



**OBČINA POLJČANE**

Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane

<http://www.poljčane.si>

[obcina@poljčane.si](mailto:obcina@poljčane.si)

INVESTICIJSKI PROGRAM:

## Podjetniški inkubator Pekarna (PiP)



Foto: pogled na zahodno območje objekta "stara pekarna" (vir: IDZ, 2023)

Dokument je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Slovenska Bistrica, april 2023

## SPLOŠNI PODATKI O INVESTICIJSKEM PROJEKTU

NAZIV PROJEKTA:	<b>PODJETNIŠKI INKUBATOR PEKARNA (PiP)</b>
VRSTA DOKUMENTA:	Investicijski program
NOSILEC PROJEKTA:	<b>OBČINA POLJČANE</b> Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane
SOFINANCER:	<b>MINISTRSTVO ZA KOHEZIJO IN REGIONALNI RAZVOJ</b> Kotnikova ulica 5, 1000 Ljubljana
UPRAVLJAVEC:	<b>OBČINA POLJČANE</b> Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane
IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE:	<b>RAZVOJNO INFORMACIJSKI CENTER SLOVENSKA BISTRICA</b> Trg svobode 5, 2310 Slovenska Bistrica
DATUM IZDELAVE:	April 2023

## KAZALO VSEBINE

1	UVODNO POJASNILILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA TER POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB .....	4
1.1	Uvodno pojasnilo .....	4
1.2	Navedba investitorja in upravljavca ter izdelovalca investicijske dokumentacije .....	5
1.3	Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb .....	6
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....	9
2.1	Splošni podatki investicijskega projekta .....	9
2.2	Namen in cilji investicije .....	9
2.3	Spisek strokovnih podlag .....	11
2.4	Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante .....	11
2.5	Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta .....	11
2.6	Prikaz ocene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije .....	12
2.7	Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta .....	13
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU, Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB .....	15
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIMI STRATEŠKIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI .....	16
4.1	Predstavitve Podravske regije z občino Poljčane .....	16
4.2	Razlogi za investicijsko namero .....	22
4.3	Uskladitev projekta z zakonodajo ter razvojnimi strategijami in politikami .....	23
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI .....	26
6	TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL .....	27
7	ANALIZA ZAPOSLENIH .....	30
7.1	Analiza zaposlenih .....	30
7.2	Kadrovsko organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta .....	30
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO .....	32
8.1	Izhodišča za oceno vrednosti .....	32
8.2	Ocena vrednosti projekta po stalnih cenah .....	32
8.3	Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah .....	33
9	ANALIZA LOKACIJE .....	34
9.1	Makrolokacija .....	34
9.2	Mikrolokacija .....	34
10	ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE Z OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO MOREBITNIH NEGATIVNIH VPLIVOV .....	36
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE .....	37
12	NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJE PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA .....	38
13	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	41
13.1	Prihodki in odhodki investicijskega projekta .....	41
13.2	Ocena izkaza finančnega toka investicije .....	42
14	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI INVESTICIJE V EKONOMSKI DOBI .....	44
14.1	Analiza stroškov in koristi .....	44
14.2	Analiza občutljivosti .....	46
14.3	Analiza tveganj .....	47
15	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV .....	49

## KAZALO TABEL IN SLIK

TABELA 1: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE PO STALNIH CENAH, MAREC 2023 .....	12
TABELA 2: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE PO TEKOČIH CENAH .....	12
TABELA 3: DINAMIKA IN VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJE .....	13
TABELA 4: ANALITIČNI PRIKAZ REZULTATOV FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE .....	14
TABELA 5: PREBIVALSTVO V PODRAVSKI REGIJI 2004-2022 (NA DAN 1.1.) .....	17
TABELA 6: GOSTOTA PREBIVALSTVA V PODRAVSKI REGIJI (NA DAN 1. 1. 2022) .....	17
TABELA 7: ŠTEVILO PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH V OBČINI POLJČANE .....	19
TABELA 8: KAZALNIKI STARANJA V OBČINI POLJČANE IN V SLOVENIJI .....	20
TABELA 9: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE PO STALNIH CENAH, MAREC 2023 .....	32
TABELA 10: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE PO TEKOČIH CENAH .....	33
TABELA 11: TERMINSKI PLAN INVESTICIJE .....	37
TABELA 12: UPRAVIČENI STROŠKI INVESTICIJE .....	38
TABELA 13: NEUPRAVIČENI STROŠKI INVESTICIJE .....	39
TABELA 14: VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJE, TEKOČE CENE .....	39
TABELA 15: PREDVIDENI PRIHODKI IZ NASLOVA NAJEMNIN ZA POSLOVNE PROSTORE .....	41
TABELA 16: PREDVIDENI STROŠKI OBRATOVANJA PODJETNIŠKEGA INKUBATORJA .....	41
TABELA 17: IZRAČUN PREOSTALE VREDNOSTI INVESTICIJE .....	42
TABELA 18: FINANČNA ANALIZA PROJEKTA .....	43
TABELA 19: FINANČNA MERILA INVESTICIJE .....	43
TABELA 20: KORISTI PO DINAMIČNI METODI .....	45
TABELA 21: EKONOMSKA ANALIZA PROJEKTA .....	45
TABELA 22: EKONOMSKA MERILA INVESTICIJE .....	46
TABELA 23: VPLIV DEJAVNIKOV TVEGANJA NA EKONOMSKA MERILA INVESTICIJE .....	46
TABELA 24: OCENA TVEGANJA .....	47
TABELA 25: ANALITIČNI PRIKAZ REZULTATOV FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE .....	49
SLIKA 1: PODRAVSKA REGIJA .....	16
SLIKA 2: OBMEJNA PROBLEMSKA OBMOČJA V SLOVENIJI .....	18
SLIKA 3: OBČINA POLJČANE .....	19
SLIKA 4: GIBANJE ŠTEVILA PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH OD LETA 2013 NAPREJ .....	20
SLIKA 5: GIBANJE POVPREČNE STAROSTI PREBIVALCEV V OBČINI POLJČANE IN V SLOVENIJI .....	21
SLIKA 6: PRIKAZ MAKROLOKACIJE OBMOČJA .....	34
SLIKA 7: MIKROLOKACIJA OBJEKTA »STARA PEKARNA« .....	35
SLIKA 8: MIKROLOKACIJA OBMOČJA ZEMLJIŠČ .....	35
SLIKA 9: FINANČNA KONSTRUKCIJA INVESTICIJE .....	40

# **1 UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA TER POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB**

## **1.1 Uvodno pojasnilo**

Dokument obravnava investicijo v izgradnjo podjetniškega inkubatorja, ki je predvidena v centralnem delu naselja Poljčane in bo potekala v dveh fazah:

1. V prvi fazi, ki je predmet tega projekta, se bo uredilo in opremilo prostore za podjetniški inkubator v stavbi »stara pekarna«, ki se nahaja na parc. št. 3623 v k.o. 779 – Pikel in vzpostavilo nov vstopni trg z zelenimi parkirišči ter ga s sistemom tlakovanih pešpoti preko Bistriške ceste povežalo z jedrom naselja na severovzhodu;
2. Kot nadgradnja se bo v drugi fazi, ki ni predmet tega projekta, inkubator razširil proti jugu in povežal s športnim parkom pri osnovni šoli preko novo načrtovane brvi preko vodotoka in ureditvijo zelenih parkirišč na jugu ter se s programom povežal s stavbo Razvojnega centra narave.

Namen projekta je v občini Poljčane vzpostaviti infrastrukturo in spodbudno podjetniško okolje, ki bo spodbujalo inovativnost ter omogočalo uspešno poslovanje in rast zagonskih podjetij, ustanavljanje in razvoj novih start up-podjetij ter ustanavljanje in razvoj podjetij, ki bodo s svojim odgovornim poslovanjem v sektorju socialne ekonomije (socialna podjetja) pristopila k oblikovanju družbeno odgovornih poslovnih modelov, storitev in proizvodov, ki bodo prispevali k izboljšanju kakovosti življenja vseh skupin prebivalcev občine Poljčane.

Podjetniški inkubator bo zagotavljal dostop do širokega nabora podjetniških in socialno-podjetniških podpornih storitev: informiranje, usposabljanja, mentorstvo, podpora pri razvoju poslovnih idej, podpora pri razvoju socialno-podjetniških poslovnih idej, zagonu podjetij/socialnih podjetij, podpora mladim podjetjem pri poslovanju in rasti, usposabljanja za potrebe uporabnikov, svetovanja, mentorstvo, mreženje, itd.).

Projektne rešitve so podane ob upoštevanju smernic za ohranjanje, varovanje in izboljšanje kakovosti okolja ter v smeri trajnostne naravnosti oz. t.i. modre in zelene infrastrukture. Tako se bo v sklopu krajinske arhitekturne ureditve vzpostavilo zelene površine, ki bodo deloma urejene kot deževni vrtovi za zadrževanje in filtriranje padavinskih voda in namestilo zbiralnik oz. zadrževalnik za zalivanje zelenic v sušnem obdobju. Predvidena je namestitev polnilnih postaj za električna kolesa ter ureditev »eko otoka« z zbiralnikom za ponovno uporabo odpadkov. Javna razsvetljava bo opremljena s svetili na sončne celice.

Vrednost investicije je ocenjena na 1.948.131,17 € z DDV po stalnih cenah oz. 1.990.186,00 € z DDV po tekočih cenah in se bo izvajala v letih 2023 in 2024. Predvideno je sofinanciranje investicije z nepovratnimi sredstvi iz naslova Javnega razpisa za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024

(sklop B – sofinanciranje izgradnje ali razširitve inkubatorjev), ki ga je v februarju 2023 objavilo Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj. Dokument predvideva, da bo Občina Poljčane za izvedbo investicije pridobila 1.600.000,00 € nepovratnih sredstev, preostanek sredstev v višini 390.186,00 € pa bo zagotovila iz lastnih proračunskih sredstev za leti 2023 in 2024.

V skladu s 4. členom *Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ* je potrebno za investicijske projekte v vrednosti nad 500.000 € pripraviti Dokument identifikacije investicijskega projekta in Investicijski program, ki je s svojim tehnično-tehnološkim in ekonomskim delom strokovna podlaga za investicijsko odločitev.

Predhodno je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta. Investicijski program, v skladu z določili prej navedene uredbe, podrobneje obravnava v DIIP izbrano optimalno varianto. Investitor je v predhodni dokumentaciji obravnaval varianto »brez investicije« in varianto »z investicijo« ter se na podlagi dejanskih potreb in družbenih koristi investicije, ki se kažejo predvsem v zagotavljanju pogojev za nastanek novih delovnih mest in gospodarskega razvoja občine Poljčane, odločil za varianto »z investicijo«.

## 1.2 Navedba investitorja in upravljavca ter izdelovalca investicijske dokumentacije

Investitor in upravljavec projekta

Naziv	<b>OBČINA POLJČANE</b>
Naslov	Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane
Odgovorna oseba	Dr. Petra Vrhovnik, županja
Telefon	(02) 802 92 20
Spletna stran	<a href="http://www.poljcane.si">http://www.poljcane.si</a>
E-poštni naslov	obcina@poljcane.si
Davčna številka	30543673
Matična številka	2242745000

Občina Poljčane je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi (ZLS) in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij, ki so povezana s skupnimi potrebami in interesi. Nahaja se v Podravski regiji in obsega 37,5 km<sup>2</sup> površine, v 2. polletju leta 2022 pa je imela 4.467 prebivalcev. Občina je nastala leta 2006 z odcepitvijo od občine Slovenska Bistrica in obsega območje 18 naselij: Brezje pri Poljčanah, Čadramska vas, Globoko ob Dravinji, Hrastovec pod Bočem, Krasna, Križeča vas, Ljubično, Lovnik, Lušečka vas, Modraže, Novake, Podboč, Poljčane, Spodnja Brežnica, Spodnje Poljčane, Stanovsko, Studenice in Zgornje Poljčane.

## Izdelovalec investicijske dokumentacije

<b>Naziv</b>	<b>RAZVOJNO INFORMACIJSKI CENTER SLOVENSKA BISTRICA</b>
<b>Naslov</b>	Trg svobode 5, 2310 Slovenska Bistrica
<b>Odgovorna oseba</b>	Tomaž Repnik, direktor
<b>Telefon</b>	+386 2 843 02 46
<b>Spletna stran</b>	<a href="http://www.ric-sb.si">http://www.ric-sb.si</a>
<b>E-pošta</b>	info@ric-sb.si
<b>Davčna številka</b>	72326018
<b>Matična številka</b>	1510045

Razvojno informacijski center Slovenska Bistrica je javni zavod, ki ga je leta 2000 ustanovila Občina Slovenska Bistrica z Odlokom o ustanovitvi javnega zavoda Razvojno-informacijski center Slovenska Bistrica (Ur.l.RS, št. 17/2000), s ciljem pospeševanja razvoja podjetništva, gospodarskega razvoja in razvoja turizma na območju Občine Slovenska Bistrica. S svojo dejavnostjo deluje tudi na območju sosednjih občin, projektno pa sodeluje z institucijami na regionalnem, državnem in mednarodnem nivoju.

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

DIIP uvodoma zajema osnovne opredelitve investicije. Kot investitorja in upravljavca opredeljuje Občino Poljčane. Izdelovalec DIIP je Razvojno informacijski center Slovenska Bistrica v sodelovanju z občinsko upravo Občine Poljčane.

*V IP v zvezi z osnovnimi opredelitvami investicije ni sprememb.*

V analizi stanja z opisom razlogov za investicijsko namero DIIP podaja osnovne statistične podatke za Podravske statistično regijo in za občino Poljčane. Podane so demografske in gospodarske značilnosti območja ter opredeljeni razlogi za investicijsko namero.

*V IP ni sprememb v zvezi z analizo stanja z opisom razlogov za investicijsko namero.*

Kot cilje investicije DIIP navaja:

- Vzpostaviti nove uporabne površine za namene delovanja podjetniškega inkubatorja;
- Izboljšati pogoje za razvoj podjetništva/socialnega podjetništva in s tem ustvarjanje novih delovnih mest;
- Omogočiti dostop do opreme, namenjene razvoju in krepitvi strokovnih kompetenc
- Zagotoviti pogoje za učinkovito povezovanje raziskovalno in razvojno usmerjenih podjetij z raziskovalnimi organizacijami;
- Pospešiti gospodarski razvoj občine;
- Izboljšati možnosti za delo, kakovostno bivanje ter osebni razvoj vsem prebivalcem območja;
- Zmanjšati odseljevanje prebivalcev zaradi iskanja možnosti za delo;
- Dvigniti dodano vrednost podjetništva v občini;
- Izboljšati urejenost kraja in razvoj središča občine kot urbanega centra;

- Izboljšati možnosti za izrabo endogenih potencialov in naravnih danosti območja.

