letih po zaključku investicije, bo inkubator prispeval k ustvarjanju 23 – 26 delovnih mest.

Dodatno bo inkubator posredno spodbujal podjetniško aktivnost in tako prispeval k zaposlovanju v širšem, regijskem okolju.

Pri tem je potrebno poudariti, da investitor na realizacijo zaposlitev, nima vpliva, saj je slednja odvisna od številnih (zunanjih dejavnikov): kakovost upravljavca, podjetniški potencial posameznikov, gospodarska situacija v regiji in svetu ...

7.2 Zaposleni »brez investicije«

Varianta brez investicije pomeni, da priložnosti za dodatno zaposlovanje ne bo. Po kriteriju potenciala za ustvarjanje novih zaposlitvenih možnosti je tako varianta z investicijo bolj upravičena.

8 OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE

Operacija Podjetniški inkubator Tržič predstavlja vlaganja v javno infrastrukturo za razvoj podjetništva in je predvidena za sofinanciranje iz sredstev RS. Operacija je v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči.

Sofinanciranje: investitor se bo s projektom prijavil na Javni razpis za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024, sklop B, Ministrstva za kohezijo in regionalni razvoj.

V skladu z razpisnimi pogoji so upravičeni stroški skopa B:

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

DDV ni upravičen strošek.

Nakup rabljene opreme ni upravičen strošek.

Nakup opreme, namenjene gostinski ponudbi, ni upravičen strošek.

Nakup strojev ter prevoznih sredstev ni upravičen strošek

Obdobje upravičenosti stroškov in izdatkov za vse stroške (razen priprave dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP)) se začne s 1. 1. 2022, vendar ne pred datumom sklepa o potrditvi DIIP s strani pristojnega organa. DIIP za predmetno operacijo je bil potrjen s sklepom župana 3. 4. 2023.

Višina sofinanciranja: Upravičeni stroški se sofinancirajo do 100 %. Neupravičene stroške krije investitor.

8.1 Vrednosti investicije po stalnih cenah in vrstah stroška

Vrednost operacije po stalnih cenah in vrstah stroška je ocenjena za:

- Nakup objekta skladno s Cenitvenim poročilom O oceni vrednosti nepremičnine – industrijski objekt št. ID 324, k.o. 2143 Tržič stoječ na parc. št. 599/6, k.o. 2143 Tržič vse na lokaciji bivše Bombažne predilnice Tržič ter ocena vrednosti stavbne pravice parcelne št. 599/6, k.o. 2143 Tržič. Alojzij Boh, univ.dipl.ing., izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča pri SICGRAS,
- oceno stroškov investicije s strani Martina Tomšič s.p., Arhitekturno projektiranje in svetovanje,
- nepredvidena dela v višini 10 % GOI in opreme;
- strokovno-gradbeni nadzor v višini 2 % GOI del in opreme;
- spremljajoče zunanje storitve v fazi izvajanja (elaborati, tehnični pregled, strošek arheologa in podobno)
- stroški informiranja in komuniciranja so ocenjeni na podlagi izkušenj preteklih projektov.

8.2 Vrednost investicije po tekočih cenah in vrstah stroška

Skladno z metodologijo so tekoče cene izračunane tako, da so stalne cene povečane za odstotek dejanske oz. predvidene inflacije. Za izračun investicije v tekočih cenah so upoštevane projekcije UMAR o povprečnih letnih stopnjah rasti cen, ki znaša za leto 2024 4,2 % za leto 2025 in naprej pa 2,4 %. (UMAR – pomladanska napoved gospodarskih gibanj marec 2023).

OCENA INVESTICIJE V TEKOČIH CENAH				2023	2024	
		cena brez DDV	DDV	cena z DDV	cena brez DDV	cena brez DDV
1	NAKUP OBJEKTA	180.650,00 EUR	0,00 EUR	180.650,00 EUR	180.650,00 EUR	0,00 EUR
2	GRADBENA DELA	165.983,61 EUR	36.516,39 EUR	202.500,00 EUR	0,00 EUR	165.983,61 EUR
3	OBRTNIŠKA DELA	298.770,49 EUR	65.729,51 EUR	364.500,00 EUR	0,00 EUR	298.770,49 EUR
4	ELEKTRO INSTALACIJE	99.590,16 EUR	21.909,84 EUR	121.500,00 EUR	0,00 EUR	99.590,16 EUR
5	STROJNE INSTALACIJE	99.590,16 EUR	21.909,84 EUR	121.500,00 EUR	0,00 EUR	99.590,16 EUR
6	ZUNANJA UREDITEV	16.393,44 EUR	3.606,56 EUR	20.000,00 EUR	0,00 EUR	16.393,44 EUR
7	OPREMA	221.311,48 EUR	48.688,52 EUR	270.000,00 EUR	0,00 EUR	221.311,48 EUR
8	VODENJE PROJEKTA IN NADZOR	17.704,92 EUR	3.895,08 EUR	21.600,00 EUR	8.000,00 EUR	9.704,92 EUR
9	PRIPRAVA PROJEKTNE IN INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	45.081,97 EUR	9.918,03 EUR	55.000,00 EUR	35.081,97 EUR	10.000,00 EUR
SKUPAJ		1.145.076,23 EUR	212.173,77 EUR	1.357.250,00 EUR	223.731,97 EUR	921.344,26 EUR
SKUPAJ Z DDV					233.210,00 EUR	1.124.040,00 EUR

Tabela 11: Vrednost investicije po vrstah stroška v tekočih cenah v EUR po letih

OCENA INVESTICIJE V STALNIH CENAH				2023	2024	
		cena brez DDV	DDV	cena z DDV	cena brez DDV	cena brez DDV
1	NAKUP OBJEKTA	180.650,00 EUR	0,00 EUR	180.650,00 EUR	180.650,00 EUR	0,00 EUR
2	GRADBENA DELA	159.293,29 EUR	35.044,52 EUR	194.337,81 EUR	0,00 EUR	159.293,29 EUR
3	OBRTNIŠKA DELA	286.727,92 EUR	63.080,14 EUR	349.808,06 EUR	0,00 EUR	286.727,92 EUR
4	ELEKTRO INSTALACIJE	95.575,97 EUR	21.026,71 EUR	116.602,69 EUR	0,00 EUR	95.575,97 EUR
5	STROJNE INSTALACIJE	95.575,97 EUR	21.026,71 EUR	116.602,69 EUR	0,00 EUR	95.575,97 EUR
6	ZUNANJA UREDITEV	15.732,67 EUR	3.461,19 EUR	19.193,86 EUR	0,00 EUR	15.732,67 EUR
7	OPREMA	212.391,05 EUR	46.726,03 EUR	259.117,08 EUR	0,00 EUR	212.391,05 EUR
8	VODENJE PROJEKTA IN NADZOR	17.313,74 EUR	3.809,02 EUR	21.122,76 EUR	8.000,00 EUR	9.313,74 EUR
9	PRIPRAVA PROJEKTNE IN INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	44.678,90 EUR	9.829,36 EUR	54.508,25 EUR	35.081,97 EUR	9.596,93 EUR
SKUPAJ		1.107.939,51 EUR	204.003,69 EUR	1.311.943,21 EUR	223.731,97 EUR	884.207,55 EUR
SKUPAJ Z DDV					233.210,00 EUR	1.078.733,21 EUR

Tabela 12. Vrednost investicije po vrstah stroška v stalnih cenah v EUR po letih

AKTIVNOST/ VRSTA STROŠKA	2023				2024			
	Upravični stroški REG	Neupravičeni stroški	Neupravičeni stroški DDV	Skupaj	Upravični stroški REG	Neupravičeni stroški	Neupravičeni stroški DDV	Skupaj
NAKUP OBJEKTA	180.650,00 EUR		0,00 EUR	180.650,00 EUR	0,00 EUR		0,00 EUR	0,00 EUR
GRADBENA DELA	0,00 EUR		0,00 EUR	0,00 EUR	165.983,61 EUR		36.516,39 EUR	202.500,00 EUR
OBRTNIŠKA DELA	0,00 EUR		0,00 EUR	0,00 EUR	298.770,49 EUR		65.729,51 EUR	364.500,00 EUR
ELEKTRO INSTALACIJE	0,00 EUR		0,00 EUR	0,00 EUR	99.590,16 EUR		21.909,84 EUR	121.500,00 EUR
STROJNE INSTALACIJE	0,00 EUR		0,00 EUR	0,00 EUR	99.590,16 EUR		21.909,84 EUR	121.500,00 EUR
ZUNANJA UREDITEV	0,00 EUR		0,00 EUR	0,00 EUR	16.393,44 EUR		3.606,56 EUR	20.000,00 EUR
OPREMA	0,00 EUR		0,00 EUR	0,00 EUR	221.311,48 EUR		48.688,52 EUR	270.000,00 EUR
VODENJE PROJEKTA IN NADZOR	8.000,00 EUR		1.760,00 EUR	9.760,00 EUR	9.704,92 EUR		2.135,08 EUR	11.840,00 EUR
PRIPRAVA PROJEKTNE IN INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	35.081,97 EUR		7.718,03 EUR	42.800,00 EUR	10.000,00 EUR		2.200,00 EUR	12.200,00 EUR
SKUPAJ	223.731,97 EUR	0,00 EUR	9.478,03 EUR	233.210,00 EUR	921.344,26 EUR	0,00 EUR	202.695,74 EUR	1.124.040,00 EUR
VIRI								
LASTNA SREDSTRVA			9.478,03 EUR	9.478,03 EUR			202.695,74 EUR	202.695,74 EUR
SREDSTVA PRIDOBLJENA NA JAVNEM RAZPISU	223.731,97 EUR			223.731,97 EUR	921.344,26 EUR			921.344,26 EUR

Tabela 13: Prikaz investicije po aktivnostih in virih v tekočih cenah v EUR po letih, glede na upravičene in neupravičene stroške

AKTIVNOST/ VRSTA STROŠKA	2023				2024			
	Upravični stroški REG	Neupravičeni stroški	Neupravičeni stroški DDV	Skupaj	Upravični stroški REG	Neupravičeni stroški	Neupravičeni stroški DDV	Skupaj
NAKUP OBJEKTA	180.650,00 EUR		0,00 EUR	180.650,00 EUR	0,00 EUR		0,00 EUR	0,00 EUR
GRADBENA DELA	0,00 EUR		0,00 EUR	0,00 EUR	159.293,29 EUR		35.044,52 EUR	194.337,81 EUR
OBRTNIŠKA DELA	0,00 EUR		0,00 EUR	0,00 EUR	286.727,92 EUR		63.080,14 EUR	349.808,06 EUR
ELEKTRO INSTALACIJE	0,00 EUR		0,00 EUR	0,00 EUR	95.575,97 EUR		21.026,71 EUR	116.602,69 EUR
STROJNE INSTALACIJE	0,00 EUR		0,00 EUR	0,00 EUR	95.575,97 EUR		21.026,71 EUR	116.602,69 EUR
ZUNANJA UREDITEV	0,00 EUR		0,00 EUR	0,00 EUR	15.732,67 EUR		3.461,19 EUR	19.193,86 EUR
OPREMA	0,00 EUR		0,00 EUR	0,00 EUR	212.391,05 EUR		46.726,03 EUR	259.117,08 EUR
VODENJE PROJEKTA IN NADZOR	8.000,00 EUR		1.760,00 EUR	9.760,00 EUR	9.313,74 EUR		2.049,02 EUR	11.362,76 EUR
PRIPRAVA PROJEKTNE IN INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	35.081,97 EUR		7.718,03 EUR	42.800,00 EUR	9.596,93 EUR		2.111,32 EUR	11.708,25 EUR
				0,00 EUR				0,00 EUR
SKUPAJ	223.731,97 EUR	0,00 EUR	9.478,03 EUR	233.210,00 EUR	884.207,55 EUR	0,00 EUR	194.525,66 EUR	1.078.733,21 EUR
VIRI								
LASTNA SREDSTRVA			9.478,03 EUR	9.478,03 EUR			194.525,66 EUR	194.525,66 EUR
SREDSTVA PRIDOBLJENA NA JAVNEM RAZPISU	223.731,97 EUR			223.731,97 EUR	884.207,55 EUR			884.207,55 EUR

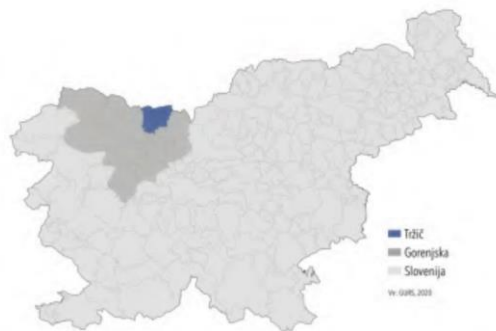
Tabela 14: Prikaz investicije po aktivnostih in virih v stalnih cenah v EUR po letih, glede na upravičene in neupravičene stroške