*IP namena in ciljev investicije ne spreminja.*

Nadalje DIIP opredeljuje dve varianti pri odločanju o izvedbi investicije. Investitor se je odločal med varianto "brez investicije" in varianto "z investicijo". Odločil se je za varianto "z investicijo" z utemeljitvijo, da je investicija nujna za zagotavljanje pogojev za rast in razvoj podjetij ter ustvarjanje novih delovnih mest.

IP podrobneje obravnava v DIIP izbrano varianto, torej varianto "z investicijo".

Tehnično tehnološka rešitev investicije v DIIP je podana na podlagi Idejne zasnove za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP), ki jo je izdelalo podjetje Megalit d.o.o. v mesecu marcu 2023.

*Osnovne tehnično tehnološke rešitve v okviru investicije na podlagi pridobljene projektne dokumentacije v IP ostajajo enake.*

Podana je bila ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah. Vrednost v stalnih cenah je bila v DIIP ocenjena na 1.948.131,17 € z DDV, po tekočih cenah pa 1.990.186,00 € z DDV.

*Vrednost investicije se v IP ne spreminja.*

Časovni načrt investicije je opredelil začetek in konec posameznih faz izvajanja projekta. DIIP predvideva, da se bo investicija v svojem izvedbenem delu pričela septembra 2023 in zaključila konec julija 2024.

*IP ne spreminja terminskega plana investicije.*

Z vidika varstva okolja je bilo ugotovljeno, da investicija z ekološkega vidika ni sporna in ne bo povzročala dodatnih stroškov okolja. Upoštevana bodo načela učinkovitosti izrabe naravnih virov, okoljske učinkovitosti, trajnostne dostopnosti in zmanjševanja vplivov na okolje. Z izvedbo ukrepov trajnostne naravnosti in zelene oz. modre infrastrukture bo imela investicija pozitiven učinek na okolje.

V kadrovsko organizacijski shemi so bile opredeljene odgovorne osebe investicije.

*V času od izdelave DIIP ni sprememb v zvezi z varstvom okolja in odgovornimi osebami investicije.*

DIIP predvideva, da se bo investicija financirala z nepovratnimi sredstvi iz naslova Javnega razpisa za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024 (sklop B – sofinanciranje izgradnje ali razširitve inkubatorjev), ki ga je v februarju 2023 objavilo Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj. Višina nepovratnih sredstev znaša 1.600.000,00 €, preostanek sredstev v višini 390.186,00 € pa bo zagotovila Občina Poljčane iz lastnih proračunskih sredstev za leti 2023 in 2024.

*IP ne predvideva drugih virov financiranja.*



V svojih končnih ugotovitvah DIIP ugotavlja, da bo potrebno v skladu z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, izdelati še Investicijski program, katerega sestavni del bo Analiza stroškov in koristi, izdelana skladno z Navodilom za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi (Delovni dokument 4).

## 2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

### 2.1 Splošni podatki investicijskega projekta

<b>Naziv projekta:</b>	Podjetniški inkubator Pekarna (PiP)
<b>Odgovorna oseba investitorja:</b>	dr. Petra Vrhovnik, županja
<b>Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije:</b>	Spomenka Vodopivec, vodja družbenih dejavnosti
<b>Predmet projekta:</b>	Rekonstrukcija manj zahtevnega objekta (ekonomsko poslovna infrastruktura), s pripadajočo komunalno in zunanjo ureditvijo.
<b>Strokovne podlage:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP), Megalit d.o.o., marec 2023;</li> <li>DIIP Podjetniški inkubator Pekarna (PiP), RIC, april 2023.</li> </ul>
<b>Lokacija projekta:</b>	država: Slovenija regija: Podravska občina: Poljčane naselje: Poljčane
<b>Vrednost v stalnih cenah z DDV:</b>	1.948.131,17 €
<b>Vrednost v tekočih cenah z DDV:</b>	1.990.186,00 €
<b>Trajanje projekta:</b>	2023-2024
<b>Viri financiranja:</b>	Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj: 1.600.000,00 € Občina Poljčane: 390.186,00 €

### 2.2 Namen in cilji investicije

Z vzpostavitvijo podjetniškega inkubatorja v prostorih »stare pekarnice« želi Občina Poljčane vzpostaviti infrastrukturo in spodbudno podjetniško okolje, ki bo omogočalo uspešno poslovanje in rast zagonskih podjetij, ustanavljanje in razvoj novih start up-podjetij ter ustanavljanje in razvoj podjetij, ki bodo s svojim odgovornim poslovanjem v sektorju socialne ekonomije (socialna podjetja) pristopila k oblikovanju družbeno odgovornih poslovnih modelov, storitev in proizvodov, ki bodo prispevali k izboljšanju kakovosti življenja vseh skupin prebivalcev Poljčan.

Vzpostavitev podjetniškega inkubatorja bo prispevala k povečanju podjetniške aktivnosti in gospodarskemu razvoju v občini, k razvoju novih storitev in proizvodov ter k ustvarjanju novih delovnih mest in priložnosti za zaposlitve v občini. Prav tako bo vzpostavljen inkubator s svojim programom omogočal spodbujanje podjetnosti in (družbene) inovativnosti pri mladih, ki jih želimo zadržati v občini. Podjetniški inkubator Poljčane bo podjetjem v obdobju prvih pet let njihovega poslovanja ter start -up podjetjem in socialnim podjetjem zagotavljal dostop do opremljenih poslovnih prostorov: pisarn, prostorov za storitvene dejavnosti, skupnostnih (coworkig) prostorov, sejne sobe, konferenčnega prostora in t.i. opremljene fabrikacijske delavnice, ki bo omogočala razvoj produktov, prototipiranje in bo služila tudi v izobraževalne namene uporabnikov in širše. Uporabniki bodo imeli v fabrikacijski delavnici, površine skoraj 85 m<sup>2</sup>, dostop do sodobnih orodij in opreme CNC, 3D

tiskalnik, sodobna programska in IKT oprema, itd). Prostor bo urejen fleksibilno in bo omogočal montažno pregraditev v več manjših prostorov ali preureditev konferenčni prostor (glede na konkretne potrebe uporabnikov).

Uporabnikom bodo, kot je že omenjeno na voljo pisarniški prostori (površine cca. 22,5 m<sup>2</sup>, dobrih 15 m<sup>2</sup> in slabih 12 m<sup>2</sup>) za individualno uporabo ter skupnostni prostor (coworking), površine dobrih 100 m<sup>2</sup> z možnostjo montažne pregraditve v več manjših prostorov (glede na konkretne potrebe) s pomožnimi prostori (sanitarije, čajna kuhinja). Dva poslovna prostora (pisarni) sta načrtovana s pomožnimi prostori (sanitarije, garderobe, sprejemnica) za izvajanje storitvenih dejavnosti (zdravstveno-rehabilitacijska, zdravilska, kozmetična in podobne dejavnosti). Poleg tega je predvidena velika delavnica (workshop prostori), površine skoraj 85 m<sup>2</sup> z možnostjo montažne pregraditve v več manjših prostorov (glede na konkretne potrebe) s potrebnimi garderobam in drugimi pomožnimi prostori (sanitarije, čajna kuhinja). Predvideni pa so tudi sodobno opremljeni prostori za sestanke, izobraževanja in mreženja (konferenčni sobi) z namenom izmenjave poslovnih idej in povezovanja uporabnikov.

Podjetniški inkubator bo zagotavljal dostop do širokega nabora podjetniških in socialno-podjetniških podpornih storitev: informiranje, usposabljanja, mentorstvo, podpora pri razvoju poslovnih idej, podpora pri razvoju socialno-podjetniških poslovnih idej, zagonu podjetij/socialnih podjetij, podpora mladim podjetjem pri poslovanju in rasti, usposabljanja za potrebe uporabnikov, svetovanja, mentorstvo, mreženje, itd.).

Izvedba investicije bo omogočila doseganje naslednjih splošnih ciljev:

- Vzpostaviti nove uporabne površine za namene delovanja podjetniškega inkubatorja;
- Izboljšati pogoje za razvoj podjetništva in s tem ustvarjanje novih delovnih mest;
- Omogočiti dostop do opreme, namenjene razvoju in krepitvi strokovnih kompetenc
- Zagotoviti pogoje za učinkovito povezovanje raziskovalno in razvojno usmerjenih podjetij z raziskovalnimi organizacijami;
- Pospešiti gospodarski razvoj občine;
- Izboljšati možnosti za delo, kakovostno bivanje ter osebni razvoj vsem prebivalcem območja;
- Zmanjšati odseljevanje prebivalcev zaradi iskanja možnosti za delo;
- Izboljšati urejenost kraja in razvoj središča občine kot urbanega centra;
- Izboljšati možnosti za izrabo endogenih potencialov in naravnih danosti območja.

#### Kazalniki učinka ob zaključku operacije:

1.	Število podprtih investicijskih projektov	1
2.	Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture	16
3.	Uporabne površine izgrajenega inkubatorja (v m <sup>2</sup> )	304

#### Kazalniki rezultata:

1.	Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin izgrajenega inkubatorja najkasneje v obdobju treh let od zaključka projekta (v % glede na nove uporabne površine)	50
----	---	----

2.	Število vključenih novo-ustanovljenih podjetij v inkubator najkasneje v obdobju treh let od zaključka projekta	7
3.	Število izvedenih delavnic v okviru inkubatorja, najkasneje v obdobju treh let od zaključka projekta	31
4.	Število izvedenih projektov z gospodarstvom, najkasneje v obdobju treh let od zaključka projekta	11

### 2.3 Spisek strokovnih podlag

Vsebina Investicijskega programa je skladna z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/06 in 54/10).

Strokovna podlaga za izdelavo IP je Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP), ki jo je izdelalo podjetje Megalit d.o.o. (marec 2023).

### 2.4 Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

V DIIP je investitor proučil varianto "z investicijo" in varianto "brez investicije". Presoja je bila podana na podlagi stroškovne učinkovitosti, doseganja ciljev posamezne variante, vplivov na okolje in učinkovitostjo posamezne variante pri reševanju obstoječe problematike pomanjkanja delovnih mest in zagotavljanja podpornega okolja za razvoj podjetništva.

Ugotovil je, da je najprimernejša varianta »z investicijo«, ki predvideva rekonstrukcijo objekta ter pripadajočo komunalno in zunanjo ureditev. Ta varianta predvideva doseganje ciljev investicije v najkrajšem možnem času in najbolj optimalni dinamiki financiranja, omogoča izboljšanje stanja okolja ter tako zagotavlja največje ekonomske učinke. Izvedba investicije s svojim namenom učinkovito prispeva k razvoju podjetništva in izboljšanju kvalitete bivanja občini Poljčane.

### 2.5 Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta

Investicijski program je izdelal Razvojno informacijski center Slovenska Bistrica, katerega odgovorna oseba je direktor Tomaž Repnik.

Projektno dokumentacijo Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP), ki jo je marca 2023 izdelalo podjetje Megalit d.o.o., katerega odgovorna oseba je Matevž Kralj.

Aprila 2023 je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta, ki ga je izdelal RIC Slovenska Bistrica.

Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega projekta je županja Občine Poljčane, dr. Petra Vrhovnik.

## 2.6 Prikaz ocene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije

Vrednost investicije je podana na osnovi projektantskega popisa del, ki ga je izdelalo podjetje Megalit d.o.o. v mesecu marcu 2023. Pri preračunu stalnih cen v tekoče je upoštevana napoved inflacijskih gibanj, podana s strani Urada za makroekonomske analize in razvoj (Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023). Ta predvideva inflacijo za leto 2024 v deležu 4,2 %.

TABELA 1: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE PO STALNIH CENAH, MAREC 2023

Leto	2023			2024			SKUPAJ		
	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj
Izdelava IZP	30.600,00	6.732,00	37.332,00	0,00	0,00	0,00	30.600,00	6.732,00	37.332,00
Izdelava DIIP	700,00	154,00	854,00	0,00	0,00	0,00	700,00	154,00	854,00
Izdelava IP	1.750,00	385,00	2.135,00	0,00	0,00	0,00	1.750,00	385,00	2.135,00
Izdelava PZI	20.000,00	4.400,00	24.400,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	4.400,00	24.400,00
Gradbeni nadzor	1.536,90	338,12	1.875,02	3.586,09	788,94	4.375,03	5.123,00	1.127,06	6.250,06
Projektni nadzor	1.500,00	330,00	1.830,00	3.500,00	770,00	4.270,00	5.000,00	1.100,00	6.100,00
Arhitekturna ureditev inkubatorja	720.000,00	158.400,00	878.400,00	180.000,00	39.600,00	219.600,00	900.000,00	198.000,00	1.098.000,00
Krajinsko arhitekturna ureditev na območju inkubatorja	0,00	0,00	0,00	85.000,00	18.700,00	103.700,00	85.000,00	18.700,00	103.700,00
Ureditev cest in poti na območju inkubatorja	0,00	0,00	0,00	200.000,00	44.000,00	244.000,00	200.000,00	44.000,00	244.000,00
Elektroinštalacije in oprema na območju inkubatorja	0,00	0,00	0,00	70.000,00	15.400,00	85.400,00	70.000,00	15.400,00	85.400,00
Oprema (3d printer, skener, CNC stroji, IKT....)	0,00	0,00	0,00	278.655,84	61.304,28	339.960,12	278.655,83	61.304,28	339.960,11
<b>Skupaj</b>	<b>776.086,90</b>	<b>170.739,12</b>	<b>946.826,02</b>	<b>820.741,93</b>	<b>180.563,22</b>	<b>1.001.305,15</b>	<b>1.596.828,83</b>	<b>351.302,34</b>	<b>1.948.131,17</b>