9 ANALIZA LOKACIJE

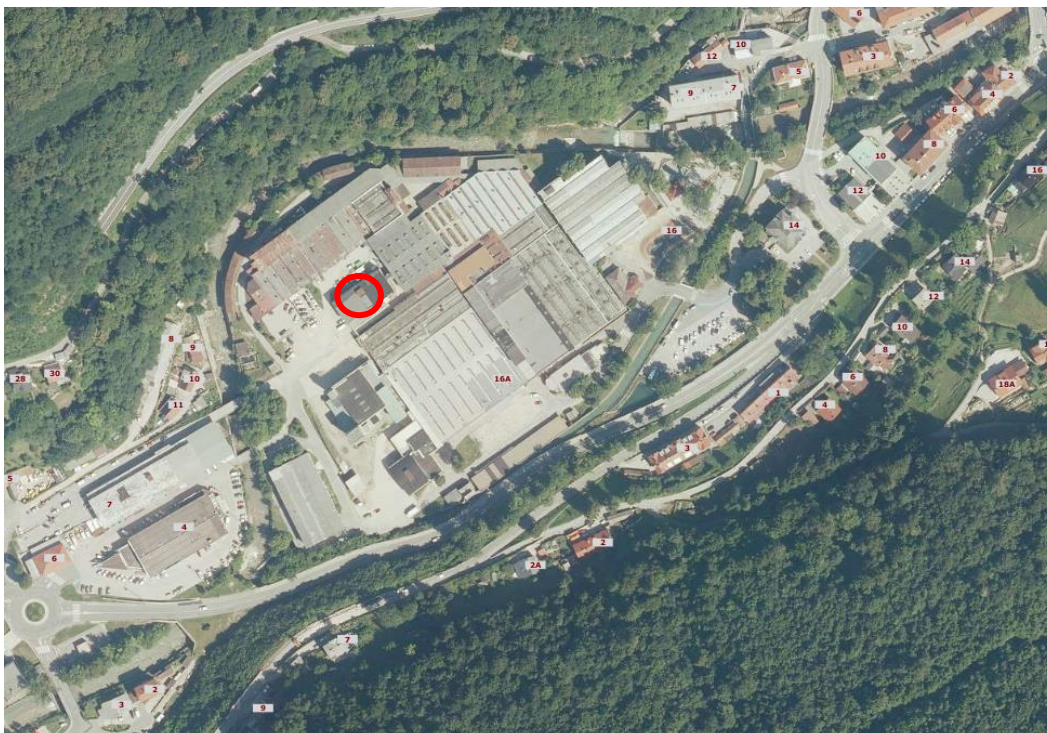
9.1 Lokacija projekta

Predmetna nepremičnina predstavlja – industrijski objekt št. ID 324, k.o. 2143 Tržič stoječ na parc. št. 599/6, k.o. 2143 Tržič vse na lokaciji bivše Bombažne predilnice Tržič.

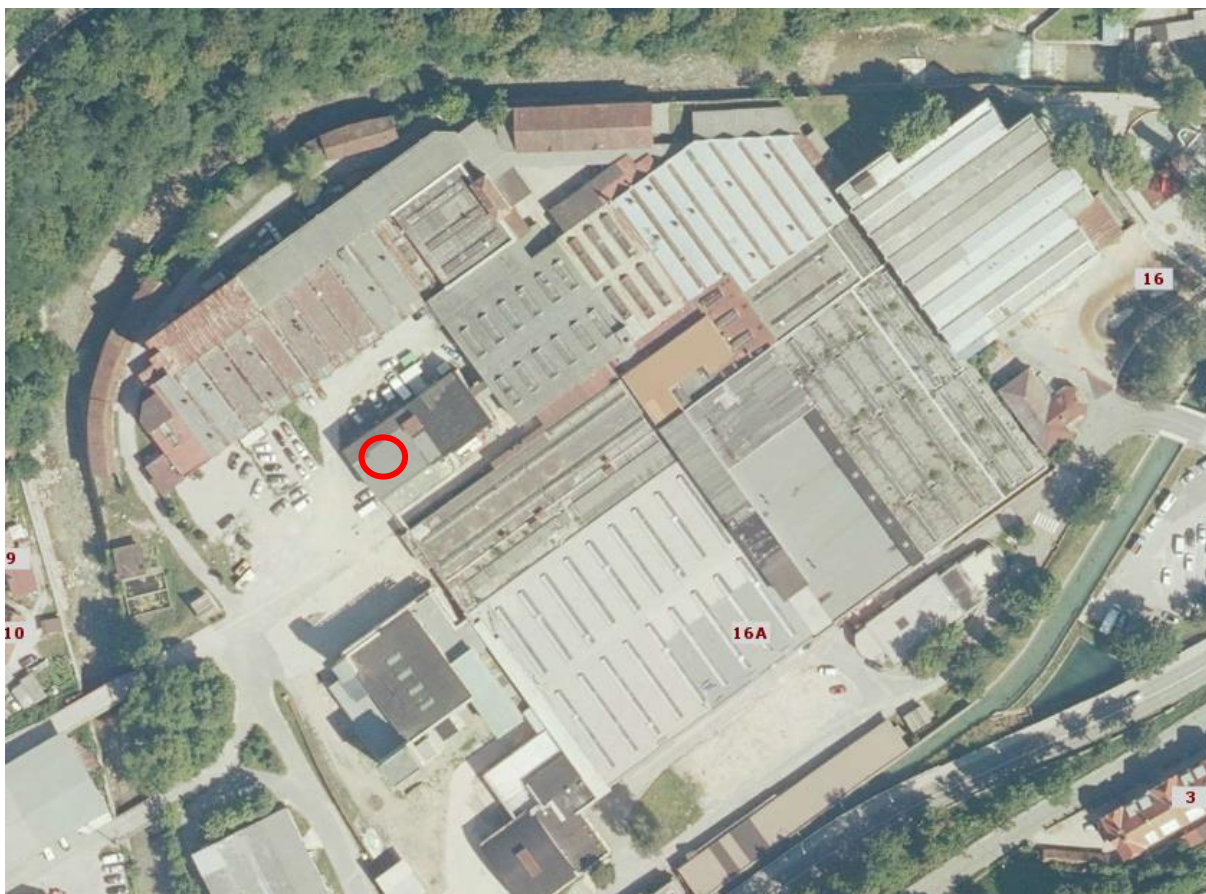
Občina Tržič predstavlja 0,8 % ozemlja Republike Slovenije. Na severu meji z Republiko Avstrijo, in sicer meja poteka po gorskem grebenu osrednjih Karavank, na zahodu meji na občini Žirovnica in Radovljica, na vzhodu na Jezersko in Preddvor ter na jugu na občini Kranj in Naklo. Ozemlje skoraj v celoti pripada porečju Tržiške Bistrice, le manjši del pripada porečju Kokre.



Slika 9: Položaj Občine Tržič



Slika 10: Predmet investicije



Slika 11: Mikrolokacija investicije

Lokacija nepremičnine: Lokacija nepremičnine je v osrednjem delu Tržiča, na lokaciji, kjer je bila tovarna Bombažna predilnica Tržič. Območje, kjer je industrijski kompleks Bombažne predilnice in tkalnice Tržič (v nadaljevanju BPT), leži ob sotočju Tržiške Bistrice in Mošenika, jugozahodno od Tržiča. Utesnjeno je v okljuki Tržiške Bistrice, ki ga obkroža s severne in zahodne strani ter omejeno na vzhodni in južni strani z umetnim vodotokom, speljanim iz Mošenika ter občinsko cesto. Kompleks BPT je bil zgrajen leta 1885 in obnovljen po požaru 1891. Proizvodni programi v BPT so se v zadnjih desetletjih postopoma zmanjševali, danes tekstilne proizvodnje ni več. Celotno območje BPT je ovrednoteno kot industrijska dediščina (EŠD 14353 Tržič – Bombažna predilnica in tkalnica Tržič), ki jo je z novimi vsebinami mogoče ohraniti.

Širša lokacija je opremljena s komunalno opremo dostopom, elektrika, vodovod, hidrantno omrežje, kanalizacija, plin in elektronske komunikacije. Sam kompleks nekdanje tovarne je razdeljen med posamezne lastnike, industrijski objekti so delno v uporabi za oddajanje za različne namene izvajanja gospodarske dejavnosti.

9.2 Urejanje s prostorskimi dokumenti

Predvidena operacija je skladna s prostorskimi akti občine in locirana znotraj degradiranega območja BPT.

Obnova obstoječega industrijskega objekta je skladna s prostorskimi akti, ki urejajo predmetno območje:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tržič (Ur. l. RS, št. 3/2020);

- Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora z oznako TRŽ 11 (Tržič – BPT) (Ur. l. RS, št. 70/2018)
- Konservatorski načrt za prenovu industrijskega območja Bombažne predilnice in tkalnice Tržič (2018);

Stavba je bila zgrajena leta 1965. Po 118. členu Gradbenega zakona se šteje, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. in 198. člena ZGO-1, pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje, če so bili zgrajeni pred 31. 12. 1967.

Načrtovani posegi v funkcionalno prenovu objekta za namene podjetniškega inkubatorja sledijo enotni razvojni viziji in prostorskim ciljem veljavnega občinskega prostorskega načrta (OPN) in občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora (OPPN).

Na območju urejanja OPPN določa:

- **Namensko rabo:** Območje je namenjeno centralnim dejavnostim (CU), znotraj katerih se ohranijo tudi proizvodne dejavnosti in skladišča
- **Podrobno namensko rabo:** CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti, kot so območja zgodovinskih ali novih jeder, kjer gre za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje

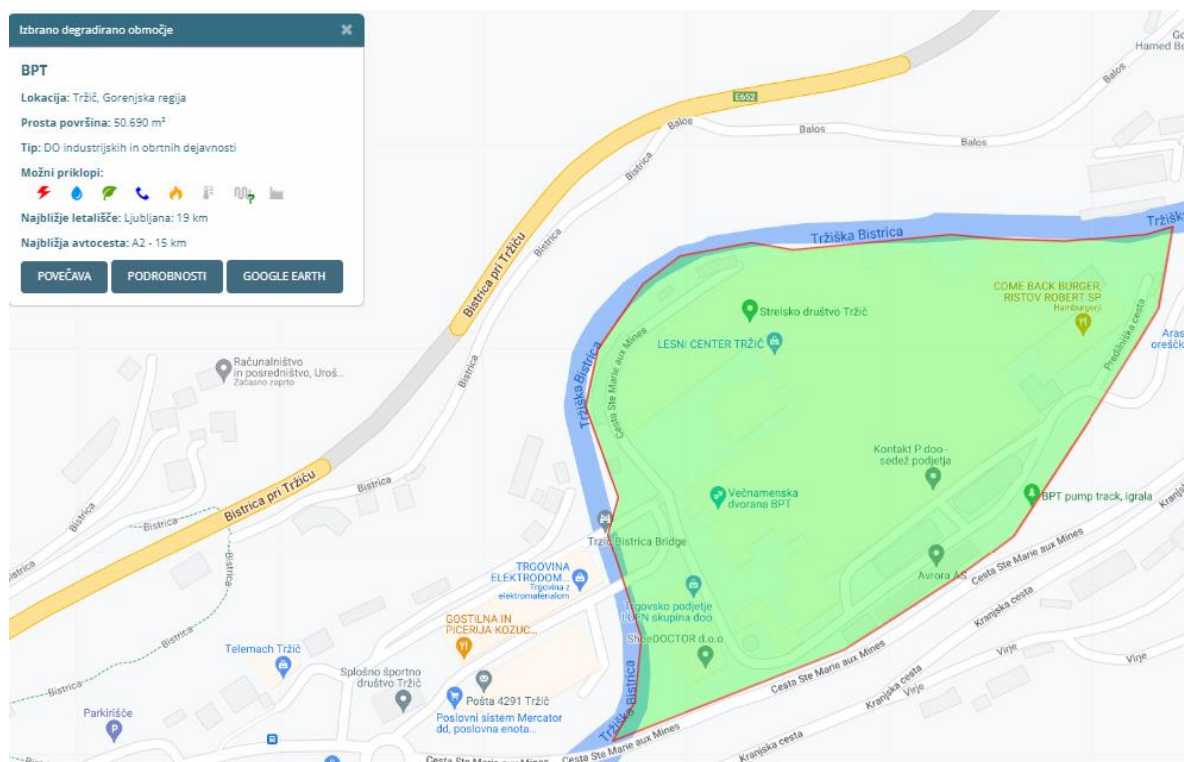
Celotno območje BPT je ovrednoteno kot industrijska dediščina (EŠD 14353 Tržič – Bombažna predilnica in tkalnica Tržič), ki jo je z novimi vsebinami mogoče ohraniti. Bombažna predilnica in tkalnica Tržič je registrirana kulturna dediščina.

Dovoljenje za gradnjo

Načrtovana dela predstavljajo vzdrževalna dela, zato zanje v skladu s 5. členom Gradbenega zakona (Ur.l. RS, št. 61/17, 72/17-popr.) gradbeno dovoljenje za gradnjo in prijava začetka gradnje nista potrebna. Ker pa se bo sočasno s prenovu objekta spreminjala tudi namembnosti projekta, bo za investicijo treba pridobiti gradbeno dovoljenje. Investitor se zavezuje, da bo pravnomočno gradbeno dovoljenje pridobil najkasneje do 31. 10. 2023.

Lokacija na degradiranem območju

Predmetna investicija je v Funkcionalno degradiranem območju BPT, ki je vpisan tako v Bazo in pregledovalnik funkcionalno degradiranih območij (FDO), Javne agencije za raziskovalno dejavnost Republike Slovenije (ARRS) in Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo (MGRT) kot tudi bazo degradiranih območij SPIRIT Slovenija.



Slika 12: Funkcionalno degradirano območje BPT

10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE Z OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV

Presoja vplivov posamezne naložbe na okolje je eden izmed pomembnejših elementov investicije.

Za investicijski projekt, ki je predmet IP, v skladu s 51.1 členom Zakona o varstvu okolja nista potrebni izdelava presoje vplivov na okolje in pridobitev okoljevarstvenega soglasja. Pri projektiranju in izvedbi so oz. bodo upoštevana določila veljavnih predpisov, ki se nanašajo na ukrepe za varovanje okolja in trajnostno rabo naravnih dobrin ter zagotavljajo ustrezno varstvo zraka in tal, zaščitne ukrepe za preprečevanje čezmernega hrupa v naravnem in bivalnem okolju ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Na podlagi znanih dejstev v nadaljevanju povzemamo ukrepe predmetne investicije, vezane na varstvo okolja glede:

- učinkovitosti izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- okolijske učinkovitosti (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij)
- in tveganj, zmanjšanje količine odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostne dostopnosti (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza), dostopa za invalide, kolesarje itd.,
- zmanjšanja vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege,
- kjer je to potrebno),

- ohranjanja biotske raznovrstnosti in ekosistemskih storitev,
- zmanjšanja emisij toplogrednih plinov in
- sposobnosti odzivanja na vplive podnebnih sprememb.

V času predvidenih investicijskih del bodo zagotovljeni vsi potrebni varnostni ukrepi in takšna organizacija gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, rušenja, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi, oz. bo v primeru nezgod zagotovljeno takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Po končanih delih bodo odstranjeni vsi za potrebe del postavljeni provizoriji in vsi ostanki odlagališč.

Z operacijo prenavljamo in ponovno aktivirano obstoječ opuščeni objekt v degradiranem območju BPT. S posegom v degradiran objekt zmanjšujemo potencialne dodatne pritiske s pozidavo in izgradnjo komunalne infrastrukture na nepozidana zemljišča (naravne vire), okolje ter posledično na zdravje ljudi. Iz navedenega lahko sklepamo, da so predvideni posegi sprejemljivi posegi v okolje.

Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov: Investicija ne povzroča stroškov, ki bi terjali posebna vlaganja v odpravo negativnih okoljskih vplivov. Vsi omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že vključeni v strošek naložbe.

Pregled ukrepov za preprečitev in zmanjšanje obremenjevanja okolja

Ukrep	Faza načrtovanja	Faza izvedbe	Obratovanje inkubatorja
Učinkovitost izrabe naravnih virov	Predmet investicije je obnova delno opuščena objekta v degradiranem območju. Z načrtovanjem prenove obstoječe zgradbe, izkoriščamo obstoječe vire in ne obremenjujemo okolja z novogradnjo. Izgradnja dodatne prometne infrastrukture ni potrebna, saj obstoječa zadošča potrebam.	Upoštevanje vseh predpisov v času izvajanje obnove. Pri izvajanju del, se bo viške materiala odpeljalo na deponijo.	Izjava se redno vzdrževanje, s katerim se zagotavlja daljša življenjska doba objekta. Upravitelj inkubatorja uporabnike spodbuja k zmanjševanju odpadkov, varčno uporabo vode in energije.
Trajnostna dostopnost	Do objekta že vodi obstoječa prometna infrastruktura – dodatna ni potrebna. Trenutno objekt ni dostopen gibalno oviranim – se bo uredilo v času obnove.	V času obnove dostop uporabnikom in nepooblaščenim osebam ne bo mogoč.	Po končani obnovi, se bo uporabnike spodbujalo k trajnostnim načinom prihoda v objekt. Pred objektom se bodo vzpostavila tudi stojala za kolesa. Po obnovi bo objekt dostopen tudi gibalno oviranim – obe etaži.
Zmanjšanje vplivov na okolje	Investicija ne spada med posege v prostor, za katere je treba izvesti postopek presoje vplivov na okolje ali pridobiti okoljevarstveno soglasje.	Zaradi izvajanja gradbenih del na območju pričakujemo nekoliko povečano obremenitev okolja, vendar bo vpliv omejen na čas del in zanemarljiv (onesnaževanje	Izjava se redno vzdrževanje prenovljenega objekta, opreme in naprav, s čimer se zagotavlja trajnost izgrajene infrastrukture in preprečuje negativne vplive.

		zraka, povečan hrup..). Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem investicije. Pri gradnji bodo upoštevani vsi relevantni okoljevarstveni predpisi in določbe.	Upravljavec inkubatorja uporabnike spodbuja k zmanjševanju odpadkov, varčno uporabo vode in energije.
Okoljska učinkovitost	Priprava projektne dokumentacije bo šla v smeri pozitivne okoljske zakonodaje in skladno z veljavnimi normativi, smernicami in standardi.	Gradbišče bo organizirano v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.	Vzpostavljeno bo redno vzdrževanje in upravljanje objekta, njegovih delov in naprav. Z aktiviranjem danes delno opuščene degradiranega objekta za novo dejavnost se zmanjša potreba po naložbah za istovrstni namen na nepozidanih zemljiščih.
Ohranjanje biotske raznovrstnosti	Objekt se ne nahaja na območju ohranjanja narave niti na območju varovalnih gozdov ali gozdnih rezervatov. Objekt se nahaja na varovanem območju kulturne dediščine, zato so pri načrtovanju gradnje dvigala upoštevane smernice ZVKDS.	Objekt se ne nahaja ne na območju ohranjanja narave niti na območju varovalnih gozdov ali gozdnih rezervatov.	Pričakujemo pozitivne učinke delovanja podjetniškega inkubatorja v degradiranem območju – njegovo revitalizacijo in regeneracijo.
Zmanjšanje emisij toplogrednih plinov	V procesu prenove se načrtuje vgradnja toplotne črpalke za ogrevanje in klimatiziranje objekta, kar pozitivno vpliva na zmanjšanje toplogrednih plinov.	Vsi gradbeni stroji in naprave morajo delovati in biti skladni z veljavnimi predpisi.	Med uporabniki se bo spodbujalo multimodalne in trajnostne načine prihoda na delo.
Sposobnost odzivanja na vplive podnebnih sprememb	V procesu prenove se načrtuje vgradnja toplotne črpalke za ogrevanje in klimatiziranje objekta, kar pozitivno vpliva na zmanjšanje toplogrednih plinov.	Čas gradnje se prilagaja morebitnim tveganjem izrednih podnebnih situacij.	Upravljavec poskrbi za trajnostno, varčno in učinkovito upravljanje z objektom, k čemur spodbuja tudi uporabnike. Posebna skrb se namenja spremljanju in upravljanju porabe energije. Zagotavlja se redno vzdrževanje naprav za ogrevanje in hlajenje, kakor tudi odvajanje meteornih voda, s čimer se zmanjšuje vpliv prekomernega segrevanja, ujm in drugih izrednih vremenskih situacij na obratovanje objekta.

Tabela 15: Ukrepi za preprečitev in zmanjšanje obremenjevanja okolja

10.1.1 Izvedeni ukrepi trajnostne naravnosti projekta in modre oz. zelene infrastrukture

Poleg zgoraj omenjenih ukrepov za preprečevanje in zmanjšanje obremenitev na okolje se v času obnove in vzpostavitve podjetniškega inkubatorja načrtujejo še dodatni ukrepi trajnostne naravnosti projekta in modre oz. zelene infrastrukture.

- 1) Vzpostavitev **sončne elektrarne** na strehi obnovljenega objekta, ki predstavlja trajnostni vir energije in prispeva k zmanjšanju stroškov električne energije. Na ta način se zagotavlja bolj trajnostno in finančno vzdržno poslovanje inkubatorja.
- 2) Vgradnja **toplotne črpalke** za ogrevanje in klimatizacijo objekta, ki predstavlja zmanjšanje stroškov ogrevanja in hlajenja objekta, pomeni izboljšanje kakovosti notranjega zraka in zagotavlja bolj trajnostno in finančno vzdržno poslovanje inkubatorja.
- 3) Spodbujanje **trajnostne mobilnosti** – postavitve stojal za kolesa v sklopu urejanja okolice objekta in spodbujanje uporabnikov k trajnostnemu načinu prihoda na delo.
- 4) Vzpostavitev **zbiralnika za ponovno uporabo odpadkov** v maker space-u oz. izdelovalnem laboratoriju. To prispeva k zmanjšanju količine odpadkov - omogoča, da se uporabljeni materiali ponovno uporabijo, namesto da končajo na odlagališčih; zmanjšanju stroškov - z uporabo ponovno uporabljenih materialov se lahko zmanjšajo stroški nakupa novih materialov in s tem tudi stroški poslovanja inkubatorja, spodbujanju ustvarjalnosti in inovativnosti - uporaba različnih odpadkov, kot materialov lahko vodi do novih idej in projektov, ki bi jih sicer bilo težko izvesti; promociji okoljske ozaveščenosti in podpori krožnemu gospodarstvu.
- 5) **Uporaba varčnih LED sijalk** v celotnem objektu. Te imajo daljšo življenjsko dobo kot običajne žarnice, kar zmanjšuje potrebo po večkratni menjavi in vzdrževanju. Poleg tega zmanjšujejo stroške energije, kar zmanjšuje obratovalne stroške inkubatorja in doprinesejo boljšo kakovost svetlobe, kar lahko izboljša delovne pogoje in zmanjša utrujenost oči pri zaposlenih in uporabnikih v inkubatorju.
- 6) **Recikliranje odpadkov** – v prostorih podjetniškega inkubatorja bo vzpostavljeno ločeno zbiranje odpadkov. Poleg tega se bo uporabnike izobraževalo o pomenu in pravilnem načinu odlaganja odpadkov.
- 7) V sklopu urejanja okolice se predvideva **zasaditev dreves**, za izboljšanje počutja uporabnikov, zmanjšanje učinka toplote in estetski videz.
- 8) **Izvedba delavnic in izobraževalnih dogodkov**, ne samo za uporabnike, temveč širšo javnost, glede krožnega gospodarstva, ponovne uporabe in recikliranja.
- 9) V okviru podjetniškega inkubatorja in njegovih podpornih vsebin bo posebna pozornost in aktivnosti namenjene **krožnemu gospodarstvu, spodbujanju zelenih in socialnih inovacij**. To se bo izvajalo preko izobraževalnih dogodkov, pomoč pri prijavih na razpise (krožno gospodarstvo in socialne inovacije), spodbujala se bo izmenjava znanj in sodelovanje med uporabniki.
- 10) Investitor bo v procesu izbire upravljavca inkubatorja le tega zavezal k **trajnostnemu upravljanju**, pri čemer bo moral upoštevati okoljske, socialne in ekonomske vidike trajnostnega razvoja.
- 11) Vzpostavitev inkubatorja in maker space-a pomenita **trajnostno obnašanje** – saj se v njemu delijo delovni prostori, oprema, naprave (namesto, da bi vsak podjetnik kupoval in vzpostavljaj svojo opremo in naprave, se te v inkubatorju delijo med uporabniki in širšo javnostjo).
- 12) Spodbujanje **brezpapirnega poslovanja** med uporabniki: sicer bo uporabnikom na voljo tudi tiskalnik za souporabo, vendar bo število kopij omejeno na uporabnika.

13) **Ukrepi za zmanjšanje potrošniških dobrin.** Med vsakodnevnim delom in ob organizaciji različnih dogodkov se bo, uporabljajo skodelice, krožnike in pribor za večkratno uporabo in na ta način prispevalo k zmanjšanju odpadkov.