TABELA 2: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE PO TEKOČIH CENAH

Leto	2023	2024	SKUPAJ
------	------	------	--------

Aktivnost	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj
Izdelava IZP	30.600,00	6.732,00	37.332,00	0,00	0,00	0,00	30.600,00	6.732,00	37.332,00
Izdelava DIIP	700,00	154,00	854,00	0,00	0,00	0,00	700,00	154,00	854,00
Izdelava IP	1.750,00	385,00	2.135,00	0,00	0,00	0,00	1.750,00	385,00	2.135,00
Izdelava PZI	20.000,00	4.400,00	24.400,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	4.400,00	24.400,00
Gradbeni nadzor	1.536,90	338,12	1.875,02	3.736,71	822,07	4.558,78	5.273,61	1.160,19	6.433,80
Projektni nadzor	1.500,00	330,00	1.830,00	3.647,00	802,34	4.449,34	5.147,00	1.132,34	6.279,34
Arhitekturna ureditev inkubatorja	720.000,00	158.400,00	878.400,00	187.560,00	41.263,20	228.823,20	907.560,00	199.663,20	1.107.223,20
Krajinsko arhitekturna ureditev na območju inkubatorja	0,00	0,00	0,00	88.570,00	19.485,40	108.055,40	88.570,00	19.485,40	108.055,40
Ureditev cest in poti na območju inkubatorja	0,00	0,00	0,00	208.400,00	45.848,00	254.248,00	208.400,00	45.848,00	254.248,00
Elektroinštalacije in oprema na območju inkubatorja	0,00	0,00	0,00	72.940,00	16.046,80	88.986,80	72.940,00	16.046,80	88.986,80
Oprema (3d printer, skener, CNC stroji, IKT....)	0,00	0,00	0,00	290.359,39	63.879,07	354.238,46	290.359,39	63.879,07	354.238,46
<b>Skupaj</b>	<b>776.086,90</b>	<b>170.739,12</b>	<b>946.826,02</b>	<b>855.213,10</b>	<b>188.146,88</b>	<b>1.043.359,98</b>	<b>1.631.300,00</b>	<b>358.886,00</b>	<b>1.990.186,00</b>

Investicijski dokument predvideva, da se bo investicija financirala z nepovratnimi sredstvi iz naslova Javnega razpisa za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024 (sklop B – sofinanciranje izgradnje ali razširitve inkubatorjev), ki ga je v februarju 2023 objavilo Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj. Višina nepovratnih sredstev znaša 1.600.000,00 €, preostanek sredstev v višini 390.186,00 € pa bo zagotovila Občina Poljčane iz lastnih proračunskih sredstev za leti 2023 in 2024.

TABELA 3: DINAMIKA IN VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJE

	2023			2024			SKUPAJ		
	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj
<b>Občina Poljčane</b>	31.300,00	170.739,12	202.039,12	0,00	188.146,88	188.146,88	31.300,00	358.886,00	<b>390.186,00</b>
<b>Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj</b>	744.786,90	0,00	744.786,90	855.213,10	0,00	855.213,10	1.600.000,00	0,00	<b>1.600.000,00</b>
<b>Skupaj</b>	<b>776.086,90</b>	<b>170.739,12</b>	<b>946.826,02</b>	<b>855.213,10</b>	<b>188.146,88</b>	<b>1.043.359,98</b>	<b>1.631.300,00</b>	<b>358.886,00</b>	<b>1.990.186,00</b>

## 2.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Rezultati finančne analize kažejo negativne finančne kazalnike, kar je zaradi visokih investicijskih stroškov tudi pričakovano. Neto denarni tok je ob danih predpostavkah negativen. Finančna NSV znaša –1.250.758,11 €, finančna relativna NSV je negativna, finančni količnik relativne koristnosti pa je manjši od 1, iz česar izhaja, da investicija finančno ni donosna. Glede na naravo investicije, ki ni namenjena ustvarjanju finančnih prihodkov, je to pričakovano.

Pri vrednotenju učinkov projekta je potrebno upoštevati vse potencialne vplive, ki jih ta projekt ima, saj lahko na ta način ugotovimo ali je projekt sprejemljiv tudi iz družbenega vidika. Družbeno-ekonomskih učinkov ni vedno mogoče denarno ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi in družbe.

Če investicijo proučujemo s širšega družbenega vidika, vidimo, da bo s koristmi, ki jih bo prinesla njena izvedba lokalnemu prebivalstvu in občini, pozitivno vplivala na demografski, družbeni, socialni, gospodarski in tudi ekološki razvoj. Rezultati ekonomske analize izkazujejo pozitivne ekonomske učinke investicije, ki presegajo stroške za njeno izvedbo. To pomeni, da je investicija ekonomsko upravičena in družbeno sprejemljiva.

**TABELA 4: ANALITIČNI PRIKAZ REZULTATOV FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE**

Vrednost investicije stalne cene (z DDV)	EUR	1.948.131,17
Vrednost investicije tekoče cene (z DDV)	EUR	1.990.186,00
Trajanje projekta	Leta	2023-2024
Referenčno obdobje	Leta	15
Finančna diskontna stopnja	%	4
Družbena diskontna stopnja	%	5
Finančna neto sedanja vrednost projekta	EUR	-1.250.758,11
Ekonomska neto sedanja vrednost projekta	EUR	680.272,79

### 3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU, Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

Investitor in upravljavec projekta

<b>Naziv</b>	<b>OBČINA POLJČANE</b>
<b>Naslov</b>	Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane
<b>Odgovorna oseba</b>	Dr. Petra Vrhovnik, županja  Podpis: <span style="float: right;">Žig</span>
<b>Telefon</b>	(02) 802 92 20
<b>Spletna stran</b>	<a href="http://www.poljcanes.si">http://www.poljcanes.si</a>
<b>E-poštni naslov</b>	<a href="mailto:obcina@poljcanes.si">obcina@poljcanes.si</a>
<b>Davčna številka</b>	30543673
<b>Matična številka</b>	2242745000

Izdelovalec investicijske dokumentacije

<b>Naziv</b>	<b>RAZVOJNO INFORMACIJSKI CENTER SLOVENSKA BISTRICA</b>
<b>Naslov</b>	Trg svobode 5, 2310 Slovenska Bistrica
<b>Odgovorna oseba</b>	Tomaž Repnik, direktor  Podpis: <span style="float: right;">Žig</span>
<b>Telefon</b>	(02) 843 02 46
<b>Spletna stran</b>	<a href="http://www.ric-sb.si">http://www.ric-sb.si</a>
<b>E-pošta</b>	<a href="mailto:info@ric-sb.si">info@ric-sb.si</a>
<b>Davčna številka</b>	72326018
<b>Matična številka</b>	1510045



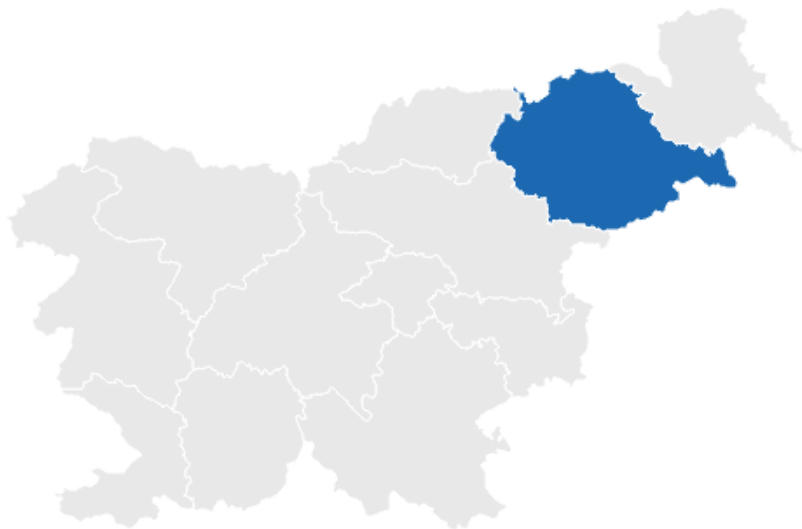
## 4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIMI STRATEŠKIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI

### 4.1 Predstavitev Podravske regije z občino Poljčane

Investicija se načrtuje na območju občine Poljčane, v Podravski regiji, ki se uvršča v kohezijsko regijo Vzhodna Slovenija.

**Podravska statistična regija** s površino 2.170 km<sup>2</sup> obsega 10,7 % slovenskega ozemlja in je po velikosti na petem mestu med slovenskimi regijami. Podravje sestavlja več funkcijsko zaokroženih območij: Zgornja Dravska dolina, Dravsko-ptujsko polje, Slovenske gorice, Pohorje, Kozjak in Haloze. Regija meji na 3 sosednje razvojne regije Koroško, Savinjsko in Pomurko regijo ter meji na dve sosednji državi Avstrijo na severu in Hrvaško na jugu. Razvoj urbanizacije v regiji poteka zlasti v 5. koridorju (ob priključkih na avtocesto, ob železniških postajah), ter mednarodno pomembni razvojni osi urbanizacije med Dunajem in Zagrebom.

SLIKA 1: PODRAVSKA REGIJA



Za Podravje je značilna velika upravna razdrobljenost (7 upravnih enot in 41 občin). V regiji je po podatkih Statističnega urada RS na dan 1. 1. 2022 živelo 327.998 prebivalcev. Podravje obvladuje močno urbanizirano območje med Maribora in Ptuja z razvitimi centralnimi dejavnostmi. Na tem večinoma ravninskem delu prebiva več kot dve tretjine prebivalstva regije. Ostali deli Podravja so v glavnem podvrženi stagnaciji ali pa upadanju prebivalstva. Delež prebivalstva v strukturi prebivalstva Republike Slovenije je v zadnjih nekaj letih konstanten. Gostota prebivalstva v Podravski statistični regiji močno presega slovensko povprečje.

TABELA 5: PREBIVALSTVO V PODRAVSKI REGIJI 2004-2022 (NA DAN 1.1.)

Leto	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Slovenija	1.996.433	1.997.590	2.003.358	2.010.377	2.025.866	2.032.362	2.046.976
Podravska regija	319.426	319.114	319.235	319.706	321.781	322.900	323.343
Delež	16,00	15,97	15,93	15,90	15,88	15,89	15,79

Leto	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Slovenija	2.050.189	2.055.496	2.058.821	2.061.085	2.062.874	2.064.188	2.065.895
Podravska regija	323.119	323.534	323.238	323.328	323.356	321.493	322.043
Delež	15,76	15,74	15,70	15,69	15,68	15,57	15,59

Leto	2018	2019	2020	2021	2022
Slovenija	2.066.880	2.080.908	2.095.861	2.108.977	2.107.180
Podravska regija	322.058	324.104	325.994	328.469	327.998
Delež	15,58	15,58	15,55	15,57	15,56

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

TABELA 6: GOSTOTA PREBIVALSTVA V PODRAVSKI REGIJI (NA DAN 1. 1. 2022)

	Površina v km <sup>2</sup>	Št. preb.	Preb./km <sup>2</sup>
Slovenija	20.273	2.107.180	103,94
Podravska regija	2.170	327.998	151,15

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

Podravje spada med demografsko bolj ogrožene regije v Sloveniji, predvsem se bodo v prihodnje poslabšale razmere v prometno odročnih in obmejnih delih regije. V podravski regiji je prisoten trend hitrega staranja prebivalstva, ki vpliva na vrsto dejavnikov v regiji (stanovanjska problematika, kakovost bivanja, posledično pa potreba po celoviti in bolj kakovostni oskrbi in ustreznih zdravstvenih programih) in hkrati sledijo potrebam po ohranjanju zdravja ter podaljševanja delovne sposobnosti aktivne populacije.

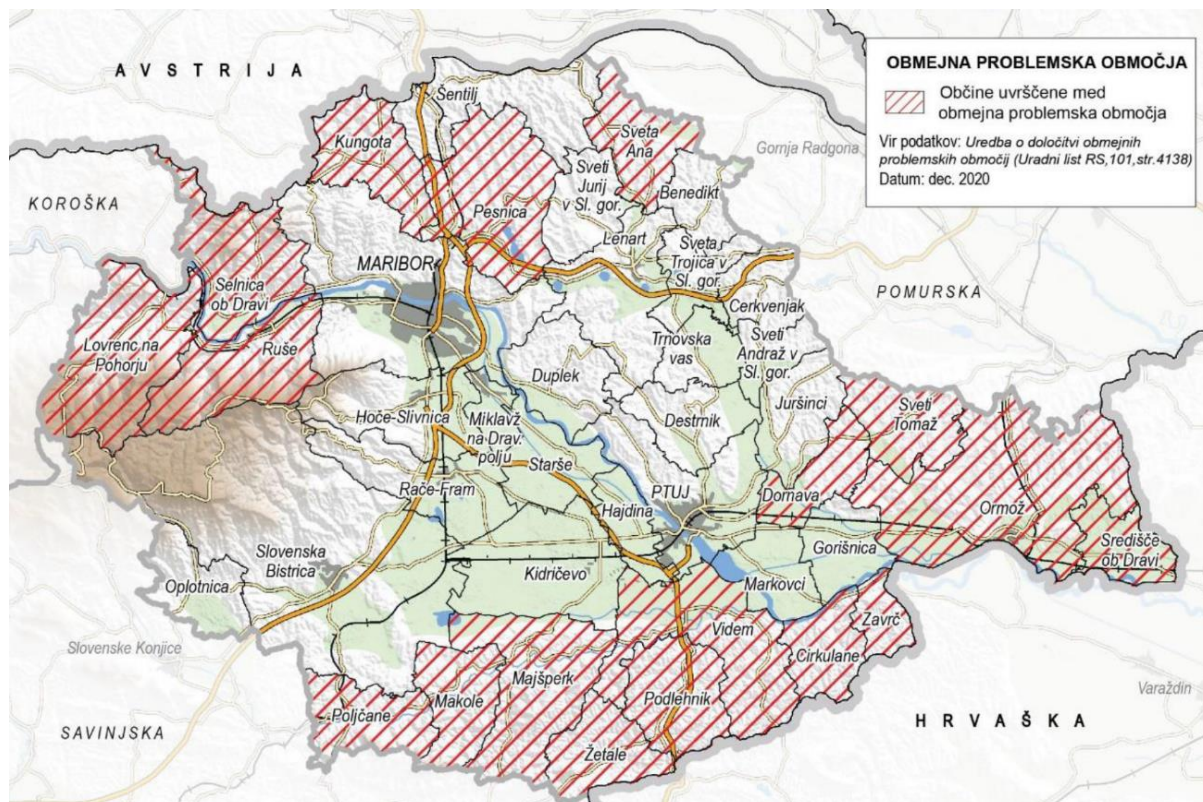
Podravska statistična regija je v preteklem obdobju izkazovala številne razvojne probleme in se je po statističnih kazalcih razvitosti in indeksu razvojne ogroženosti uvrščala po stopnji svoje razvitosti šele na deseto od dvanajstih regij v Sloveniji. Zaradi različnih geografskih možnosti, gospodarske preteklosti in dostopnosti so znotraj regije precejšnje razlike v razvitosti občin. S finančno in gospodarsko krizo so se razmere v regiji še poslabšale. Problemi so še posebej izraziti v strukturno zaostalih in ekonomsko, razvojno šibkih območjih s pretežno agrarno usmeritvijo, v območjih z demografskimi problemi, z nizkim dohodkom na prebivalca ter v ekonomsko in socialno nestabilnih območjih.