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI, SKUPAJ Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI

11.1 Časovni načrt s popisom aktivnosti

Aktivnosti	2023												2024										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
PREDINVESTICIJSKE AKTIVNOSTI																							
DIIP in priprava prijave na JR																							
Cenitev in nakup objekta																							
Tehnično-projektantska dokumentacija																							
Gradbeno dovoljenje																							
Projektna dokumentacija (PZI)																							
Priprava in izvedba JN																							
IZVEDBA																							
Prenova objekta																							
Opremljanje																							
Zaključek projekta																							
SPREMLJAJOČE AKTIVNOSTI																							
Strokovno-gradbeni nadzor																							
Postopek in izbora upravljavca																							
Tehnični prevzem in predaja objekta																							
Informiranje in komuniciranje																							
Vodenje projekta																							

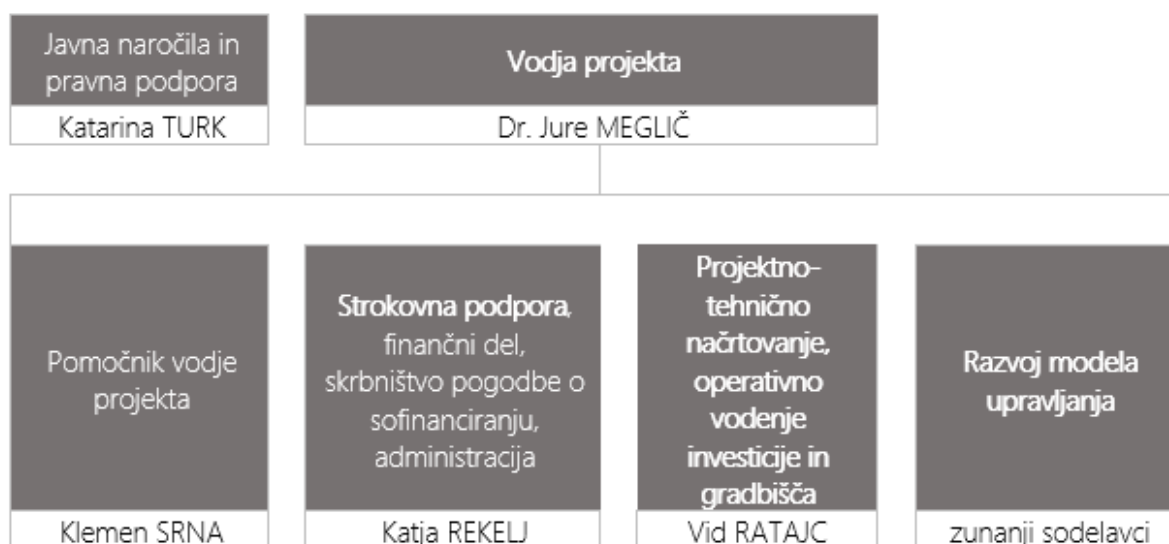
Tabela 16: Časovni načrt

11.2 Organizacija vodenja projekta

Pripravo in izvedbo projekta bo vodila projektna skupina Občine Tržič v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Projektna skupina se sestoji iz vodja projekta in članov. Vodja projekta je odgovoren za izvedbo celotnega projekta: poslovni, finančni in strokovni del priprave, izvedbe in zaključka projekta. V času daljše odsotnosti lahko vodja projekta predlaga namestnika, ki ima določena pooblastila in ga lahko nadomešča. Podrobna sestava in okvire naloge skupine so predstavljene in opisane v nadaljevanju.

Sedež projektne skupine in oprema bosta na voljo v prostorih občinske uprave, v času izvedbe se projektna skupina po potrebi preseli na samo lokacijo. Projektna skupina se bo sestajala praviloma enkrat mesečno, v času izvedbe lahko tudi pogosteje.

V času izvedbe se projektne skupini priključijo zunanji člani izbrani na podlagi javnih naročil (vodja projekta s strani izvajalca del, zunanji strokovni nadzor) in odgovorni konservator/konservatorica ZVKDS.



Slika 13: Sestava projektne skupine

Vodja projekt je odgovoren za izvedbo projekta oz. vzpostavitev podjetniškega inkubatorja, ki vključuje poslovni, finančni in strokovni del priprave, izvedbo prenove, zagon objekta in zaključevanje naložbe. V času daljše odsotnosti ga nadomešča namestnik.

- **Vodja projekta** je dr. Jure Meglič, ki ima 23 let izkušenj z vodenjem in izvajanjem večjih projektov: Vodenje in izvajanje večjih EU projektov: Kohezijski projekt vodovod, čiščenje in odvajanje odpadnih voda, čistilna naprava (kohezijski sklad), Prenova mestnih ulic (nivo DRR), Norveški mehanizem prenova KCT, Izvajanje sofinanciranja RS po interventnem zakonu o Pomurju, priprava in izvedba razpisov, zagotavljanje sofinanciranja, Vodenje priprave zakona o Pokolpju, priprava in izvedba razpisov, zagotavljanje sofinanciranja, Vodenje prenove zakona o skladnem regionalnem razvoju, Vodenje Razpisov po zakonu o ZLS (21. člen).

Projektno skupino sestavljajo člani – zadolženi za različna strokovna področja: javna naročila in pravni del, zahtevki in administracija projekta, finance, komuniciranje in ozaveščanje, informacijska podpora ter poročanje, gradbena operativa, strokovna pomoč s strani upravljavca. Člani projektne skupne so:

- **Klemen Srna**, 15 let delovnih izkušenj na področju vodenja zahtevnih projektov področja gospodarstva, energetike in turizma. V projektni skupini nastopa kot pomočnik vodje projekta.
- **Katja Rekelj**, 13 let delovnih izkušenj na področju vodenja manjših EU projektov ter večjega - Energetska sanacija gradu Neuhaus in Tržiškega muzeja.
- **Vid Ratajc**, s številnimi izkušnjami na področju projektno-tehničnega načrtovanja ter operativnega vodenja investicije in gradbišč.
- **Katarina Turk**, ki ima izkušnje in je sodelovala pri pripravi in izvedbi javnih naročil za gradnjo, opremo in storitve vseh ključnih projektov Občine Tržič, financiranih iz lastnih in EU virov.
- **Zunanji sodelavci**, za pomoč pri razvoju modela upravljanja podjetniškega inkubatorja.

V fazi izvajanja se projektni skupini pridružita predstavnik strokovnega nadzora in izbranega izvajalca del ter projektant za nadzor. Takoj, ko bo izbran upravljevec podjetniškega inkubatorja, se njegov predstavnik vključi v projektno skupino. Podrobna sestava in okvirne naloge skupine so opisane v nadaljevanju.

Naloge projektne skupine so:

- Dokončati projektno-tehnično dokumentacijo in pridobiti gradbeno dovoljenje;
- Pridobiti manjkajoče vire financiranja;
- Izvesti javna naročila;
- Zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu s projektno in investicijsko dokumentacijo ter časovnim načrtom;
- Poročati o poteku investicije;
- Zagotoviti koordinacijo vseh vpletenih;
- Skrbeti za informiranje in obveščanje javnosti;
- Zagotoviti razvoj produktov v roku 1 leta po zaključku naložbe;
- Pripraviti objekt za zagon in obratovanje.

Vodja projekta:

- Načrtuje, usklajuje, koordinira in nadzira izvajalce projektnih nalog iz lastne organizacije in zunanjih organizacij;
- Zagotavlja povezanost in koordinacijo med člani projektne skupine in aktivnostmi;
- Usklajuje in dodeljuje naloge izvajalcem;
- Po potrebi daje navodila članom projektne skupine, nadzira njihovo sodelovanje pri strokovnem delu izvajanja projekta ter postopke, povezane s predinvesticijskimi in investicijskimi aktivnostmi, motivira in spodbuja;
- Koordinira delo s predstavniki ostalih državnih in lokalnih organov, ki so vključeni v projekt;
- Potrjuje predloge opredelitve ciljev, kazalnikov, vsebine, finančne strukture in omejitev projekta;
- Odloča v zvezi z načrtovanjem in nadziranjem projektov na podlagi predlogov predračunskih in obračunskih poročil;
- Odobrava, presoja, dopolnjuje in potrjuje predloge rešitev članov projektne skupine;
- Predlaga spremembe rokov in stroškov v zvezi s projektom v skladu s predpisi in pogodbami;
- Predlaga izpolnjevanje pogojev za uspešno in učinkovito delo v projektu;
- Zagotavlja izpolnjevanje pogojev za uresničitev operacionalizacije celotne operacije;
- Pripravlja, sklicuje in vodi sestanke projektne skupine;
- Pripravlja poročila v zvezi s projektom in proračunskimi postavkami;

- Spremlja uresničevanje sklepov sestankov projektne skupine;
- Nadzira stroške, terminski načrt aktivnosti ter izvedbo javnega naročanja;
- Izvaja nadzor nad delom zunanjih izvajalcev;
- Spremlja in nadzira dela na projektu.

11.3 Analiza izvedljivosti

V nadaljevanju smo preverili izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov operacije.

Ključni mejnik	Trajanje
PRIPRAVA	
Investicijska dokumentacija	Izdelana
Projektna dokumentacija	Do oktobra 2023
Upravna dovoljenja	Pravnomočno gradbeno dovoljenje bo pridobljeno do 31. 10. 2023
Priprava vloge za prijavo na JR	Zaključeno
Dokumentacija za JN	November in december 2023
Izbor ponudnikov JN	November in december 2023
Lastništvo objekta	Do oktobra 2023
IZVEDBA	
Izvedba gradbenih del	Januar – julij 2024
Tehnični pregled objekta	September 2024
Poročilo o izvajanju investicije	Najkasneje 15. 11. 2024
Zaključek projekta	Najkasneje 31. 10. 2024
ZAGON	
Oblikovanje modela upravljanja	Januar – maj 2024
Izbor upravljavca	April – julij 2024
Predaja objekta in zakon inkubatorja	September 2024
Doseganje kazalnikov rezultata 3 leta po zaključku investicije	Oktober 2027

Slika 14: Analiza izvedljivosti

Projektna dokumentacija: Investitor je pridobil projektno dokumentacijo, potrebno za pridobitev gradbenega dovoljenja za del naložbe v dvigalo.

Seznam potrebne investicijsko-projektne dokumentacije: V skladu 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) je za investicije med 500.000 € in 2.500.000 € v stalnih cenah z DDV potrebna naslednja investicijska dokumentacija: a) dokument identifikacije investicijskega projekta in b) investicijski program.

Organizacija: Za izvedbo operacije sta zastavljena jasna organizacijska struktura in načrt izvedbe aktivnosti.

Javna naročila: Izvajalca gradbenih del bo investitor/naročnik izbral po postopku in na način, ki ga določa Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18). Izvajalec gradbenega nadzora in izvajalci ostalih zunanjih storitev se izberejo skladno z Navodilom za oddajo evidenčnih naročil.

Poročilo o izvajanju investicije: Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta pripravi poročilo o izvajanju investicije oz. poročilo ob predvidenih odmikih v skladu z določili 6. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list

RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) ter v primerih, ko tako določajo predpisi. Poročila bo obravnavala in potrjevala projektna skupina.

Način zaključnega prevzema in vzpostavitve obratovanja: Po zaključeni gradnji se izvede pregled izvedenih del, objekt pa se preda upravljavcu, ki ga bo investitor izbral skladno z določili Zakona o stvarnem premoženju države in lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 11/18, 79/18) in njegovimi podzakonskimi akti.

Poročilo o spremljanju učinkov: Poročilo o spremljanju učinkov investicijskega projekta (stopnja zasedenosti zmogljivosti, kazalniki ciljev, poslovanje,...) v fazi obratovanja pripravi upravljavec naložbe. Upravljavec pošlje poročilo investitorju, ki ga preuči ter na njegovi podlagi pripravi predlog za morebitne potrebne ukrepe. Spremljanje učinkov investicije bo potekalo na dveh ravneh: i) statistično spremljanje doseganja zastavljenih ciljev in kazalnikov iz tega IP, ii) vsebinsko spremljanje uresničevanja zastavljenih ciljev v tem IP ter iii) finančno spremljanje prihodnjega poslovanja upravljavca/najemnika. Upravljavec / najemnik je dolžan spremljati učinke ves čas trajanja ekonomske dobe operacije oz. v skladu s predpisi eventualnih sofinancerjev.

Zaključek: Operacija ima jasno upravljavsko strukturo. Poleg tega so rešena bistvena vprašanja pripravljalnih aktivnosti, vezana na lastništvo, programsko zasnovo, investicijsko in osnovno projektno dokumentacijo, zato je operacija, v kolikor bodo zagotovljeni načrtovani viri financiranja, izvedljiva v predvidenem obsegu.

12 NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

12.1 Načrt financiranja z dinamiko in viri

V spodnji tabeli je prikazana dinamika financiranja v tekočih cenah po vrstah stroška in po letih.

Investitor se bo z investicijo prijavil na Javni razpis za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024, Ministrstva za kohezijo in regionalni razvoj.