BDP Podravske regije po zadnjih podatkih za leto 2021 znaša 20.337 € in je za slabih 18 % nižji od slovenskega povprečja.

Uredba o določitvi obmejnih problemskih območij (Ur.l.RS, št. 22/11, 97/12, 24/15, 35/17 in 101/20) opredeljuje obmejna problemska območja, ki so na podlagi ZSRR-2 uvrščena med prednostna področja nacionalnih razvojnih politik. Na območju regije Podravje so kot obmejna problemska območja opredeljene naslednje občine: Cirkulane, Dornava, Kungota, Lovrenc na

Pohorju, Majšperk, Makole, Ormož, Pesnica, Podlehnik, **Poljčane**, Ruše, Selnica ob Dravi, Središče ob Dravi, Sveta Ana, Sveti Tomaž, Videm, Zavrč in Žetale.

SLIKA 2: OBMEJNA PROBLEMSKA OBMOČJA V SLOVENIJI



Vir: Regionalni razvojni program Podravja 2021-2027

**Občina Poljčane** leži v severovzhodni Sloveniji, med Bočem na severu in Dravinjskimi goricami na jugu, na križišču pomembnih cestnih prometnic Maribor – Brežice ter Ptuj – Celje. Občina ima tudi večjo železniško postajo ob železnici petega koridorja EU. Navedeni prometni pogoji so dali kraju velik pomen na ožjem in širšem območju Slovenije. Tako so bile Poljčane naravno središče prostora, v katerem se nahaja tudi središče živahne trgovske dejavnosti s tedanjimi centralnimi skladišči, iz katerih so se oskrbovala celotna zaledja Ptuj, Rogaške Slatine, Šmarja pri Jelšah in Slovenskih Konjic. Zaradi železniške proge so Poljčane za omenjene kraje pomenile okno v svet.

Občino sestavlja 18 naselij. Poljčane, kot upravno in kulturno jedro občine, so pomembno prometno križišče med Rogaško Slatino, Celjem, Mariborom in Ptujem. Občina Poljčane meji na 5 sosednjih občin: Slovenska Bistrica, Makole, Rogaška Slatina, Šmarje pri Jelšah in Slovenske Konjice.

SLIKA 3: OBČINA POLJČANE



Ena od konkurenčnih prednosti območja je zagotovo visoka stopnja ohranjenosti narave in biotska raznovrstnost, ki se med drugim odraža v precejšnjem deležu ekološko pomembnih območij ozemlja v omrežju Nature 2000 (slabih 49 % celotne površine občine). Med naravnimi znamenitostmi občine Poljčane velja izpostaviti Boč, ki je z 979 metri nadmorske višine mogočen planinski očak, ki se strmo dviga nad Poljčanami. Na Boču raste zaščitena rastlina, ki je zaradi cvetenja okoli velike noči dobila ime velikonočnica.

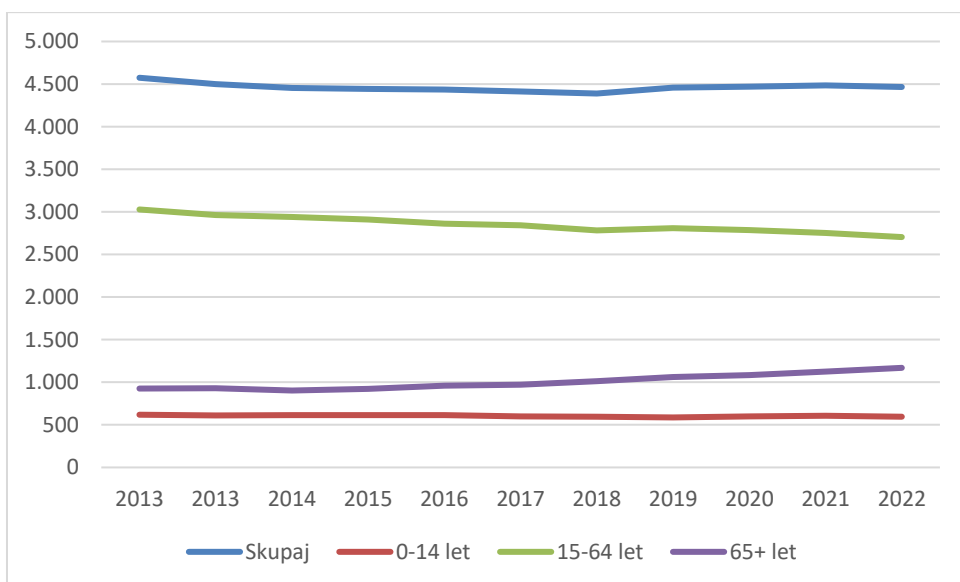
Občina Poljčane se razprostira na 37,5 km<sup>2</sup>, v 2. polovici leta 2022 pa je v njej živel 4.467 prebivalcev (SUR5). Gostota poseljenosti v občini je nad slovenskim povprečjem (104 prebivalci) in znaša 119,12 prebivalcev/km<sup>2</sup>.

Število prebivalcev v občini je bilo do leta 2019 v konstantnem upadanju, v zadnjih letih pa občina beleži rahel porast. Največji upad prebivalcev je zaznati v starostni skupini od 15 do 64 let, kar je predvsem posledica odseljevanja prebivalcev v večja mesta in občine delovnega mesta. Posledično je manjši upad števila prebivalcev zaznati tudi med mladimi, torej v starostni skupini od 0 do 14 let, medtem ko se število starejšega prebivalstva v starostni skupini nad 65 let konstantno povečuje.

TABELA 7: ŠTEVILO PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH V OBČINI POLJČANE

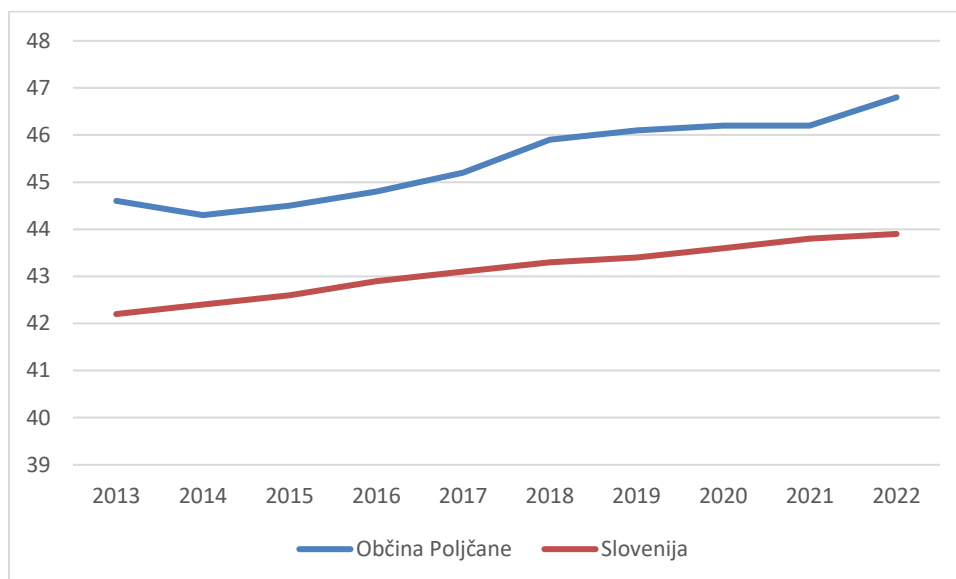
Starostna skupina Leto	Skupaj	0-14 let	15-64 let	65+ let
2013	4.574	619	3.028	927
2013	4.500	610	2.961	929
2014	4.456	613	2.940	903
2015	4.444	613	2.909	922
2016	4.436	615	2.862	959
2017	4.412	599	2.842	971

<b>2018</b>	4.389	594	2.781	1.014
<b>2019</b>	4.459	587	2.810	1.062
<b>2020</b>	4.469	599	2.786	1.084
<b>2021</b>	4.486	607	2.752	1.127
<b>2022</b>	4.467	594	2.704	1.169

**SLIKA 4: GIBANJE ŠTEVILA PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH OD LETA 2013 NAPREJ**

**TABELA 8: KAZALNIKI STARANJA V OBČINI POLJČANE IN V SLOVENIJI**

		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Občina Poljčane	<b>Povprečna starost</b>	44,6	44,3	44,5	44,8	45,2	45,9	46,1	46,2	46,2	46,8
	<b>Indeks staranja</b>	152,3	147,3	150,4	155,9	162,1	170,7	180,9	181,0	185,7	196,8
	<b>Delež prebivalcev, starih 0-14 let (%)</b>	13,6	13,8	13,8	13,9	13,6	13,5	13,2	13,4	13,5	13,3
	<b>Delež prebivalcev, starih 15-64 let (%)</b>	65,8	66,0	65,5	64,5	64,4	63,4	63,0	62,3	61,3	60,5
	<b>Delež prebivalcev, starih 65 let ali več (%)</b>	20,6	20,3	20,7	21,6	22,0	23,1	23,8	24,3	25,1	26,2
	<b>Delež prebivalcev, starih 80 let ali več (%)</b>	7,0	6,6	6,8	6,7	6,6	6,9	7,3	7,2	7,4	7,9
Slovenija	<b>Povprečna starost</b>	42,2	42,4	42,6	42,9	43,1	43,3	43,4	43,6	43,8	43,9
	<b>Indeks staranja</b>	118,9	120,5	122,7	125,4	127,8	130,6	132,9	135,7	138,7	141,8
	<b>Delež prebivalcev, starih 0-14 let (%)</b>	14,5	14,7	14,8	14,9	15,0	15,1	15,1	15,1	15,1	15,0
	<b>Delež prebivalcev, starih 15-64 let (%)</b>	68,2	67,6	67,1	66,4	65,9	65,3	64,9	64,5	64,0	63,6
	<b>Delež prebivalcev, starih 65 let ali več (%)</b>	17,3	17,7	18,2	18,7	19,1	19,7	20,0	20,5	20,9	21,3
	<b>Delež prebivalcev, starih 80 let ali več (%)</b>	4,6	4,7	4,9	5,0	5,2	5,3	5,4	5,5	5,5	5,6

SLIKA 5: GIBANJE POVPREČNE STAROSTI PREBIVALCEV V OBČINI POLJČANE IN V SLOVENIJI



Stopnja registrirane brezposelnosti v občini znaša 4,3 % (ZRSZ, 2023) in je pod slovenskim povprečjem, ki znaša 5,6 % v enakem obdobju. Povprečna mesečna neto plača je v letu 2022 znašala 1.052,28 €, kar je za dobrih 20 % nižje od slovenskega povprečja. Število delovno aktivnega prebivalstva po stalnem bivališču v občini Poljčane znaša 1.785, stopnja delovne aktivnosti pa znaša 63,3, kar je nekoliko nižje od nacionalnega povprečja 66,7 (SURS).

V občini je bilo na dan 31.3.2023 registriranih 323 poslovnih subjektov, od tega:

- 176 samostojnih podjetnikov;
- 80 gospodarskih družb;
- 41 društev;
- 3 pravne osebe javnega prava;
- 7 nepridobitnih organizacij;
- 16 drugih fizičnih oseb, ki opravljajo registrirane dejavnosti.

Koeficient razvitosti občine Poljčane za leti 2022 in 2023, izračunan na podlagi Uredbe o metodologiji za določitev razvitosti občin za leti 2022 in 2023 (Ur.l.RS št. 208/21), znaša 0,79, s čimer se občina uvršča pod povprečje razvitosti občin v Sloveniji. Zaostaja predvsem v infrastrukturni opremljenosti, ki je predpogoj za gospodarski in socialni razvoj.

Indeks delovne migracije, ki prikazuje razmerje med številom delovno aktivnih prebivalcev v občini delovnega mesta in številom delovno aktivnih prebivalcev v občini prebivališča, znaša 73,5, kar pomeni, da kar 73,5 % prebivalcev dela izven občine prebivališča, največ v Slovenski Bistrici, Mariboru in Ljubljani, sledijo Slovenske Konjice, Zreče, Celje in Rogaška Slatina.

## 4.2 Razlogi za investicijsko namero

Občina Poljčane se je za vzpostavitev podjetniškega inkubatorja odločila predvsem iz naslednjih razlogov:

- Občina Poljčane je občina z enim od najnižjih koeficientov razvitosti in je na repu slovenskih občin.
- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 64 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (delovno aktivnih), kar je manj od slovenskega povprečja (67 %). Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v občini Poljčane v bruto znesku za približno 22 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji.
- Območje občine spada med demografsko bolj ogrožena območja. Število prebivalcev v občini je bilo do leta 2019 v konstantnem upadanju, v zadnjih letih pa občina sicer beleži rahel porast. Kljub temu pa gre predvsem za porast prebivalcev v starostni skupini nad 65 let, medtem ko se delež mlajšega prebivalstva zmanjšuje, kar je predvsem posledica odseljevanja prebivalcev zaradi boljših zaposlitvenih možnosti. Indeks staranja prebivalstva, ki prikazuje razmerje med deležem starejšega in mlajšega prebivalstva, znaša 196,8, kar kaže na nadpovprečni delež starejših prebivalcev in ima lahko z leti negativne posledice za občino.
- Tako v občini, kot tudi na obravnavanem območju (t.j. naselju Poljčane) primanjkuje delovnih mest. Indeks delovne migracije<sup>1</sup> je zelo visok, in sicer je v letu 2022 znašal 73,5, kar pomeni, da je preko 73 % delovno aktivnih prebivalcev zaposlenih izven občine. Zaradi tega je pomembno, da občina izvaja ukrepe, ki omogočajo ustvarjanje novih delovnih mest.
- Število dnevni delovnih migrantov se skozi leta še povečuje, kar za občino pomeni dodatno izgubo prihodka iz naslova dohodnin ter nevarnost, da se bodo dnevni migranti sčasoma odselili iz občine ter tako še poslabšali socialni in ekonomski položaj občine.
- Poleg naštetih družbenih izzivov se občina sooča s trendom naraščanja ranljivih in socialno ogroženih skupin prebivalstva ter odseljevanjem mladih iz kraja, ker v občini primanjkuje priložnosti za zaposlitev.

Občina Poljčane do sedaj ni razpolagala s spodbudnim podjetniškim podpornim okoljem, ki bi omogočalo razvoj novih podjetniških podjetij s potencialno višjo dodano vrednostjo, kakor tudi ne s spodbudnim okoljem za razvoj družbeno inovativnih podjetniških podjetij v sektorju socialne ekonomije.

Temeljni razlog za izvedbo investicije je torej predvsem gospodarsko razvojni učinek, ki se kaže v zagotavljanju pogojev za rast in razvoj podjetništva, ustvarjanju novih delovnih mest in večanja dodane vrednosti. Prav tako pa investicija Občini Poljčane omogoča, da zasleduje strateške usmeritve EU in države na področju trajnostnega razvoja ter razvoja trdne in

---

<sup>1</sup> Indeks delovne migracije kaže razmerje med številom delovno aktivnih prebivalcev v občini delovnega mesta (oz. v občini zaposlitve) in številom delovno aktivnih prebivalcev v občini prebivališča, pomnoženo s 100. Kazalnik za občino povezuje število delovnih mest s številom zaposlenih oseb glede na prebivališče.

dinamične gospodarske osnove, ki je pogoj za konkurenčnost, blaginjo in ustvarjanje novih delovnih mest.

#### 4.3 Uskladitev projekta z zakonodajo ter razvojnimi strategijami in politikami

Investicija je usklajena s sledečimi razvojnimi strategijami:

- Strategija razvoja Slovenije 2030

Strategijo razvoja Slovenije 2030 je Vlada RS sprejela na svoji 159. redni seji, 7. 12. 2017 ter je podlaga celovitega procesa srednjeročnega načrtovanja, ki predvideva določitev prednostnih nalog in ukrepov, ti pa morajo biti določeni tako, da upoštevajo usmeritve fiskalne politike.

Dokument opredeljuje vizijo in cilje razvoja Slovenije ter pet razvojnih prioritet z akcijskimi načrti. Pomeni tudi prenos ciljev Lizbonske strategije v nacionalno okolje ob upoštevanju specifičnih nacionalnih razvojnih priložnosti in pomanjkljivosti. Osrednji cilj strategije je kakovostno življenje vsakega posameznika ali posameznice. Uresničiti ga je mogoče z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe.

Investicija pripomore k uresničevanju več razvojnih ciljev Strategije razvoja Slovenije, še posebej pa se navezuje na:

- drugi razvojni cilj, to je *Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo*,
- peti razvojni cilj, to je *Gospodarska stabilnost*,
- šesti razvojni cilj, to je *Konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor* ter
- sedmi razvojni cilj, to je *Vključujoč trg dela in kakovostna delovna mesta*.

Prav tako investicija vključuje ukrepe trajnostne naravnosti, ki pripomorejo k uresničevanju razvojnega cilja *Trajnostno upravljanje naravnih virov*.

- Strategija pametne specializacije 2030

Evropska komisija je zaradi pomanjkanja sodelovanja in vlaganj v skupne projekte gospodarstva na eni strani ter institucij na področju raziskav, razvoja in inovacij na drugi strani, že v okviru programskega obdobja 2014-2020 predstavila koncept Strategije pametne specializacije z namenom spodbuditi in osredotočiti vlaganja držav in njihovih regij v raziskave in inovacije iz Evropskega sklada za regionalni razvoj. Namen te spodbude je bil podpreti regionalne/državne prioritete na področju raziskav, razvoja, inovacij in tehnološkega napredka preko t. i. procesa podjetniškega odkrivanja. Proces temelji na principu od spodaj navzgor z namenom, da se odkrije konkurenčno prednost posamezne regije/države ter oblikuje prostor za izboljšanje konkurenčnosti malih in srednjih podjetij. Za industrijsko preobrazbo ter nadaljnji gospodarski in družbeni razvoj Slovenije so potrebne izboljšave



raziskovalnega, razvojnega in inovacijskega ekosistema in zagotovitev usklajenih, stabilnih in celostnih vlaganj v raziskave, razvoj in inovacije, digitalno preobrazbo, konkurenčnost malih in srednjih podjetij ter v znanja in spretnosti za pametno specializacijo.

Vsa vlaganja tako v raziskave in razvoj, nove tehnologije in digitalizacijo, kot tudi spodbujanja podjetniške aktivnosti in konkurenčnosti podjetij pa ostajajo neizkoriščena brez hkratnih ustreznih vlaganj v znanja in spretnosti ljudi. Za zagotavljanje ustreznih veščin in spretnosti za pametno specializacijo je tako potrebno intenzivirati vlaganja v pridobivanje znanj in spretnosti zaposlenih, potrebnih za družbo prihodnosti, predvsem nagraditi uspešno delovanje kompetenčnih centrov, krepiti človeške potencialne za pridobivanje kompetenc prihodnosti že v fazi rednega izobraževalnega procesa in tako prispevati k lažjemu prehodu med izobraževanjem in trgom dela ter skrbeti za kontinuirano rast znanj, prenos znanj in spretnosti zaposlenih.

- Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji

Program izhaja iz ciljev Strategije razvoja Slovenije 2030 in se navezuje na ugotovitev, da so ključnega pomena ukrepi v smeri večje odpornosti gospodarstva in družbe, izkoriščanja novih priložnosti ter pospešitve prehoda v visoko produktivno, nizkoogljično in krožno gospodarstvo. Eno od prednostnih področij, na katera je potrebno usmerjati ukrepe, je predvsem krepitev trajnostne rasti in konkurenčnosti malih in srednje velikih podjetij (MSP) ter ustvarjanje delovnih mest v MSP. To bomo dosegali z razvojem in optimizacijo ekosistema za podporo podjetništvu in inovativnosti, kar med drugim zajema izvajanje podpornih storitev za podjetja v okviru podjetniških inkubatorjev.

- Regionalni razvojni program Podravja 2021-2027

Regionalna razvojna politika Podravja upošteva razvojne prioritete strategije razvoja Slovenije 2030 z upoštevanjem posebnosti in potreb Podravske regije. RRP 2021-2027 Podravske regije je temeljni strateški razvojni dokument na regionalni ravni, ki opredeljuje razvojne usmeritve na gospodarskem, socialno-družbenem, okoljskem in prostorskem področju regije. Na osnovi ocene stanja opredeljuje razvojne prednosti regije, razvojno vizijo in strateške cilje, razvojne prioritete ter finančni okvir za izvedbo programa. Osnovni namen in cilj priprave RRP 2021-2027 je identifikacija razvojnih potencialov Podravske regije, ter na tej osnovi opredeliti regijske razvojne prioritete v programskem obdobju 2021-2027.

Prednostna razvojna področja Podravske regije temeljijo na potrebi po ukrepih za povečanje dostopnosti do finančnih virov za podjetja, raziskave in spodbude, za povečanje zaposlenosti in zaposljivosti s hkratnim ustvarjanjem dolgoročnega stabilnega okolja, ki bo spodbudilo razvoj kakovostnih delovnih mest s spremenjeno strukturo gospodarstva ter uvajanjem novih ekonomskih modelov. Izboljšanje konkurenčnih prednosti gospodarstva in subjektov socialne ekonomije ter nova delovna mesta z višjo dodano vrednostjo in večjo pravičnostjo so osnova za rast in razvoj, zato jih bomo morali z uporabo načel trajnostnega razvoja znati ohranjati in na novo ustvarjati. Ukrepi na področju gospodarstva bodo potekali v smeri razvoja gospodarske infrastrukture, spodbujanja trajnostnih inovacij ter krepitev podpornega okolja, ki bo prispevalo k trajnostnemu razvoju in ustvarjanju novih delovnih mest. Prvi od petih strateških ciljev RRP se navezuje na pametnejšo, konkurenčno in trajnejšo energijo, ki ga bomo

med drugim, dosegali s krepitvijo rasti in konkurenčnosti malih in srednjih podjetij ter razvojno-raziskovalnih in inovacijskih zmogljivosti.

## 5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Analiza tržnih možnosti investicijskega projekta pomeni raziskavo, ki podpira različne strateške poslovne odločitve občine, s poudarkom na odločitvah s področja trženja. Analiza tržnih možnosti je proces zbiranja, zapisovanja, razvrščanja in analiziranja podatkov o kupcih, konkurentih in drugih dejavnikih, ki oblikujejo odnose med ponudniki proizvodov in storitev ter njihovimi kupci.

V obravnavanem investicijskem projektu je težko oceniti tržne možnosti oz. razmere, ki vladajo na trgu javnih družb oz. služb, saj se le-te ne morejo ravno primerjati s tržnim mehanizmom, ki vlada na trgu gospodarskih družb v ostalih gospodarskih sektorjih. Obravnavana operacija neposredno ni namenjena trženju, saj gre za vlaganja v javno infrastrukturo občine. Osnovni namen operacije ni neposredna tržna dejavnost investitorja, temveč vzpostavljanje pogojev za razvoj podjetništva oz. za povečanje gospodarskega razvoja in posledično ustvarjene višje dodane vrednosti Občine Poljčane. Izgradnja podjetniškega inkubatorja bo na razvoj tržne dejavnosti vplivala z odpiranjem novih delovnih mest (večanje zaposlitvenega potenciala občine) in razvojem podjetništva ter posledično rastjo dodane vrednosti podjetništva.

Sam investicijski projekt kot takšen ni dovolj donosen, da bi bil tržno zanimiv. Zato tudi analiza tržnih možnosti ni smiselna. Gre za operacijo neprofitnega sektorja, ki v prihodnosti ne bo nosilcu operacije prinašala direktnih denarnih koristi, kar v finančnem smislu pomeni, da investicija ne bo ustvarjala presežka prihodkov od prodaje blaga in storitev.

Osnovni namen investicijskega projekta se kaže predvsem v izvajanju ukrepov za gospodarski razvoj in ni namenjen trženju. Med izvirne naloge, ki jih lokalna skupnost izvaja skladno z njenimi zakonskimi dolžnostmi, sodi tudi ustvarjanje pogojev za gospodarski razvoj. Iz tega razloga je potrebno predmetno investicijo obravnavati kot naložbo, ki je širšega družbenega pomena in sodi v okvir javne službe.

## 6 TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL

Poglavje je povzeto po Tehničnem poročilu k IZP projektu ureditve podjetniških inkubatorjev v Poljčanah, ki ga je marca 2023 pripravilo podjetje Megalit, inženirski biro d.o.o..

Arhitekturna ureditev podjetniškega inkubatorja

Predmet projekta je rekonstrukcija, nadzidava in sprememba namembnosti stavbe "stara pekarna" v Poljčanah. Predvideni posegi se bodo izvajali znotraj nekdanjih poslovnih in proizvodnih prostorov, ki trenutno niso več v uporabi. Posegi ne bodo zajemali obstoječega stanovanja in stanovanju funkcionalno pripadajočih prostorov.

Deli stavbe, z izjemo prvega (stanovanje), se bodo višinsko uskladili. Predvidena je nadzidava, menjava ostrešja in poenotenje strešin 2. in 3. dela stavbe. Z dvigom kote strehe in uskladitvijo volumnov pridobimo prostor za umestitev dodatne etaže v trenutno najnižjem delu stavbe.

V sklopu prenove obstoječe stavbe se bodo tako izvedli naslednji posegi:

- sanacija vlage,
- delna nadzidava 2. in 3. dela stavbe,
- delno novo ostrešje in kompletna zamenjava strešne kritine,
- prilagoditev obstoječih sten (nove odprtine – prehodi) – rekonstrukcija,
- izvedba Alu-steklene fasade,
- zamenjava stavbnega pohištva, vgradnja novega,
- nova medetažna konstrukcija (na trenutno najnižjem delu stavbe),
- umestitev novega dvigala in stopnišča,
- obdelava sten,
- celotna nova izvedba elektro in strojnih inštalacij (ogrevanje, hlajenje, prezračevanje),
- namestitev sončne elektrarne,
- izvedba novih tlakov (nove uporabne površine), menjava finalnega tlaka,
- izvedba toplotno izolativne fasade,
- zbiralnik deževnice za ponovno uporabo strešne meteorne vode.

V sklopu rekonstrukcije in prenove se izvede tudi energetska sanacija stavbe, ki zajema toplotno izolativno fasado, menjavo zunanega stavbnega pohištva, izolacijo strehe ter namestitev sončne elektrarne. Ogrevanje stavbe bo predvidoma izvedeno preko toplotne črpalke zrak-voda (zrak). Za prezračevanje se predvidi centralna ali lokalna rekuperacija v odvisnosti od možnosti izvedbe (višine stropov,...). Priključki na kanalizacijo, vodo in elektriko so obstoječi, preveri se njihova kapaciteta in se jih po potrebi poveča oz. spremeni.

Krajinsko arhitekturna ureditev na območju podjetniškega inkubatorja

V okviru izgradnje novega podjetniškega inkubatorja Poljčane se uredijo pripadajoče in okoliške zunanje javne površine, zelene in tlakovane, katere se smiselno poveže v celoto in vpne v širši kontekst. Vse površine se uredi brez višinskih robov po načelih univerzalne dostopnosti. Širše območje novo načrtovanega podjetniškega inkubatorja, ki meji in si deli površine z drugimi objekti javnega značaja in stanovanji, se s sistemom tlakovanih pešpoti poveže preko Bistriške ceste z jedrom naselja na severozahodu, proti jugu po levem bregu

vodotoka s športnim parkom OŠ Kajetana Koviča in v 2. fazi z novo načrtovano peš brvjo čez vodotok ter ureditvijo zelenih parkirišč s programi na jugu ter Razvojnim centrom narave ter Društvom upokoencev.