AKTIVNOST/ VRSTA STROŠKA	2023				2024			
	Upravični stroški REG	Neupravičeni stroški	Neupravičeni stroški DDV	Skupaj	Upravični stroški REG	Neupravičeni stroški	Neupravičeni stroški DDV	Skupaj
NAKUP OBJEKTA	180.650,00 EUR		0,00 EUR	180.650,00 EUR	0,00 EUR		0,00 EUR	0,00 EUR
GRADBENA DELA	0,00 EUR		0,00 EUR	0,00 EUR	165.983,61 EUR		36.516,39 EUR	202.500,00 EUR
OBRTNIŠKA DELA	0,00 EUR		0,00 EUR	0,00 EUR	298.770,49 EUR		65.729,51 EUR	364.500,00 EUR
ELEKTRO INSTALACIJE	0,00 EUR		0,00 EUR	0,00 EUR	99.590,16 EUR		21.909,84 EUR	121.500,00 EUR
STROJNE INSTALACIJE	0,00 EUR		0,00 EUR	0,00 EUR	99.590,16 EUR		21.909,84 EUR	121.500,00 EUR
ZUNANJA UREDITEV	0,00 EUR		0,00 EUR	0,00 EUR	16.393,44 EUR		3.606,56 EUR	20.000,00 EUR
OPREMA	0,00 EUR		0,00 EUR	0,00 EUR	221.311,48 EUR		48.688,52 EUR	270.000,00 EUR
VODENJE PROJEKTA IN NADZOR	8.000,00 EUR		1.760,00 EUR	9.760,00 EUR	9.704,92 EUR		2.135,08 EUR	11.840,00 EUR
PRIPRAVA PROJEKTNE IN INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	35.081,97 EUR		7.718,03 EUR	42.800,00 EUR	10.000,00 EUR		2.200,00 EUR	12.200,00 EUR
SKUPAJ	223.731,97 EUR	0,00 EUR	9.478,03 EUR	233.210,00 EUR	921.344,26 EUR	0,00 EUR	202.695,74 EUR	1.124.040,00 EUR
VIRI								
LASTNA SREDSTRVA			9.478,03 EUR	9.478,03 EUR			202.695,74 EUR	202.695,74 EUR
SREDSTVA PRIDOBLEJENA NA JAVNEM RAZPISU	223.731,97 EUR			223.731,97 EUR	921.344,26 EUR			921.344,26 EUR

Tabela 17: Prikaz investicije po aktivnostih in virih v tekočih cenah v EUR po letih, glede na upravičene in neupravičene stroške in virih financiranja

12.2 Izračun vrzeli – najvišjega zneska sofinanciranja projekta

Pri izvedbi analize stroškov in koristi je bila izdelana finančna analiza, ki vključuje analizo diskontiranega neto prihodka. Rezultat navedene analize je tudi izračun višine sofinanciranja, ki ga posamezna operacija lahko pričakuje s strani RS.

Skladno z metodologijo, določeno v Delegirani uredbi Komisije (EU) št. 480/2014, se na osnovi finančne analize izdela analiza diskontiranega neto prihodka. Negativni kazalniki finančne analize dokazujejo potrebo po sofinanciranju investicijskega projekta iz sredstev RS.

V okviru analize diskontiranega neto prihodka se ugotavlja diskontirani neto prihodek operacije. Ta se izračuna tako, da se od diskontiranega prihodka odštejejo diskontirani stroški in po potrebi prišteje preostala vrednost naložbe. Na ta način se ugotavlja najvišja možna višina sofinanciranja upravičenih stroškov iz sredstev EU.

Stopnja primanjkljaja v financiranju te operacije znaša 100 %, kar pomeni, da je operacija upravičena do sofinanciranja (ob upoštevanju najvišje možne stopnje sofinanciranja za prednostno usmeritev, ki znaša 100 %) v višini 100% upravičenih stroškov.

Za analizo diskontiranega neto prihodka so bile uporabljene predpostavke in osnove, potrebne za finančno analizo. Izračun primanjkljaja v financiranju je prikazan v nadaljevanju. To pomeni, da bi bili lahko iz sredstev RS financirali celotne upravičene stroške (v skupni višini 1.114.629,83 EUR v stalnih cenah in 1.145.076,23 EUR v tekočih cenah).

	v EUR
Skupni investicijski stroški (nediskontirani)	1.311.943,21
Od tega upravičeni stroški (EC) - v TEKOČIH cenah	1.145.076,23
Diskontirani investicijski stroški (DIC)	1.270.453,47
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-324.836,18
Najvišji upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	
	1.595.289,64
Finančna vrzel (R=EE/DIC):	100,00%
Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	1.145.076,23
Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	100%
Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):	1.145.076,23

Tabela 18: Izračun finančne vrzeli

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	SKUPAJ
PRIHODKI																	
Prihodki najemina pritličje		1.212,11	7.587,85	8.550,01	10.035,60	9.649,61	9.278,47	8.921,61	8.578,47	8.248,53	7.931,28	7.626,23	7.332,91	7.050,88	6.779,69	6.518,93	115.302,19
Prihodki najemina 1. nadstropje		8.405,95	13.397,82	14.960,09	17.655,66	16.976,60	16.323,65	15.695,82	15.092,13	14.511,67	13.953,52	13.416,85	12.900,82	12.404,63	11.927,53	11.468,78	209.091,52
Prihodki od izvajanja projektov in programov		3.286,51	13.225,88	12.419,14	11.661,60	11.213,08	10.781,80	10.367,12	9.968,38	9.584,98	9.216,33	8.861,86	8.521,02	8.193,28	7.878,16	7.575,15	142.754,28
SKUPAJ	0,00	12.904,57	34.211,55	35.929,24	39.352,86	37.839,28	36.383,93	34.984,55	33.638,99	32.345,18	31.101,13	29.904,94	28.754,75	27.648,79	26.585,38	25.562,87	467.147,99
STROŠKI																	
Stroški zaposlenih		6.338,27	23.806,59	22.354,44	20.990,88	20.183,54	19.407,25	18.660,81	17.943,09	17.252,97	16.589,39	15.951,34	15.337,83	14.747,91	14.180,68	13.635,27	257.380,26
Stroški ogrevanja, interneta, elektrike, odpadkov, komunale, zavarovanj, takse, servis dvigala ...		3.618,11	13.783,86	13.249,23	12.694,79	12.206,53	11.737,05	11.285,62	10.851,56	10.434,19	10.032,88	9.647,00	9.275,96	8.919,19	8.576,15	8.246,30	154.558,42
Čiščenje		985,95	4.126,48	3.874,77	3.451,83	3.319,07	3.191,41	3.068,67	2.950,64	2.837,16	2.728,03	2.623,11	2.522,22	2.425,21	2.331,93	2.242,24	42.678,73
Hišniška dela		507,06	2.539,37	2.980,59	2.798,78	2.691,14	2.587,63	2.488,11	2.392,41	2.300,40	2.211,92	2.126,85	2.045,04	1.966,39	1.890,76	1.818,04	33.344,49
Tekoče vzdrževanje		0,00	952,26	1.043,62	1.863,99	1.792,30	1.723,36	1.657,08	1.593,35	1.532,06	1.473,14	1.416,48	1.362,00	1.309,61	1.259,24	1.210,81	20.189,32
Stroški izvajanja programa		939,00	4.364,54	3.725,74	3.148,63	3.027,53	2.911,09	2.799,12	2.691,46	2.587,95	2.488,41	2.392,70	2.300,67	2.212,19	2.127,10	2.045,29	39.761,43
Stroški sodelovanja z gosp.		939,00	3.526,90	3.311,77	3.109,76	2.990,15	2.875,15	2.764,56	2.658,24	2.556,00	2.457,69	2.363,16	2.272,27	2.184,88	2.100,84	2.020,04	38.130,41
Materialni stroški		1.014,12	3.809,05	4.172,83	4.478,05	4.305,82	4.140,21	3.980,97	3.827,86	3.680,63	3.539,07	3.402,95	3.272,07	3.146,22	3.025,21	2.908,86	52.703,95
Stroški investicijskega vzdrževanja		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	153.237,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	153.237,16
SKUPAJ	0,00	14.341,52	56.909,05	54.713,00	52.536,72	50.516,08	48.573,15	46.704,95	44.908,61	196.418,52	41.520,53	39.923,59	38.388,07	36.911,60	35.491,93	34.126,85	791.984,17
INVESTICIJSKA VREDNOST																	
	233.210,00	1.037.243,47															1.283.158,00
NETO DENARNO TOK	-233.210,00	-1.038.680,41	-22.697,50	-18.783,77	-13.183,86	-12.676,79	-12.189,22	-11.720,41	-11.269,62	-164.073,34	-10.419,40	-10.018,65	-9.633,32	-9.262,81	-8.906,55	-8.563,99	-1.595.289,64

Tabela 19: Diskontiran denarni tok oz. neto finančna sedanja vrednost v stalnih cenah v EUR

13 ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI

13.1 Finančna analiza

Namen finančne analize je izračun kazalnikov finančnih rezultatov operacije. Finančna analiza je izdelana z vidika investitorja – Občine Tržič, ki bo tudi lastnik novo zgrajene infrastrukture. Do zaključka projekta bo investitor, skladno z zakonodajo, izbral upravljavca objekta, ki bo zadolžen za izvajanje predvidenega programa. Pri izračunih finančne analize je upoštevana metoda diferenčnih vrednosti (inkrementalna metoda).

13.1.1 Predpostavke finančne analize

Za varianto »brez investicije« izračuni niso smiselni, saj ni nobenih stroškov povezanih z izvedbo in delovanjem investicije. Zato tudi ni mogoče izračuni finančnih in ekonomskih kazalnikov.

Zaradi tega je v nadaljevanju obdelana varianta »z investicijo« za katero so izvedeni vsi potrebni izračuni.

Za odločitve o ekonomski upravičenosti investicije bomo izračunali določene finančne in ekonomske kazalnike, in sicer:

- Finančno neto sedanjo vrednost.
- Finančno notranjo stopnjo donosa.
- Finančno relativno neto sedanjo vrednost.
- Finančno dobo vračanja investicije po stalnih in tekočih cenah.
- Ekonomsko neto sedanjo vrednost.
- Ekonomsko notranjo stopnjo donosa.
- Razmerje med koristmi in stroški

Predpostavke finančne analize

Za izdelavo finančne analize so bile upoštewane naslednje predpostavke:

- Ekonomska doba investicije je ocenjena na 15 let;
- Uporabljena je 4-odstotna finančna diskontna stopnja (skladno z dokumentom »Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects«, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014 – 2020, European Commission, December 2014);
- V prikazu denarnega/finančnega toka je upoštevana vrednost v stalnih cenah z DDV in brez nepredvidenih del, skladno z metodologijo EU, opredeljeno v »Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects«, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014 – 2020, European Commission, December 2014, poglavje 2.7.2. Methodology, stran 41;
- Izvedba investicije je načrtovana v obdobju 2023-2024,
- Referenčna doba investicije je do leta 2038;
- Inkrementalni prihodki in stroški operacije, ki bodo nastali v dobi obratovanja, so načeloma izračunani na podlagi analize dveh scenarijev – scenarija brez projekta in scenarija s projektom, pri čemer pri scenariju brez projekta ni niti prihodkov niti odhodkov;
- Preostanek vrednosti: skladno z 18. členom Delegirane uredbe Komisije (EU) št. 480/2014 z dne 3. marca 2014 se preostala vrednost naložbe vključi v izračun diskontiranega neto prihodka operacije le, če prihodki presegajo stroške operacije. V predmetni operaciji je neto denarni tok

referenčnega obdobja negativen, kar pomeni, da v celotnem obdobju obratovalni stroški presegajo prihodke operacije. Skladno z navedenim zato preostala vrednost naložbe ni vključena v izračun diskontiranega neto prihodka operacije;

- Podjetniški inkubator bo v fazi obratovanja ustvarjal prihodke, ki zaradi pospeševalnega namena ne bodo profitno naravnani in ne bodo zadoščali za pokrivanje stroškov obratovanja.

Parameter	Predpostavka
Referenčno obdobje 15 let (2023 – 2038)	Referenčno obdobje 15 let (2023 – 2038)
Diskontna stopnja 4% (Uredba o enotni metodologiji)	Diskontna stopnja 4% (Uredba o enotni metodologiji)
Uporabljena metoda diferenčnih vrednosti (t.i. inkrementalna metoda), ki določa, da je potrebno	Uporabljena metoda Metoda diferenčnih vrednosti (t.i. inkrementalna metoda), ki določa, da je potrebno za izračun denarnega toka naložbe in finančnih kazalnikov investicije uporabiti tiste vrednosti, ki pomenijo razliko med varianto »z naložbo« in varianto »brez naložbe«.
Preostanek vrednosti po koncu referenčnega obdobja	Začetek izvajanja naložbe – leto 2023
Prihodki	Načrtovani so prihodki iz naslova: <ul style="list-style-type: none"> - Netržnih najemnin pisarniških prostorov s strani inkubirancev - Netržnih najemnin za delovne enote in spremljajočih storitev v delu coworkinga s strani inkubirancev - Tržne pristojbine za najem predavalnice, - Najemnina in uporaba naprav in opreme v maker space.u oz. izdelovalnem laboratoriju
Stroški	V finančni analizi so vključeni stroški obratovanja inkubatorja, in sicer: <ul style="list-style-type: none"> - Strošek dela v višini 0,5 FTE vodje inkubatorja - Strošek dela v višini 0,5 FTE administracija - Stroški storitev (materialni stroški obratovanja, čiščenje, hišniško-upravljavska dela, zunanji stroški izvajanja programa) - Stroški materiala - Stroški tekočega vzdrževanja
Stroški reinvestiranja	Predvideno je, da se, skladno z uporabljenimi stopnjami amortizacije, nadomesti oprema po preteku ekonomske dobe.