Znotraj ožjega območja obdelave – Faze 1 – izgradnje Podjetniškega inkubatorja se na severu vzpostavi novi, vstopni "trg" s 4 parkirnimi mesti, 2 od teh za invalide, v zeleni oazi, deževnem vrtu, preko katerega se odvodnjava utrjene površine in filtrira padavinska voda. Čiste meteorne vode se zadržuje v zbiralniku oz. zadrževalniku za zalivanje zelenic v sušnem obdobju, katerega se predvidi v okviru deževnega vrta. Osrednjo zelenico pred inkubatorjem se zasnuje kot zunanje delovne površine, skupni prostor druženja, izmenjave idej in opremi z mizami in klopmi, žarom, večjo piknik mizo ter lesenimi "igrali" za vse generacije, kot npr. kompozicije iz lesenih hlodov.

Na osrednjem območju se zagotovi še dodatno 6 zelenih parkirnih mest, 3 kom privezi za kolesa in 3 polnilne postaje za električna kolesa – spodbujanje kolesarjenja ter uredi skupni "eko otok" za podjetniški inkubator ter stanovalce z zbiralnikom za ponovno uporabo odpadkov. Osrednji prostor druženja se od servisnih in infrastrukturnih elementov loči in zameji z živimi mejami ali ozelenjenimi ograjami.

Območje se izteče in zaključi s skupnostnimi vrtički, v vzdolžni smeri zamejenimi z živimi mejami, ki tvorijo ritem in red; usmerjajo ter poudarjajo vzdolžnost ob vodotoku na ožjem in širšem območju obdelave. Ob vodotoku steče utrjena pešpot vzdolž katere se umesti klopi s sončnimi paneli in priključki za polnjenje. Te se ponovijo tudi v podaljšku objekta inkubatorja ter na drugem bregu vodotoka v sklopu faze 2. Peščena pešpot ob potoku v sklopu faze 2 bi lahko povezala center Poljčan in sotočje Dravinje.

V sklopu ureditev se načrtuje tudi javna razsvetljava, ki deluje preko energetske samooskrbnosti. Umesti se luči s sončnimi celicami.

#### Obdelave površin, materialnost

Glavne utrjene peš in povozne površine na območju se predvidi kot tlakovane – betonski ali granitni tlakovci, sekundarna pešpot vzdolž vodotoka kot peščena ali s prepustni cementiranim peščenim zasipom, vsa parkirišča v travnih tlakovcih in ozelenjena. Vsa oprema v kombinaciji les-kovina – mize, klopi, igrala; ograje na območju obdelave se poenoti in izvede kot vertikalne lamele v kovini oz. lesu – ograje se poenoti z ograjo načrtovane peš brvi. Vzpostavi se čim več zelenih površin, katere se deloma zatravi, deloma uredi kot deževne vrtove za zadrževanje in filtriranje padavinskih voda, po območju se vzpostavi jasne smeri in zarobi programe z živimi mejami, zasadi se nova drevesa, obstoječa se ohranja. V nadaljevanju projekta, fazi 2, se območji čez vodotok povežeta z brvjo za pešce in kolesarje.

#### Ureditev cest in poti na območju podjetniškega inkubatorja

V okviru izgradnje novega podjetniškega inkubatorja Poljčane se uredijo pripadajoče in okoliške zunanje povozne tlakovane površine, zelene in tlakovane peš poti, katere se smiselno poveže v celoto in vpne v širši kontekst. Vse površine se uredi brez višinskih robov po načelih univerzalne dostopnosti.

Znotraj ožjega območja obdelave – Faze 1 – izgradnje Podjetniškega inkubatorja se iz SZ strani uredi dostopna enosmerna tlakovana cesta z tlakovanim poševnim parkiriščem na levi strani dovozne ceste (10 parkirnih mest za osebna vozila, parkirno mesto za el. vozila in 1 parkirno mesto za invalide) ter na desni strani, kjer se ureja zelenica tlakovano poševno parkirišče z travnimi tlakovci (2 parkirni mesti za osebna vozila, 1 parkirno mesto za el. vozila in 1 parkirno mesto za invalide). Dovoz in izvoz iz območja Podjetniškega inkubatorja se uredi na SV strani kjer je že obstoječi priključek na državno cesto R3 odsek 1233 (Poljčane - Majšperk).

Površina za pešce in kolesarje ter dostopna pot za avtomobile do tlakovanega parkirišča in objektov podjetniškega inkubatorja ter stanovanjskega bloka se uredi z betonskimi tlakovci. Na osrednjem območju se zagotovi še dodatno 6 zelenih parkirnih mest (travni tlakovci) ter privezi za kolesa in 3 polnilne postaje za električna kolesa.

Razmejitev parkirnih mest in ceste se izvede z betonskimi tlakovci v širini 30 cm. Razmejitev pohodnih poti in povoznih površin ter zelenih površin se izvede z betonskimi povoznimi ploščami v širini 20 cm, ki jih je potrebno položiti na betonsko posteljico. Površine pohodnih poti ob potoku Brežnica se uredijo z kamnitim granulatom zmešanim z enokomponentnim poliuretanskim vezivom oz. vezivom iz umetnih smol. Debelina tampona v tlakovani dovozni cesti, parkirišču in povoznih tlakovanih poteh ne sme biti tanjša od 60 cm in se izvede z drobljencem frakcije 0-32 mm debeline 25 cm in frakcije 0-150 mm v debelini 35 cm. Debelina tampona v tlakovanih nepovoznih površinah ne sme biti tanjša od 40 cm in se izvede z drobljencem frakcije 0-32 mm debeline 40 cm. Vse površine se uredijo brez višinskih robov po načelih univerzalne dostopnosti.

#### Elektro inštalacijske ureditve

Napajanje je predvideno preko novega NN dovoda iz predvidene nove PMO omare. Predvidena priključna moč objekta je cca 50kW, 3x80A. Na strehi objekta je predvidena sončna elektrarna velikosti cca 40kW (limitirana).

Predvidena je splošna razsvetljava, varnostna razsvetljava za osvetlitev evakuacijskih poti in zunanja razsvetljava, skladno s smernicami o učinkoviti rabe energije. Predvideni sta dve sončni elektrarni. Ena je predvidena na strehi podjetniškega inkubatorja, druga na strehi nadstreška nad parkiriščem. Na parkirišču podjetniškega inkubatorja in pod nadstreškom za avtomobile je predvidena e-polnilnica, ki bo omogočala porabo električne energije pridobljeno iz sonca na strehi nadstreška. V objektu je predvidena kolesarnica. Za dostop do kolesarnice bo predviden sistem kontrole pristopa. Kolesarnica bo imela predvidena e-polnilna mesta in bo pod videonadzorom.

## 7 ANALIZA ZAPOSLENIH

### 7.1 Analiza zaposlenih

#### Neposredna delovna mesta

Med neposredna delovna mesta štejemo tista delovna mesta, ki so potrebna za nemoteno delovanje investicijskega projekta po vzpostavitvi njegovega delovanja. Po zaključku investicije bo število zaposlenih v Občini Poljčane, ki bo predvidoma bodoči upravljavec, tako pri varianti »z investicijo« kot tudi pri varianti »brez investicije«, ostalo nespremenjeno. Izvedba investicijskega projekta v danem trenutku ne kaže potrebe po dodatnih zaposlitvah in predvideva upravljanje v sklopu rednih dejavnosti in z obstoječim kadrom.

#### Posredna delovna mesta

Posredna delovna mesta so delovna mesta, ki nastanejo v času izvajanja investicijskega projekta, torej v času izgradnje inkubatorja. Predvidevamo, da bodo investicijska dela v pretežni meri izvajali domači izvajalci, kar bo povečalo njihove potrebe po kadrih, zagotovilo dodatna sredstva za zaposlene ter pripomoglo k ohranjanju in odpiranju novih delovnih mest.

#### Vzporedna delovna mesta

Investicija bo imela v največji meri vpliv na vzporedna delovna mesta, to so delovna mesta, ki jih bo omogočala investicija po vzpostavitvi delovanja inkubatorja. To so predvsem novi podjetniki, ki bodo vključeni v podjetniški inkubator, širili svoje kapacitete in ustvarjali nova delovna mesta. Investitor je v treh letih po zaključku investicije predvidel, da se bo v podjetniški inkubator vključilo najmanj sedem novoustanovljenih podjetij. Dolgoročno pa bo investicija vplivala tudi na razvoj občine, izboljšala njeno privlačnost za delo in bivanje ter tako pritegnila nove prebivalce in nova delovna mesta.

### 7.2 Kadrovska organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta

Organizacija izvajanja operacije bo potekala po projektnem principu. Imenovana bo projektna skupina za izvedbo posameznih aktivnosti operacije in določeni njihovi nosilci. Naloge bodo članom projektne skupine dodeljene glede na potrebne strokovne izkušnje in znanje.

Projektna delovna skupina bo imela naslednje člane:

Ime in priimek	Vloga v projektni skupini	Funkcija in reference
Spomenka Vodopivec	Vodja	Vodja družbenih dejavnosti; skoraj 15 let zaposlena na različnih delovnih mestih v pravosodju (sodišče, odvetništvo), že več kot 4 leta zaposlena na Občini Poljčane (tudi s pooblastili direktorja občinske uprave, skoraj 3 leta vodja področja družbenih dejavnosti)

		s sodelovanjem tudi na drugih področjih delovanja občinske uprave (nepremičnine, razpisi ipd.). Referenčni projekti: Adaptacija in rekonstrukcija športnih igrišč pri OŠ Kajetana Koviča (vrednost 833.260,23 EUR); Postavitev balvanske plezalne stene na telovadnico OŠ Kajetana Koviča Poljčane (vrednost 49.117,20 EUR).
Vlado Podvršnik	Član	Strokovni sodelavec VII/II na področju okolja in prostora; več kot 25 let zaposlen v gradbenem podjetju Granit, že 6 let zaposlen na Občini Poljčane, kot odgovoren za investicije (izvedbeno in projektno) na področju okolja in prostora (ceste, stanovanjske in poslovne nepremičnine, druga gradbena dela). Referenčni projekti: Adaptacija in rekonstrukcija športnih igrišč pri OŠ Kajetana Koviča (vrednost 833.260,23 EUR); Urbani medgeneracijski park Poljčane (vrednost 188.478,02 EUR).
Jasmina Lončarič	Članica	Finančnik VII/2, vodja financ Občine Poljčane že več kot 3 leta, pred tem je delovala kot finančnih v javnem zavodu. Zelo dobro pozna javno finančne predpise, zahteve in s tem povezane specifikke.
Dr. Petra Vrhovnik	Članica	Županja; zakonita zastopnica Občine Poljčane.
Dušanka Lužar Šajt	Članica	Podžupanja Občine Poljčane, direktorica Fundacije Prizma. V več kot 10 letih njenega delovanja in vodenja je delovala na širokem vsebinskem področju dejavnosti Fundacije PRIZMA, trenutno pa je njen strokovni fokus na področju socialne ekonomije.
Matevž Kralj	Član	Univ. dipl. inž. gradb.; pripravljavec idejne zasnove projekta in vodja projektne skupine na terenu.

V času izvajanja del se bodo vršile redne koordinacije med izvajalcem del in vodjo operacije. Za financerja se bodo pripravila poročila na način, določen v sklenjeni pogodbi. Morebitna odstopanja od plana tehnične izvedbe ter njihovi razlogi se bodo ugotavljali na podlagi poročil izvajalca ter iskale možne rešitve z uskladitvijo izvedbe. Najkasneje v 30 dneh po zaključku gradnje bo izdelano končno poročilo.

Skrbnik pogodbe bo zagotavljal:

- spremljanje stroškov operacije,
- spremljanje uresničevanja namena operacije,
- izvedbo postopkov za morebitne potrebne spremembe in dopolnitve pogodbe o financiranju,
- spremljanje doseganja načrtovanih učinkov in poročanje o doseženih učinkih,
- obveščanje in informiranje javnosti v skladu z navodili.



## 8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO

### 8.1 Izhodišča za oceno vrednosti

Ocena vrednosti investicijskega projekta je podana na podlagi naslednjih izhodišč:

- stalne cene so podane na osnovi projektantskega popisa del, ki ga je izdelalo podjetje Megalit d.o.o. v mesecu marcu 2023;
- dinamika investicijskih vlaganj oz. nastajanja investicijskih stroškov je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta;
- pri preračunu vrednosti investicijskega projekta iz stalnih cen v tekoče cene so vrednosti za stroške, ki bodo nastali v letu 2024, preračunane na osnovi podatkov o predvideni inflaciji, kot je podano v Pomladanski napovedi gospodarskih gibanj 2023, ki jo je izdelal UMAR; le-ta napoveduje za leto 2024 povprečno inflacijsko stopnjo 4,2%.

### 8.2 Ocena vrednosti projekta po stalnih cenah

Investicija je ocenjena na **1.596.828,83 €** brez DDV oz. **1.948.131,17 €** z DDV po stalnih cenah.