Tabela 20. Predpostavke finančne analize

V izračunih je upoštevano 15-letno referenčno obdobje.

V izračunih je upoštevano 15-letno referenčno obdobje. Le-to je vključeno skladno s pojasnili Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo št. 012-7/2018/221 z dne 27.2.2019, v katerem je navedeno, da je potrebno, skladno z določili Delegirane Uredbe Komisije (EU) št. 480/2014 uporabljati za gospodarsko infrastrukturo, med katero sodi tudi ekonomska poslovna infrastruktura, referenčno obdobje 10 do 15 let. V tem projektu je upoštevano 15-letno referenčno obdobje.

13.1.2 Opis delovanja podjetniškega inkubatorja

Upravljevec Podjetniškega inkubatorja Tržič, ki bo po projektni časovnici izbran do julija 2024 skladno z določili Zakona o stvarnem premoženju države in lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 11/18, 79/18) in njegovimi podzakonskimi akti, bo izvajal naloge podjetniškega inkubatorja v javnem interesu - pospeševanja razvoja podjetništva in gospodarskega razvoja na ravni občine Tržič in Gorenjske regije.

Podjetniški inkubator Tržič bo podporna institucija, ki bo v prenovljenih prostorih omogočala učinkovito nastajanje in razvoj novih podjetij pod ugodnimi pogoji najema prostorov in s širšim naborom podpornih upravnih, svetovalnih in mentorskih storitev za inkubirana podjetja v določenem časovnem obdobju. Inkubator bo namenjen podjetnikom za premagovanje začetnih težav pri ustanavljanju, organiziranju in razvoju poslovanja do faze, ko poslovanje obvladajo sami. Preko različnih promocijsko-motivacijskih dogodkov namenjenih potencialnim podjetnikom in podjetnikom začetnikom, informiranja in svetovanja, tematskih dogodkov, mentorskega programa in svetovanja ekspertov bo v Občini Tržič kot tudi na Gorenjskem tako zagotovljena močnejša podpora zagonu, razvoju in rasti inovativnih podjetij s potencialom hitre rasti.

Z usmerjenim informiranjem in obveščanjem ter ob podpori različnih promocijskih aktivnosti in dogodkov bo upravljavec inkubatorja naslovil in spodbujal posameznike z razvojno-podjetniškimi idejami in propulzivna novonastala podjetja k namestitvi v podjetniškem inkubatorju in h koriščenju različnih oblik pomoči.

Pogoj za vstop v inkubator in prejem mentorske pomoči je (inovativna) poslovna ideja ter, v primeru, da ima inkubiranec že registrirano podjetje, podjetniški staž, ki ni daljši od 3 let. V inkubator se prednostno vključujejo poslovne ideje in potencialne/ nove podjetnike iz Gorenjske. Upravljavec pred začetkom delovanja inkubatorja pripravi podrobnejša pravila vstopanja, vključno z odprtim javnim pozivom potencialnim uporabnikom, obsegom brezplačnih storitev za inkubirance, podrobnejšim režimom delovanja in cenovno politiko najema površin.

V inkubatorju bodo za najem na voljo 3 tipi delovnih prostorov: a) najem samostojne pisarne (8 pisarn različnih velikosti), b) najem delovne enote v coworking oz. sodelavnem prostoru (18 enot), kjer v večji pisarni dela več posameznikov in c) delovni prostori in oprema v maker space-u oz. izdelovalnem laboratoriju.

S potencialnim inkubirancem bo upravitelj opravil uvodni razgovor, preveril izpolnjevanje pogojev in ob njegovem strinjanju zanj (ali celotno ekipo) pripravil program podpore v inkubatorju. Faze podpore, ki jih bo inkubator nudil potencialnim podjetjem, so naslednje:

- Faza 1 - podpora procesu poslovne ideje (ang. proof of concept), v kateri svetovalec oz. mentor inkubirancem pomaga preveriti poslovno idejo ter narediti načrt njegove uresničitve.
- Faza 2 - podpora rasti in razvoju start up podjetij – z mentorstvom, svetovanjem in usposabljanjem se inkubator usmerja v podporo podjetjem pri odpravljanju ovir pri razvoju in rasti podjetja.
- Faza 3 - podpora rasti in razvoju hitrorastočih podjetij – »scale up« podjetij – specialistična svetovalna in mentorska podpora je namenjena le hitro rastočim inkubirancem s tržno potrjenim poslovnim modelom in z velikim potencialom rasti.

Inkubiranci in ostali potencialni podjetniki in podjetniki začetniki bodo v inkubatorju deležni tudi pomoči na področju prototipiranja.

Bistvena prednost delovanja v inkubatorju za potencialne podjetnike in podjetnike začetnike je njihovo sobivanje v inovacijskem ekosistemu, ki omogoča sodelovanje z ostalimi naprednimi podjetji, udeležbo na številnih izobraževalnih in poslovnih dogodkih ter programih, ki podjetjem ponujajo nove priložnosti za mreženje in razvijanje posla. Poleg tega bo v inkubatorju na voljo oprema, ki si jo podjetniki začetniki težko sami privoščijo in specializirana pomoč pri razvoju prototipov.

Storitve in oprema maker space-a so primarno namenjeni inkubirani kreativnim posameznikom in inkubiranim zagonskim podjetjem. Kadar jih ti ne potrebujejo, se občasno in v zelo omejenem obsegu lahko oddajajo v uporabo drugim neinkubiranim podjetjem, potencialnim podjetnikom in organizacijam, ki programsko dopolnjujejo poslanstvo in funkcije inkubatorja.

V inkubatorju so lahko uporabniki podpornih storitev potencialni podjetniki ali podjetniške ekipe ter MSP-ji z do 5-imi leti podjetniškega staža. Skladno s statistiko EU je po petih letih podjetje že tako zrelo, da je sposobno uspešno samo preživeti na trgu. Takrat se koriščenje brezplačnih podpornih storitev inkubatorja za inkubirano podjetje prekine, podjetje pa se mora preseliti na drugo lokacijo. Upravitelj sodeluje z upravljavci poslovnih con in občino, z namenom, da inkubiranim podjetjem olajša prehod oz. izstop iz inkubatorja in takšno rastoče podjetje obdrži v občini in/ali Gorenjski regiji.

Upravljavec poslovanje inkubatorja vodi transparentno in na ločenem stroškovnem mestu ter investitorju redno letno poroča o poslovnih, razvojnih in finančnih rezultatih ter doseganju kazalnikov iz tega projekta. Upravljavec v sodelovanju z investitorjem zagotovi ustrezne pravne podlage (pravilnik, javni razpis ..) za upravljanje, dodeljevanje in poročanje državne pomoči v delih poslovanja, kjer bo prihajalo do elementov državnih pomoči (npr. netržna najemnina, brezplačna svetovalna pomoč in druge olajšave za uporabnike inkubatorja...).

Investitor se lahko vključuje v odločevalske in vodstvene organe upravljavca.

13.1.3 Finančna analiza s finančnimi kazalniki

V nadaljevanju je prikazan finančni tok investicije. Neposredni prihodki in stroški so povzeti po predhodnih prikazih za ekonomsko dobo projekta.

Upoštevali smo stroške investiranja v času od 2023 do 2024 ter stroške obratovanja v 15 letni dobi po aktiviranju projekta, ki so povzeti po predhodno prikazanih ocenah ter ustvarjene prihodke.

		2024	2025	2026	2027
PRIHODKI		13.742,85	38.800,68	43.395,82	50.618,52
zasedenost - %		30%	50%	60%	75%
delavnice - m2	358,57	107,571	179,285	215,142	268,9275
pisarne - m2	280,321	84,0963	140,1605	168,1926	210,24075
SKUPAJ 1. NADSTROPJE		8.952,00	15.195,00	18.069,00	22.710,00
pisarna 1	1.140,00	342,00	570,00	684,00	855,00
pisarna 2	11.160,00	3.348,00	5.580,00	6.696,00	8.370,00
pisarna 3	2.400,00	720,00	1.200,00	1.440,00	1.800,00
coworking	14.040,00	4.212,00	7.020,00	8.424,00	10.530,00
Občasno oddajanje predavalnice	165,00	330,00	825,00	825,00	1.155,00
SKUPAJ PRITLIČJE	1434,28	1.290,85	8.605,68	10.326,82	12.908,52
Prihodki iz izvajanja projektov in programov		3.500,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00

Tabela 21: Prihodki iz naslova delovanja inkubatorja

V letih od 2027 do zaključka referenčnega obdobja je predvidena konstantna 2,4% letna rast prihodkov

		2024	2025	2026	2027
STROŠKI DELOVANJA		15.273,14	64.542,82	66.083,10	67.576,57
Stroški zaposlenih		6.750,00	27.000,00	27.000,00	27.000,00
upravljanje (0,5 FTE)		3.900,00	15.600,00	15.600,00	15.600,00
administracija (0,5 FTE)		2.850,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00
Stroški ogravanja, interneta, elektrike, odpadkov, komunale, zavarova		3.853,14	15.632,82	16.002,60	16.328,97
Čiščenje		1.050,00	4.680,00	4.680,00	4.440,00
hišniška dela		540,00	2.880,00	3.600,00	3.600,00
Tekoče vzdrževanje		0,00	1.080,00	1.260,50	2.397,60
Stroški izvajanja programa		1.000,00	4.950,00	4.500,00	4.050,00
Stroški sodelovanja z gosp.		1.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Materialni stroški		1.080,00	4.320,00	5.040,00	5.760,00

Tabela 22: Stroški iz naslova delovanja inkubatorja

V letih od 2027 do zaključka referenčnega obdobja je predvidena konstantna 2,4% letna rast stroškov.

Poleg navedenih stroškov je treba upoštevati, da se oprema amortizira po 8,33 in jo je zaradi tega treba nadomestiti, kar je v izračun vključeno kot strošek investicijskega vzdrževanja.

Za izračun finančnega neto denarnega toka so poleg prihodkov in stroškov uporabljeni tudi stroški investicije. Finančna analiza s finančnim neto denarnim tokom je prikazana v tabeli v nadaljevanju.

V tabeli finančnega toka so prikazane diskontirane vrednosti posamičnih postavk, z diskontno stopnjo, ki znaša 4%.

- Finančna neto sedanja vrednost pri 4% diskontni stopnji in z upoštevanjem stroškov investicije znaša -1.610.926,36 EUR.
- Izračun finančne interna stopnja donosnosti pa ni mogoč, zaradi negativnega neto denarnega toka.
- Relativna neto sedanja vrednost pa je -1,22
- Finančni količnik relativne koristnosti 0,22

Z vidika proučevanega kazalca je projekt primeren za sofinanciranje, kajti projekt finančno ni donosen. Interne stopnje donosnosti ni mogoče izračunati, kajti neto denarni tok je v referenčnem obdobju negativen, kar pomeni, da projekt nima nobenega donosa oziroma je le-ta negativen. Z naložbo bodo namreč nastali dodatni obratovalni stroški in stroški vzdrževanja (tekočega in investicijskega), ki jih bo morala pokriti lokalna skupnost iz svojega proračuna. Glede na negativen donos (večje stroške, kot so predvideni prihodki) lahko zaključimo, da je interna stopnja donosnosti nižja od uporabljene 4-odstotne diskontne stopnje.

Neto denarni tok projekta je v proučevanem obdobju negativen. To pomeni, da neto prihodki proučevanega referenčnega obdobja projekta ne morejo v nobenem primeru (tudi ob upoštevanju preostanka vrednosti v zadnjem letu proučevanega projektne obdobja) povrniti stroškov investicije. Zaradi navedenega je izračun dobe vračanja investicijskih sredstev nemogoč oz. se lahko zaključi, da neto prihodki nikoli v življenjski dobi ne morejo pokriti niti najmanjšega dela investicije.

Projekt finančno ni vzdržen. Iz tabel v nadaljevanju je razvidno, da finančni tok ni pozitiven. Razliko v presežku stroškov nad prihodki obratovanja objekta bo tako moral pokriti investitor.

13.2 Ekonomska analiza

V okviru ekonomske analize so ocenjeni stroški in prihodki s širšega družbenega vidika za investicijo v projekt. Referenčno obdobje je 15 let, zato so tudi ti širši stroški in prihodki prikazani za obdobje 15 let.

V ekonomski analizi je ocenjen prispevek investicije h gospodarskemu razvoju občine, regije in tudi države po različnih segmentih. Uspešno izvedeni projekt pomeni za širšo družbeno skupnost resnično veliko dodano vrednost.

Namen ekonomske analize je tako ocena vplivov izvedbe projekta na širše družbenoekonomsko okolje. V okviru ekonomske analize se namreč ugotovi, ali je družba v boljšem položaju, če se projekt izvede, ker njegove koristi presegajo stroške. Hkrati pa se ugotovi tudi, ali je projekt upravičen do sofinanciranja. Le v primeru, če je vpliv projekta pozitiven, je upravičen do sofinanciranja.

Da je projekt upravičen do sofinanciranja, je potrebno, da:

- Družbene koristi presegajo stroške projekta;
- Sedanja vrednost ekonomskih koristi presega neto sedanjo vrednost stroškov.

Kazalniki, s pomočjo katerih ugotavljamo upravičenost do sofinanciranja, so:

- Ekonomska neto sedanja vrednost (EPNV): mora biti večja od 0, kar pomeni, da je projekt zaželen z ekonomskega stališča;
- Ekonomska interna stopnja donosnosti (ERR): mora biti večja od družbene diskontne stopnje (uporabljena 5,0 %);
- Razmerje med koristmi in stroški: koeficient družbene koristnosti B/C mora biti večji od 1

V nadaljevanju so ocenjeni nekateri prihodki družbene skupnosti (oz. so ti prihodki vključeni v oceno celotnih prihodkov od investicije). Dodatnih družbenih stroškov za izvedbo investicije ter za delovanje infrastrukture nismo zaznali. Seveda obstajajo poleg navedenih prihodkov nekateri drugi pozitivni in tudi kakšen negativen vpliv, ki pa jih ni bilo mogoče finančno ovrednotiti.

13.2.1 Opis metodologije in ključnih predpostavk

- Upoštevano je 15-letno referenčno obdobje.
- Osnovo za izračun kazalnikov ekonomske učinkovitosti predstavljajo parametri, upoštevani v finančni analizi, ki so nadgrajeni še s parametri za proučevanje vpliva projekta na širše okolje in jih je mogoče kvantificirati v denarju. Uporabljeni dodatni parametri predstavljajo možne vplive izvedbe projekta na širše okolje. V tem primeru je proučevan vpliv projekta na nivoju lokalne skupnosti;
- Pri izračunih je uporabljena 5-odstotna družbena diskontna stopnja, skladno s priporočili Evropske komisije (»Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects«, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014 – 2020, European Commission, December 2014, str. 55);
- Tako kot v finančni analizi je tudi v ekonomski analizi uporabljen inkrementalni pristop, ki pomeni razliko med izbrano varianto projekta in varianto brez projekta;
- Denarni tok iz finančne analize predstavlja osnovo za izračune ekonomske analize. Pri določanju kazalcev pa je potrebnih nekaj prilagoditev: - Davčni popravki: posredne davke (DDV), subvencije in čiste transfere je treba odšteti; zato so tako pri obratovalnih stroških kot tudi pri vrednosti investicije in stroških reinvestiranja posredni davki (DDV) odšteti.
- Investicija ne ustvarja nobenih dodatnih družbenih stroškov.

V okviru ekonomske analize je treba upoštevati še ekonomski ostanek vrednosti. V skladu z veljavno Delegirano uredbo Komisije (EU) št. 480/2014, ki v 18. členu določa, da se v izračunu neto diskontiranega finančnega toka finančni preostanek vrednosti ne upošteva v izračunu, smo le-tega izključili iz analize diskontiranega finančnega toka, upoštevamo pa ga kot ekonomski preostanek vrednosti na koncu časovnega obdobja. V ekonomski preostanek vrednosti so vključene diskontirane ekonomske koristi projekta, in sicer z metodo tehtane aritmetične sredine amortizacijskih stopenj. Za projekt je bila izračunana končna ekonomska doba 28 let, kar pomeni še dodatnih 13 let po ekonomski dobi projekta glede na tehtano amortizacijsko stopnjo (3% za gradnjo, 12% za opremo).

13.2.2 Ocena prihodkov širše družbene skupnosti

Prihodki širše družbene skupnosti iz naslova investicije so:

- Multiplikacijski učinek.
- Družbene koristi zaradi povečanega zaposlovanja

1) **Multiplikacijski učinek gradbenih del** - Multiplikator učinkuje tudi v primeru izvedbe investicije. Njegov učinek se v ožjem smislu kaže v povečanem prihodku drugih podjetij zaradi izvajanja investicije. V širšem smislu pa se ta učinek prepleta z navedenimi ostalimi koristmi. Multiplikacijski učinek je 1,4. Multiplikatorski učinek bo seveda deloval tudi med samim delovanjem investicije, vendar tega v konkretnih izračunih nismo upoštevali.

2) **Družbene koristi zaradi povečanega zaposlovanja** - Zaradi novih delovnih mest, ki jih bo projekt ustvaril in dodatnih davkov iz naslova dohodnine bo imela korist tako država kot tudi prebivalci. Število zaposlenih je določeno na podlagi podatkov o novih zaposlitvah pri posameznih podprojekti. Glede na to, da se bodo ustvarila nova delovna mesta, bo država pobrala davčne prihodke iz naslova akontacije dohodnine, davka na plače ter delavčevih in delodajalčevih prispevkov za socialno varnost.

Ekonomski prihodek																	
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	SKUPAJ
Multiplikator gradnje	155.886,23	302.144,26															458.030,49
Ekonomske koristi novo zaposlenih		13.500,00	54.000,00	83.430,00	114.577,20	118.014,52	121.554,95	125.201,60	128.957,65	132.826,38	136.811,17	140.915,50	145.142,97	149.497,26	153.982,18	158.601,64	1.777.013,01
Ekonomske koristi coworkinga		8.437,50	33.750,00	46.350,00	55.697,25	73.759,07	75.971,84	78.251,00	80.598,53	83.016,49	85.506,98	88.072,19	90.714,36	93.435,79	96.238,86	99.126,03	1.088.925,88
SKUPAJ	155.886,23	324.081,76	87.750,00	129.780,00	170.274,45	191.773,59	197.526,80	203.452,60	209.556,18	215.842,86	222.318,15	228.987,69	235.857,32	242.933,04	250.221,04	257.727,67	3.323.969,38
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
Ekonomske koristi novo zaposlenih																	
Število zaposlenih	0	8	8	12	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	
Dodana vrednost na zaposlenega	0	18.750,00	75.000,00	77.250,00	79.567,50	81.954,53	84.413,16	86.945,56	89.553,92	92.240,54	95.007,76	97.857,99	100.793,73	103.817,54	106.932,07	110.140,03	
Delež realizirane dodane vrednosti	0	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	
Skušna dodana vrednost	0	90.000,00	360.000,00	556.200,00	763.848,00	786.763,44	810.366,34	834.677,33	859.717,65	885.509,18	912.074,46	939.436,69	967.619,79	996.648,39	1.026.547,84	1.057.344,27	
Delež ekonomskih koristi 15 %	0	13.500,00	54.000,00	83.430,00	114.577,20	118.014,52	121.554,95	125.201,60	128.957,65	132.826,38	136.811,17	140.915,50	145.142,97	149.497,26	153.982,18	158.601,64	
Ekonomske koristi coworkinga																	
Število ljudi vključenih v coworking OZDM	0	9	9	12	14	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	
Dodana vrednost na zaposlenega coworkinga	0	18.750,00	75.000,00	77.250,00	79.567,50	81.954,53	84.413,16	86.945,56	89.553,92	92.240,54	95.007,76	97.857,99	100.793,73	103.817,54	106.932,07	110.140,03	
Dodana vrednost coworkinga	0	168.750,00	675.000,00	927.000,00	1.113.945,00	1.475.181,45	1.519.436,89	1.565.020,00	1.611.970,60	1.660.329,72	1.710.139,61	1.761.443,80	1.814.287,11	1.868.715,73	1.924.777,20	1.982.520,51	
Delež ekonomskih koristi 5%	0	8.437,50	33.750,00	46.350,00	55.697,25	73.759,07	75.971,84	78.251,00	80.598,53	83.016,49	85.506,98	88.072,19	90.714,36	93.435,79	96.238,86	99.126,03	

Tabela 23. Prikaz ekonomskih prihodkov investicije v referenčni dobi

13.2.3 Izračun ekonomske upravičenosti investicije

Ekonomsko upravičenost ugotavljamo na osnovi ekonomske neto sedanje vrednosti ter ekonomske notranje stopnje donosa investicije. Podlaga za izračun teh dveh kategorij je neto ekonomski tok naložbe.

- Ekonomska neto sedanja vrednost investicije je pozitivna (ENSV) in znaša 2.263.465,98 EUR.
- Ekonomska notranja stopnja donosa (EISD) pa znaša 14,46 %.
- Pozitivna je tudi relativna ekonomska neto sedanja vrednost in znaša 1,759.
- Razmerje med koristmi in stroški: koeficient družbene koristnosti B/C mora biti večji od 1, da se investicija izplača. V našem primeru znaša koeficient družbene koristnosti je 2,12.

	2023	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2027	6 2028	7 2029	8 2030	9 2031	10 2032	11 2033	12 2034	13 2035	14 2036	15 2037	SKUPAJ
DISKONTIRANI EKONOMSKI PRIHODKI																	
Multiplikacijski učinek gradnje (1,4)	89.492,79	350.988,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	440.481,08
Ekonomske koristi novo zaposlenih	0,00	12.857,14	48.979,59	72.069,97	94.262,95	92.467,46	90.706,18	88.978,44	87.283,61	85.621,07	83.990,19	82.390,38	80.821,04	79.281,59	77.771,46	76.290,10	1.153.771,16
Ekonomske koristi coworkinga	0,00	8.035,71	30.612,24	40.038,87	45.822,27	57.792,16	56.691,36	55.611,52	54.552,26	53.513,17	52.493,87	51.493,99	50.513,15	49.550,99	48.607,16	47.681,31	703.010,04
OSTANEK VREDNOSTI																1.541.654,84	1.541.654,84
EKONOMSKI PRIHODKI SKUPAJ	89.492,79	371.881,15	79.591,84	112.108,84	140.085,21	150.259,62	147.397,54	144.589,96	141.835,87	139.134,23	136.484,06	133.884,36	131.334,18	128.832,58	126.378,63	1.665.626,25	3.838.917,12
FINANČNI PRIHODKI																	
Prihodki najemna pritličje	0,00	1.200,57	7.444,01	8.308,04	9.658,72	9.198,78	8.760,74	8.343,56	7.946,25	7.567,86	7.207,48	6.864,27	6.537,40	6.226,09	5.929,61	5.647,25	106.840,64
Prihodki najemna 1. nadstropje	0,00	8.325,89	13.143,84	14.536,72	16.992,61	16.183,44	15.412,80	14.678,86	13.979,86	13.314,16	12.680,15	12.076,33	11.501,27	10.953,59	10.431,99	9.935,23	194.146,72
Prihodki od izvajanja projektov in programov	0,00	3.255,21	12.975,16	12.067,67	11.223,65	10.689,19	10.180,18	9.695,41	9.233,73	8.794,03	8.375,26	7.976,44	7.596,61	7.234,87	6.890,35	6.562,24	132.750,01
FINANČNI PRIHODKI SKUPAJ	0,00	12.781,67	33.563,00	34.912,43	37.874,98	36.071,41	34.353,72	32.717,83	31.159,84	29.676,04	28.262,89	26.917,04	25.635,28	24.414,55	23.251,95	22.144,72	433.737,36
SKUPAJ PRIHODKI	89.492,79	384.662,82	113.154,84	147.021,27	177.960,19	186.331,03	181.751,26	177.307,80	172.995,71	168.810,27	164.746,95	160.801,40	156.969,46	153.247,13	149.630,58	1.687.770,97	4.272.654,48
INVESTICIJSKA VREDNOST	233.210,00	1.027.364,96															1.260.574,96
STROŠKI																	
Stroški zaposlenih	0,00	6.277,90	23.355,29	21.721,81	20.202,58	19.240,55	18.324,33	17.451,74	16.620,71	15.829,25	15.075,47	14.357,59	13.673,90	13.022,76	12.402,63	11.812,03	239.368,54
Stroški ogrevanja, interneta, elektrike, odpadkov, komunale, zavarovanj, takse, servis dvigala ...	0,00	3.583,65	13.522,56	12.874,28	12.218,05	11.636,23	11.082,13	10.554,41	10.051,82	9.573,16	9.117,29	8.683,14	8.269,65	7.875,86	7.500,82	7.143,64	143.686,68
Čiščenje	0,00	976,56	4.048,25	3.765,11	3.322,20	3.164,00	3.013,33	2.869,84	2.733,18	2.603,03	2.479,08	2.361,03	2.248,60	2.141,52	2.039,54	1.942,42	39.707,71
Hišniška dela	0,00	502,23	2.491,23	2.896,24	2.693,68	2.565,41	2.443,24	2.326,90	2.216,09	2.110,57	2.010,06	1.914,35	1.823,19	1.736,37	1.653,68	1.574,94	30.958,18
Tekoče vzdrževanje	0,00	0,00	934,21	1.014,09	1.793,99	1.708,56	1.627,20	1.549,71	1.475,92	1.405,64	1.338,70	1.274,95	1.214,24	1.156,42	1.101,35	1.048,91	18.643,90
Stroški izvajanja programa	0,00	930,06	4.281,80	3.620,30	3.030,39	2.886,08	2.748,65	2.617,76	2.493,11	2.374,39	2.261,32	2.153,64	2.051,08	1.953,41	1.860,39	1.771,80	37.034,19
Stroški sodelovanja z gosp.	0,00	930,06	3.460,04	3.218,05	2.992,97	2.850,45	2.714,72	2.585,44	2.462,33	2.345,07	2.233,40	2.127,05	2.025,76	1.929,30	1.837,43	1.749,93	35.462,01
Materialni stroški	0,00	1.004,46	3.736,85	4.054,74	4.309,88	4.104,65	3.909,19	3.723,04	3.545,75	3.376,91	3.216,10	3.062,95	2.917,10	2.778,19	2.645,89	2.519,90	48.905,60
Stroški investicijskega vzdrževanja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	140.591,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	140.591,95	
SKUPAJ	0,00	14.204,93	55.830,23	53.164,61	50.563,73	48.155,94	45.862,80	43.678,85	41.598,91	180.209,96	37.731,44	35.934,70	34.223,52	32.593,83	31.041,75	29.563,57	734.358,76
NETO DENARNO TOK	-143.717,21	-656.907,07	57.324,61	93.856,66	127.396,46	138.175,10	135.888,46	133.628,94	131.396,80	-11.399,69	127.015,52	124.866,70	122.745,94	120.653,30	118.588,83	1.658.207,40	2.277.720,76

Tabela 24: Diskontiran denarni tok z ekonomskimi kazalniki in vrednostjo investicije v stalnih cenah v EUR

13.2.4 Posredni nemerljivi učinki

Poleg merljivih ekonomskih učinkov bo operacija posredno pozitivno prispevala tudi k drugim družbenoekonomskim in prostorsko-okoljskim učinkom na cilje naložbe in trajnostnemu razvoju Občine Tržič in Gorenjske regije, ki jih je nemogoče finančno ovrednotiti. Učinki so po ključnih področjih predstavljeni v spodnji preglednici in ovrednoteni z vidika vpliva:

+++ zelo velik vpliv,

++ pomemben vpliv in

+ zaznan vpliv manjšega obsega.