TABELA 9: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE PO STALNIH CENAH, MAREC 2023

Leto	2023			2024			SKUPAJ		
	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj
Izdelava IZP	30.600,00	6.732,00	37.332,00	0,00	0,00	0,00	30.600,00	6.732,00	37.332,00
Izdelava DIIP	700,00	154,00	854,00	0,00	0,00	0,00	700,00	154,00	854,00
Izdelava IP	1.750,00	385,00	2.135,00	0,00	0,00	0,00	1.750,00	385,00	2.135,00
Izdelava PZI	20.000,00	4.400,00	24.400,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	4.400,00	24.400,00
Gradbeni nadzor	1.536,90	338,12	1.875,02	3.586,09	788,94	4.375,03	5.123,00	1.127,06	6.250,06
Projektni nadzor	1.500,00	330,00	1.830,00	3.500,00	770,00	4.270,00	5.000,00	1.100,00	6.100,00
Arhitekturna ureditev inkubatorja	720.000,00	158.400,00	878.400,00	180.000,00	39.600,00	219.600,00	900.000,00	198.000,00	1.098.000,00
Krajinsko arhitekturna ureditev na območju inkubatorja	0,00	0,00	0,00	85.000,00	18.700,00	103.700,00	85.000,00	18.700,00	103.700,00
Ureditev cest in poti na območju inkubatorja	0,00	0,00	0,00	200.000,00	44.000,00	244.000,00	200.000,00	44.000,00	244.000,00
Elektroinštalacije in oprema na območju inkubatorja	0,00	0,00	0,00	70.000,00	15.400,00	85.400,00	70.000,00	15.400,00	85.400,00
Oprema (3d printer, skener, CNC stroji, IKT....)	0,00	0,00	0,00	278.655,84	61.304,28	339.960,12	278.655,83	61.304,28	339.960,11
<b>Skupaj</b>	<b>776.086,90</b>	<b>170.739,12</b>	<b>946.826,02</b>	<b>820.741,93</b>	<b>180.563,22</b>	<b>1.001.305,15</b>	<b>1.596.828,83</b>	<b>351.302,34</b>	<b>1.948.131,17</b>

### 8.3 Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

Upoštevajoč podatke o predvideni inflacijski stopnji v prihodnjem letu znaša vrednost investicije po tekočih cenah **1.631.300,00 €** brez DDV oz. **1.990.186,00 €** z DDV.

TABELA 10: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE PO TEKOČIH CENAH

Leto	2023			2024			SKUPAJ		
	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj
Izdelava IZP	30.600,00	6.732,00	37.332,00	0,00	0,00	0,00	30.600,00	6.732,00	37.332,00
Izdelava DIIP	700,00	154,00	854,00	0,00	0,00	0,00	700,00	154,00	854,00
Izdelava IP	1.750,00	385,00	2.135,00	0,00	0,00	0,00	1.750,00	385,00	2.135,00
Izdelava PZI	20.000,00	4.400,00	24.400,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	4.400,00	24.400,00
Gradbeni nadzor	1.536,90	338,12	1.875,02	3.736,71	822,07	4.558,78	5.273,61	1.160,19	6.433,80
Projektni nadzor	1.500,00	330,00	1.830,00	3.647,00	802,34	4.449,34	5.147,00	1.132,34	6.279,34
Arhitekturna ureditev inkubatorja	720.000,00	158.400,00	878.400,00	187.560,00	41.263,20	228.823,20	907.560,00	199.663,20	1.107.223,20
Krajinsko arhitekturna ureditev na območju inkubatorja	0,00	0,00	0,00	88.570,00	19.485,40	108.055,40	88.570,00	19.485,40	108.055,40
Ureditev cest in poti na območju inkubatorja	0,00	0,00	0,00	208.400,00	45.848,00	254.248,00	208.400,00	45.848,00	254.248,00
Elektroinštalacije in oprema na območju inkubatorja	0,00	0,00	0,00	72.940,00	16.046,80	88.986,80	72.940,00	16.046,80	88.986,80
Oprema (3d printer, skener, CNC stroji, IKT....)	0,00	0,00	0,00	290.359,39	63.879,07	354.238,46	290.359,39	63.879,07	354.238,46
<b>Skupaj</b>	<b>776.086,90</b>	<b>170.739,12</b>	<b>946.826,02</b>	<b>855.213,10</b>	<b>188.146,88</b>	<b>1.043.359,98</b>	<b>1.631.300,00</b>	<b>358.886,00</b>	<b>1.990.186,00</b>

## 9 ANALIZA LOKACIJE

### 9.1 Makrolokacija

Regija:	Podravska regija
Občina:	Poljčane
Naselje:	Poljčane

SLIKA 6: PRIKAZ MAKROLOKACIJE OBMOČJA



Investicija se bo izvajala v centralnem delu naselja Poljčane, ki se nahaja v občini Poljčane v Podravske regiji.

### 9.2 Mikrolokacija

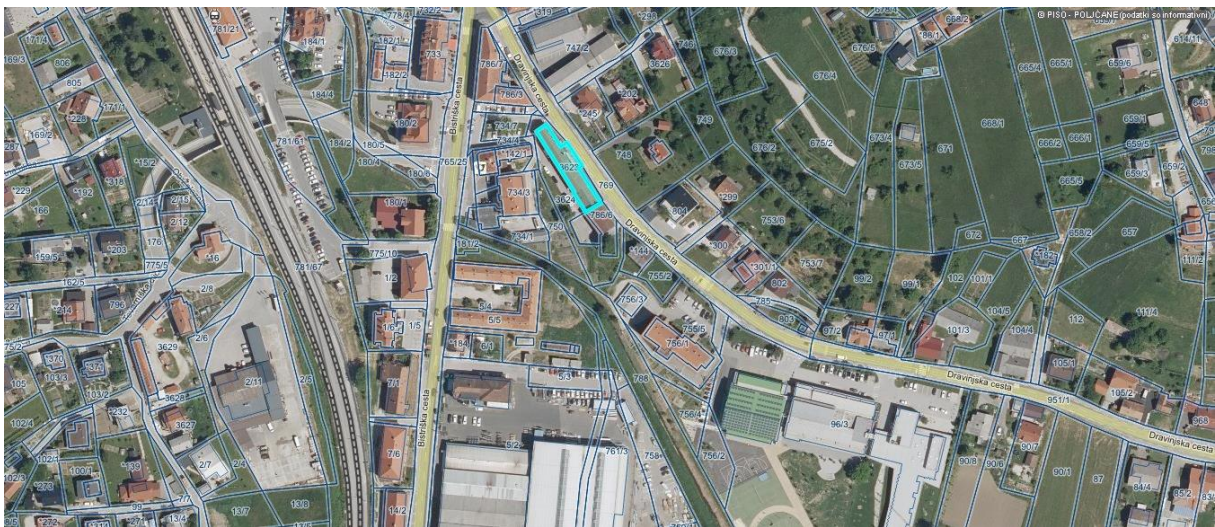
Obstoječi objekt »stara pekarna« je starejše izvedbe, kjer je v preteklosti potekala peka in prodaja kruha in pekovskih izdelkov. Po podatkih GURS-a je bila zgrajena leta 1907, njena površina na stiku z zemljiščem meri 430 m<sup>2</sup> in stoji na parc. št. 3623 k.o. 779-Pekel. Stavba se

nahaja v samem centru Poljčan in ima urejen dostop iz glavne prometne smeri skozi Poljčane. Stavba ima 5 vstopnih točk, štiri so organizirane iz dvoriščne strani, ter ena na strani ceste, do katere je razmeroma težko dostopati zaradi naklona brežine ob cesti. Parkirne površine se nahajajo severozahodno in zahodno od stavbe.

Tik ob objektu na SV strani poteka regionalna cesta, na S strani delno javno, delno zasebno parkirnišče, na zahodni strani pa stanovanjski blok in starejši stanovanjsko - poslovni objekt. Med objekti je dostopna cesta in zelene manj urejene površine. Tlorisne dimenzije objekta so 52,8 m x 6,7 (9,8) m, višina objekta cca. 9,9 m na višjem delu in 8,20 m na nižjem delu.

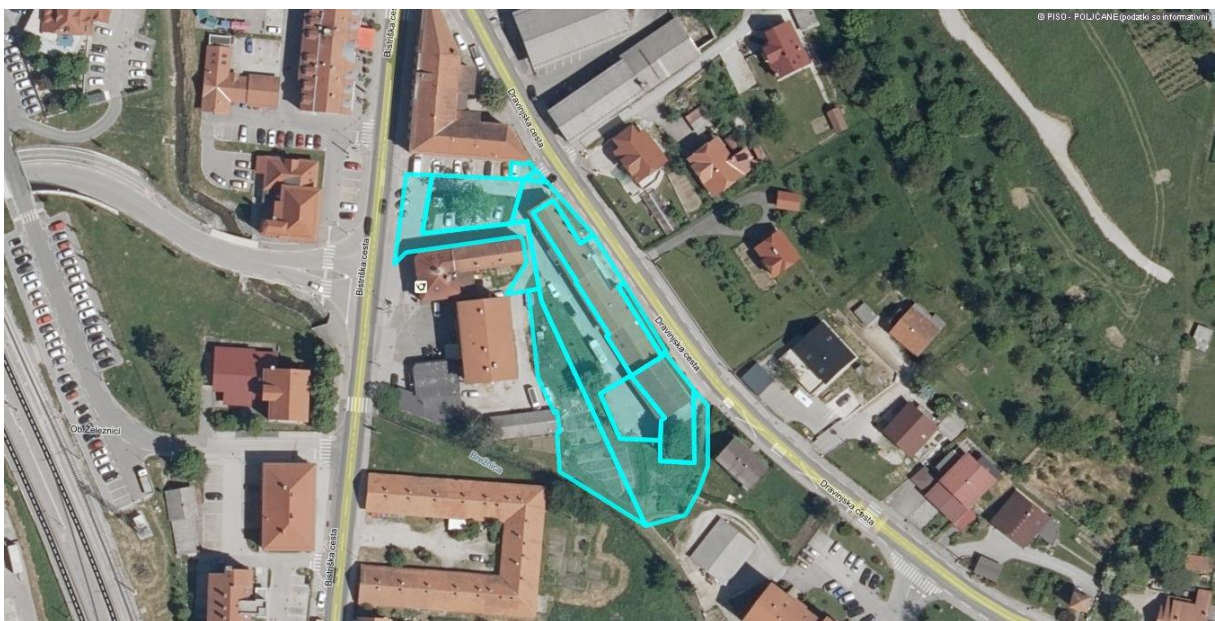
Investicija se bo izvajala na naslednjih zemljiščih: parc. št. 3624, 3623, 3625, 734/7, 786/11, 786/13, 734/4, 750, 786/6, 786/1, 788, 755/5 in 756/3, 788, 755/5 in 756/3, vse k.o. Pekel.

SLIKA 7: MIKROLOKACIJA OBJEKTA »STARA PEKARNA«



Vir: Prostorski informacijski sistem občin, 2023.

SLIKA 8: MIKROLOKACIJA OBMOČJA ZEMLJIŠČ



Vir: Prostorski informacijski sistem občin, 2023.

## 10 ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE Z OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO MOREBITNIH NEGATIVNIH VPLIVOV

Investitor je projekt načrtoval v smeri trajnostne naravnosti in z upoštevanjem smernic za ohranjanje, varovanje in izboljšanje kakovosti okolja. Skladno s tem so oblikovane tudi vse projektne rešitve v sklopu predmetne investicije.

Investicija ne bo dodatno onesnaževala okolja, vode ali zraka, niti ne bo vplivala na povečanje hrupa v okolju. Z ekološkega vidika investicija ni sporna in ne bo povzročala dodatnih stroškov okolja zaradi povečanega hrupa, emisij in oškodovane pokrajine. Negativni učinki na okolje niso predvideni. Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza),
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen za posege, kjer je to potrebno).

Predvideni so naslednji **ukrepi trajnostne naravnosti oz. modre oz. zelene infrastrukture:**

- energetska sanacija objekta (menjava oken, izvedba fasade, izolacija strehe) → manjše izgube in manjša poraba energije;
- energetska samooskrba (sončna elektrarna);
- izkoriščanje alternativnih (obnovljivih) virov energije → namestitev solarnih panelov (fotovoltaika) na strehi, toplotna črpalka zrak – voda (zrak);
- ločeno zbiranje odpadkov;
- zmanjšanje emisij toplogrednih plinov (sončna elektrarna v navezavi s toplotno črpalko);
- električna polnilnica za e-kolesa in e-skiroje;
- električna polnilnica za avtomobile;
- podjetniški inkubator v osnovi temelji na souporabi poslovnih prostorov ter orodij, kar posledično pomeni, da je sam koncept trajnostno naravn;
- zasaditev novih dreves, grmovnic in trajnic - izboljšanje mikroklimе in biodiverzitete zunanjega prostora podjetniškega inkubatorja;
- ureditev zunanjih prostorov za druženje in počitek - povezovanje skupnosti, omogočanje neformalnega druženja uporabnikov podjetniškega inkubatorja;
- ureditev vrtičkov - povezovanje skupnosti, spodbujanje trajnostne pridelave hrane, edukacija najmlajših...;
- ureditev novih peš in kolesarskih poti - vzpodbujanje peš hoje in kolesarjenja;
- ureditev ekološkega otoka - ločevanje odpadkov;
- trajnostno ravnanje s padavinsko vodo - suhi zadrževalniki;
- uporaba vodoprepustnih tlakov (pronicanje deževnice in neobremenjevanje meteorne kanalizacije);
- javna razsvetljava se napaja iz energije, pridobljene iz sončne elektrarne.

## 11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

Začetek izvedbenih del je predviden v septembru 2023, investicija pa se bo izvajala do konca julija 2024.

V investicijske stroške so vključeni stroški gradbenih, obrtniških in instalacijskih del, opreme ter stroški zunanjih izvajalcev, od tega strošek izdelave projektne in investicijske dokumentacije ter strošek gradbenega in projektne nadzora.

TABELA 11: TERMINSKI PLAN INVESTICIJE

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
<b>PRIPRAVLJALNA DELA</b>		
Izdelava investicijske dokumentacije	03/2023	04/2023
Izdelava projektne dokumentacije	02/2023	03/2023
Pridobitev gradbenega dovoljenja	06/2023	10/2023
Izvedba JN in izbira izvajalca del	06/2023	09/2023
<b>IZVEDBENA DELA</b>		
Gradnja	09/2023	03/2024
Oprema	04/2024	07/2024
Uporabno dovoljenje	07/2024	08/2024
Pričetek delovanja inkubatorja	11/2024	

## 12 NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJE PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Občina Poljčane bo investicijo prijavila na Javni razpis za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024 (sklop B – sofinanciranje izgradnje ali razširitve inkubatorjev), ki ga je v februarju 2023 objavilo Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj.

Skladno s pogoji razpisa so do sofinanciranja upravičeni stroški:

- gradbenih, obrtniških in instalacijskih del;
- opreme za inkubatorje;
- storitev zunanjih izvajalcev, in sicer:
  - izdelava projektne in investicijske dokumentacije (razen DIIP);
  - strokovni gradbeni nadzor.

S sredstvi predmetnega razpisa se lahko sofinancira do 100 % upravičenih sredstev projekta, pri čemer najvišja možna vrednost sofinanciranja ne sme presežati 1.600.000,00 €.

TABELA 12: UPRAVIČENI STROŠKI INVESTICIJE

Leto	2023			2024			SKUPAJ		
	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj
Izdelava IZP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Izdelava DIIP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Izdelava IP	1.750,00	0,00	1.750,00	0,00	0,00	0,00	1.750,00	0,00	1.750,00
Izdelava PZI	20.000,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	20.000,00
Gradbeni nadzor	1.536,90	0,00	1.536,90	3.736,71	0,00	3.736,71	5.273,61	0,00	5.273,61
Projektni nadzor	1.500,00	0,00	1.500,00	3.647,00	0,00	3.647,00	5.147,00	0,00	5.147,00
Arhitekturna ureditev inkubatorja	720.000,00	0,00	720.000,00	187.560,00	0,00	187.560,00	907.560,00	0,00	907.560,00
Krajinsko arhitekturna ureditev na območju inkubatorja	0,00	0,00	0,00	88.570,00	0,00	88.570,00	88.570,00	0,00	88.570,00
Ureditev cest in poti na območju inkubatorja	0,00	0,00	0,00	208.400,00	0,00	208.400,00	208.400,00	0,00	208.400,00
Elektroinštalacije in oprema na območju inkubatorja	0,00	0,00	0,00	72.940,00	0,00	72.940,00	72.940,00	0,00	72.940,00
Oprema (3d printer, skener, CNC stroji, IKT....)	0,00	0,00	0,00	290.359,39	0,00	290.359,39	290.359,39	0,00	290.359,39
<b>Skupaj</b>	<b>744.786,90</b>	<b>0,00</b>	<b>744.786,90</b>	<b>855.213,10</b>	<b>0,00</b>	<b>855.213,10</b>	<b>1.600.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.600.000,00</b>

TABELA 13: NEUPRAVIČENI STROŠKI INVESTICIJE

Leto	2023			2024			SKUPAJ		
	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj
Izdelava IZP	30.600,00	6.732,00	37.332,00	0,00	0,00	0,00	30.600,00	6.732,00	37.332,00
Izdelava DIIP	700,00	154,00	854,00	0,00	0,00	0,00	700,00	154,00	854,00
Izdelava IP	0,00	385,00	385,00	0,00	0,00	0,00	0,00	385,00	385,00
Izdelava PZI	0,00	4.400,00	4.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.400,00	4.400,00
Gradbeni nadzor	0,00	338,12	338,12	0,00	822,07	822,07	0,00	1.160,19	1.160,19
Projektni nadzor	0,00	330,00	330,00	0,00	802,34	802,34	0,00	1.132,34	1.132,34
Arhitekturna ureditev inkubatorja	0,00	158.400,00	158.400,00	0,00	41.263,20	41.263,20	0,00	199.663,20	199.663,20
Krajinsko arhitekturna ureditev na območju inkubatorja	0,00	0,00	0,00	0,00	19.485,40	19.485,40	0,00	19.485,40	19.485,40
Ureditev cest in poti na območju inkubatorja	0,00	0,00	0,00	0,00	45.848,00	45.848,00	0,00	45.848,00	45.848,00
Elektroinštalacije in oprema na območju inkubatorja	0,00	0,00	0,00	0,00	16.046,80	16.046,80	0,00	16.046,80	16.046,80
Oprema (3d printer, skener, CNC stroji, IKT....)	0,00	0,00	0,00	0,00	63.879,07	63.879,07	0,00	63.879,07	63.879,07
<b>Skupaj</b>	<b>31.300,00</b>	<b>170.739,12</b>	<b>202.039,12</b>	<b>0,00</b>	<b>188.146,88</b>	<b>188.146,88</b>	<b>31.300,00</b>	<b>358.886,00</b>	<b>390.186,00</b>

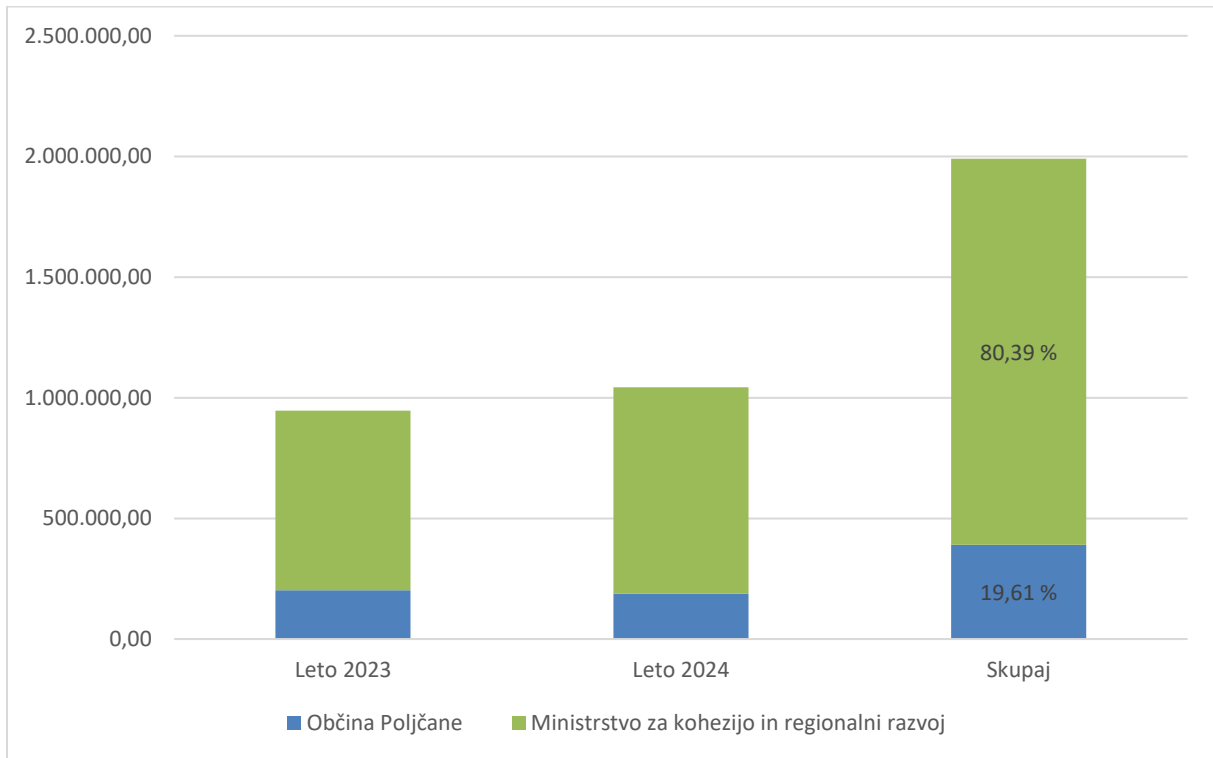
Znesek upravičenih stroškov znaša 1.600.000,00 €, med neupravičene stroške pa se štejejo stroški za pripravo IZP in DIIP ter znesek DDV, v skupnem znesku 390.186,00 €, ki jih pokrije investitor z lastnimi sredstvi.

TABELA 14: VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJE, TEKOČE CENE

	2023			2024			SKUPAJ		
	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj
<b>Občina Poljčane</b>	31.300,00	170.739,12	202.039,12	0,00	188.146,88	188.146,88	31.300,00	358.886,00	<b>390.186,00</b>
<b>Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj</b>	744.786,90	0,00	744.786,90	855.213,10	0,00	855.213,10	1.600.000,00	0,00	<b>1.600.000,00</b>
<b>Skupaj</b>	<b>776.086,90</b>	<b>170.739,12</b>	<b>946.826,02</b>	<b>855.213,10</b>	<b>188.146,88</b>	<b>1.043.359,98</b>	<b>1.631.300,00</b>	<b>358.886,00</b>	<b>1.990.186,00</b>



SLIKA 9: FINANČNA KONSTRUKCIJA INVESTICIJE



## 13 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

### 13.1 Prihodki in odhodki investicijskega projekta

#### OCENA PRIHODKOV

Investitor bo ustvarjal prihodke iz naslova najemnin za poslovne prostore. Programi, ki se bodo izvajali v inkubatorju, bodo za uporabnike predvidoma brezplačni in se bodo financirali iz razvojnih projektov in sredstev proračuna Občine Poljčane, ki so namenjena pospeševanju gospodarstva občine.

Začetek obratovanja je predviden 1.11.2024. Do konca leta 2025 je predvidena 10 % zasedenost prostorov, ki se bo postopoma večala, in sicer:

- V obdobju od 1.1.2025 do 30.4. 2025 bo zasedenost predvidoma 20 %;
- Od 1.5.2025 do konca leta 2025 bo zasedenost 35 %;
- V letu 2026 bo zasedenost 45 % in
- Od začetka leta 2027 naprej bo zasedenost prostorov vsaj 50 %.

TABELA 15: PREDVIDENI PRIHODKI IZ NASLOVA NAJEMNIN ZA POSLOVNE PROSTORE

Obdobje	1.11.2024-31.12.2024	1.1.2025-30.4.2025	1.5.2025-31.12.2025	1.1.2026-31.12.2026	1.1.2027-31.12.2027 in nadalje
Zasedenost	10 %	20 %	35 %	45 %	Vsaj 50 %
Prostori v uporabi	2 pisarni	3 pisarne	4 pisarne + coworking	4 pisarne + coworking + delavnica	5 pisarn + coworking + delavnica
Prihodki za obdobje	370,00	2.400,00	4.080,00	8.817,00	9.500,00

#### OCENA ODHODKOV

Odhodke predstavljajo obratovalni stroški inkubatorja in so ocenjeni na podlagi obratovanja primerljivih objektov ter izkušenj investitorja. Za pomoč pri izdelavi ocene obratovalnih stroškov je investitor upošteval podatek o pričakovani zasedenosti površin inkubatorja v določenem obdobju in energetske učinkovitost objekta.

TABELA 16: PREDVIDENI STROŠKI OBRATOVANJA PODJETNIŠKEGA INKUBATORJA

Obdobje	1.11.2024-31.12.2024	1.1.2025-30.4.2025	1.5.2025-31.12.2025	1.1.2026-31.12.2026	1.1.2027-31.12.2027 in nadalje
Zasedenost	10 %	20 %	35 %	45 %	Vsaj 50 %
Stroški za obdobje	1.600,00	6.500,00	11.600,00	26.000,00	30.000,00

## 13.2 Ocena izkaza finančnega toka investicije

Izhodišča za pripravo ocene izkaza finančnega toka so:

- investicijske stroške smo upoštevali kot opredeljeno v tem dokumentu;
- upoštevano je referenčno obdobje 15 let;
- finančna diskontna stopnja znaša 4 %;
- pričetek delovanja inkubatorja je predviden 1.11.2024.

Izračun ostanka vrednosti:

Ostanek vrednosti je ugotovljen v višini neamortizirane vrednosti predmeta investiranja v zadnjem letu referenčnega obdobja<sup>2</sup>. Znesek amortizacije smo izračunali z metodo padajočega zneska s stalno amortizacijsko stopnjo, pri kateri kot amortizacijsko osnovo upoštevamo vsakokratno sedanjo vrednost. Izračun je prikazan v spodnji tabeli.

TABELA 17: IZRAČUN PREOSTALE VREDNOSTI INVESTICIJE

Leto	Amortizacijska osnova (ostanek vrednosti)	Amortizacijska stopnja (v %)	Letna amortizacija (v EUR)
2024	1.596.828,83	3	47.904,86
2025	1.548.923,97	3	46.467,72
2026	1.502.456,25	3	45.073,69
2027	1.457.382,56	3	43.721,48
2028	1.413.661,08	3	42.409,83
2029	1.371.251,25	3	41.137,54
2030	1.330.113,71	3	39.903,41
2031	1.290.210,30	3	38.706,31
2032	1.251.503,99	3	37.545,12
2033	1.213.958,87	3	36.418,77
2034	1.177.540,11	3	35.326,20
2035	1.142.213,90	3	34.266,42
2036	1.107.947,49	3	33.238,42
2037	1.074.709,06	3	32.241,27
2038	1.042.467,79	3	31.274,03
2039	1.011.193,76	3	30.335,81
2040	<b>980.857,94</b>		

<sup>2</sup> Upoštevan je 3% odpis vrednosti letno, skladno s 33. členom ZDDPO-2.

TABELA 18: FINANČNA ANALIZA PROJEKTA

Leto	Investicijski stroški	Finančni učinek	Ostane vrednosti	Finančni tok	Diskontni faktor	Diskontiran finančni tok	Kumulativa
2023	776.086,90	0	0	-776.086,90	1,00000	-776.086,90	-776.086,90
2024	820.741,93	-1.230,00	0	-821.971,93	0,96154	-790.357,63	-1.566.444,53
2025		-11.620,00	0	-11.620,00	0,92456	-10.743,34	-1.577.187,87
2026		-17.183,00	0	-17.183,00	0,88900	-15.275,62	-1.592.463,49
2027		-20.500,00	0	-20.500,00	0,85480	-17.523,49	-1.609.986,98
2028		-20.500,00	0	-20.500,00	0,82193	-16.849,51	-1.626.836,48
2029		-20.500,00	0	-20.500,00	0,79031	-16.201,45	-1.643.037,93
2030		-20.500,00	0	-20.500,00	0,75992	-15.578,32	-1.658.616,25
2031		-20.500,00	0	-20.500,00	0,73069	-14.979,15	-1.673.595,40
2032		-20.500,00	0	-20.500,00	0,70259	-14.403,03	-1.687.998,42
2033		-20.500,00	0	-20.500,00	0,67556	-13.849,07	-1.701.847,49
2034		-20.500,00	0	-20.500,00	0,64958	-13.316,41	-1.715.163,90
2035		-20.500,00	0	-20.500,00	0,62460	-12.804,24	-1.727.968,14
2036		-20.500,00	0	-20.500,00	0,60057	-12.311,77	-1.740.279,91
2037		-20.500,00	0	-20.500,00	0,57748	-11.838,24	-1.752.118,15
2038		-20.500,00	0	-20.500,00	0,55526	-11.382,92	-1.763.501,07
2039		-20.500,00	980.857,94	960.357,94	0,53391	512.742,96	-1.250.758,11

TABELA 19: FINANČNA MERILA INVESTICIJE

Postavka	Vrednost
Finančna interna stopnja donosnosti	-4,67 %
Finančna neto sedanja vrednost	-1.250.758,11 €
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-