Področje	Nemerljivi učinek	Vpliv
Ekonomski učinki	<ul style="list-style-type: none"> - Boljša dostopnost inovacijsko podpornega okolja in njegovih storitev potencialnim podjetnikom. - Večje število potencialnih podjetnikov in zagonskih podjetij, deležnih namestitve v spodbudnem inovacijskem okolju in njihovih storitev. - Potencialno povečanje števila zagonskih podjetij in večja verjetnost preživetja zagonskih podjetij . - Ustvarjanje novih delovnih mest v inovativnih zagonskih podjetjih. - Dosežena višja dodana vrednost v MSP deležnih podpore SIO. - Priložnosti za povezovanje z drugimi (še posebej velikimi) podjetji v občini in regiji. - Povečanje konkurenčnosti in podobe Tržiča kot inovacijsko-poslovne lokacije tudi za druga podjetja in investitorje. - Izboljšani pogoji za kreativno ustvarjanje na področju kreativnih industrije v občini. - Generiranje dodatne potrošnje in krepitev MSP v neposredni okolici inkubatorja 	+++
Družbeni učinki	<ul style="list-style-type: none"> - Zagotavljanje enakih možnosti dostopa do inovacijsko podpornega okolja prebivalcem Tržiča in Gorenjske regije. - Nove zaposlitvene priložnosti za prebivalce občine in regije. - Večja gospodarsko-socialna stabilnost lokalnega in regionalnega okolja. - Ustvarjanje pozitivne podjetniško-inovacijske kulture v občini in regiji. - Prenos in izmenjava rešitev in projektov med institucijami podpornega okolja za podjetništvo v regiji - Prispevek k socio-ekonomski revitalizaciji BPT. - Večja kakovost bivanja v občini. 	++
Okoljskopodnebn učinki	<ul style="list-style-type: none"> - Aktiviranje notranjih potencialov mesta za gospodarski razvoj– degradiranih površin namesto zelenih kmetijskih površin. - Nove pri prenovi uporabljene tehnologije so energetske učinkovitejše in zmanjšujejo tveganje okoljskih obremenitev. 	+

	- V procesu prenove bosta vgrajeni sončna elektrarna na strehi in toplotna črpalka za ogrevanje in ohlajanje objekta.	
Upravljaljski učinki	- Večja koncentracija znanja, idej in podpornih storitev na eni lokaciji – večje sinergije. - Namensko prenovljen objekt – primernost prostorov za potencialna in zagonska podjetja. - Sinergijski učinki ostalimi podpornimi institucijami za podjetništvo v regiji.	+

14 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

14.1 Analiza tveganja

Kritični dejavniki uspeha pri izvedbi projekta, so:

- Ustvariti pogoje - animirati podjetja – da bodo za svoje poslovne prostore izbrale inkubator.
- Oblikovati ustrezne programe in aktivnosti, ki bodo na eni strani podjetjem, ki delujejo v inkubatorju in tudi drugim interesentom dajali zanimive vsebine in hkrati zagotavljali inkubatorju dodatne prihodke.
- Zagotoviti ustrezno okolje, pogoje in storitve, ki bo prilagojeno potrebam in pričakovanjem posameznih ciljnih skupin.
- Tveganja na projektu lahko razdelimo na:
 - tveganja izvedbe projekta (obdobje 2023-2024)
 - tveganja delovanje (obdobje 2024-2038)

Tveganja izvedbe projekta in delovanja sistema po uvedbi so opisana v naslednjih tabelah

Dejavnik (tveganje)	Ocena posledic	Stopnja tveganja	Ukrep za zmanjšanje tveganja
Vodenje projekta je zaradi velikega števila vpletenih subjektov zahtevno in odgovorno.	Ogroženo je lahko doseganje ciljev projekta	Velika	Posebno pozornost je treba posvetiti izboru vodilne ekipe za projekt.
Zagotovitev ustreznih strokovnih kadrov za upravljanje in vodenje investicije	Možnost nepravilne izvedbe in popravkov po posameznih področjih	Srednja	Postaviti ustrezne kadre za vodenje investicije.
Izbor neustreznega izvajalca za izvedbo del	Možnost zamud, slabe izvedbe	Srednja	Opredeliti ustrezne strokovne reference pri izboru, zagotoviti ustrezen nadzor investicije
Spremembe v makroekonomskem okolju lahko zmanjšajo zanimanje za delovanje v inkubatorju	Problem zagotavljanja zasedenosti	Srednja	Pripravljati ustrezne pogoje, animacija podjetij in dodatne storitve za podjetja.
Naloge izvajalcev se ne izvajajo ustrezno in pravočasno.	Neustrezne rešitve projekta, zamuda pri izvedbi	Velika	Dosledno proaktivno spremljanje in kontrola izvajalcev s strani vodstva projekta in nadzora.
Premajhna vključenost deležnikov pri izvajanju projekta	Zamuda pri izvedbi, neuspešna izvedba	Visoka	Določitev ključnih nosilcev in odgovornih oseb pri deležnikih, redni sestanki in koordinacije.

Tabela 25: Pregled tveganj z ukrepi za njihovo zmanjševanje

Analiza občutljivosti je analiza učinkov in tveganj, ki so posledica spreminjanja ključnih stroškov in koristi posameznih investicij. Izračuni finančnih in ekonomskih kazalnikov dajejo dinamično oceno samo konstantnih parametrov v času. S tem je slika nepopolna. Zato je potrebno pogledati tudi kako je projekt občutljiv na posamezne spremembe, tako na višino naložbe kakor tudi na stroškovne in prihodkovne postavke.

Ključni stroški investicij so stroški ureditve, vzpostavitve in izgradnje. Ključni prihodki pri obratovanju investicij pa so prihodki iz naslova posameznih dejavnosti, ki se bodo na tem območju odvijale. Osnovni namen analize je ugotoviti katere izmed proučevanih spremenljivk so kritične

Odstopanje investicijske vrednosti	Vrednost EUR v stalnih cenah	Neto sedanja vrednost EUR	Ekonomska neto sedanja vrednost EUR	Ekonomska Interna stopnja donosa %	% odstopnja FNSV	% odstopnja Ekonomske NSV
10%	1.443.137,53	-1.722.334,99	2.151.663,27	12,53	1,08	0,94
1%	1.325.062,64	-1.607.994,18	2.265.115,01	14,25	1,01	0,99
0	1.311.943,21	-1.595.289,64	2.277.720,76	14,46		

Tabela 26. Analiza občutljivosti glede na spremembo investicijske vrednosti

Odstopanje prihodkov	Vrednost EUR	Neto sedanja vrednost EUR	Ekonomska neto sedanja vrednost EUR	Ekonomska Interna stopnja donosa %	% odstopnja FNSV	% odstopnja Ekonomske NSV
10%	4.703.397,68	-1.577.072,47	2.691.047,59	17,61	0,98	1,19
1%	4.318.574,24	-1.619.115,78	2.306.224,15	14,77	1,01	1,02
0	4.275.816,07	-1.610.926,36	2.263.465,98	14,46		

Tabela 27: Analiza občutljivosti glede na spremembo investicijske prihodkov

Odstopanje stroškov	Vrednost EUR	Neto sedanja vrednost EUR	Ekonomska neto sedanja vrednost EUR	Ekonomska Interna stopnja donosa %	% odstopnja FNSV	% odstopnja Ekonomske NSV
10%	807.794,64	-1.702.985,68	2.190.030,11	13,83	1,06	0,97
1%	741.702,35	-1.631.707,11	2.256.122,40	14,39	1,01	1,00
0	734.358,76	-1.610.926,36	2.263.465,98	14,46		

Tabela 28: Analiza občutljivosti glede na spremembo stroškov

Analiza pokaže, da so kritična spremenljivka, izvedbeni stroški projekta ter investicijska vrednost. Saj ima največji vpliv na finančne kazalnike. Z 10 % večjimi stroški delovanja se zmanjša neto sedanja vrednost za 6 %, pri odstopanju investicijske vrednosti za 10% pa se odstopa finančna neto sedanja vrednost za 8 %, ekonomska neto sedanja vrednost pa za 6 %. Tema dvema spremenljivkama je treba posvetiti v nadaljevanju veliko pozornost.

15 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Z investicijskim programom smo prikazali naložbo v Podjetniški inkubator Tržič.

Namen operacije je nakup, prenova in opremljanje delno opuščene objekta v degradiranem območju BPT za namene vzpostavitve podjetniškega inkubatorja.

S prenovo bo v objektu vzpostavljenih skupno 883,1 m² površin namenjenih spodbujanju razvoja in rasti inovativnih podjetij z višjo dodano vrednostjo. Znotraj inkubatorja bodo vzpostavljeni:

- maker space oz. izdelovalni laboratorij za izdelavo prototipov in manjših serij produktov na 358,5 m²,
- samostojne pisarne namenjene novonastalim podjetjem. Skupno 8 pisarn za 1 do 3 osebe v skupni površini 139,9 m²,
- coworking z 18 sodelovnimi mesti namenjen predvsem potencialnim podjetnikom na skupni površini 140,3 m²,
- predavalnica oz. prostor za dogodke, ki sprejme do 50 oseb, v skupni površini 54,3 m²,
- 189,9 m² tehnično podpornih prostorov (sanitarije, komunikacije, kotlovnica...).

S Podjetniškim inkubatorjem Tržič, bo občina dobila prvi podjetniški inkubator, regija pa prvi izdelovalni laboratorij. Na ta način se bo zmanjšal zaostanek Gorenjske na področju vzpostavljenih podpornih institucij za podjetništvo ter inovacijske infrastrukture napram drugim slovenskim regijam.

Pričakujemo, da bo inkubator po treh letih delovanja napolnil preko 70% svojih kapacitet, izvedel preko 31 različnih informativnih in izobraževalnih dogodkov, facilitiral prek 11 projektov sodelovanja z gospodarstvom. Z ustanovitvijo Podjetniškega inkubatorja Tržič, se bo oblikovala tudi regijska mreža inkubatorjev – mrežni inkubator Gorenjske.

Z vzpostavitvijo infrastrukturnih pogojev za krepitev storitev inovacijsko – podjetniškega podpornega okolja za mikro, mala in srednja podjetja tudi v Tržiču bomo s projektom spodbudili inovacijski in zagonski podjetniški potencial občine in Gorenjske regije, krepili podjetniško in ustvarjalno regionalno skupnost in posredno prispevali k dvigu dodane vrednosti v regiji.

Upravičenost naložbe potrjujejo vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj kažejo na pozitiven vpliv izvedbe investicije na regionalni in gospodarski razvoj kakor na tudi širše podnebno-okoljske in družbeno-ekonomske cilje mesta in regije. To pomeni, da so družbeno-ekonomske koristi izvedbe projekta večje kot stroški zanj.

Vrednost investicije po tekočih cenah znaša 1.357.250,00 € in se bo predvidoma financirana iz sredstev RS v višini 1.145.076,23 € in lastnih sredstev Občine Tržič v višini 212.173,77 €. Operacija se izvaja od aprila 2023 do vključno oktobra 2024.

Naložba predstavlja vlaganja v javno infrastrukturo, zato je operacija v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči.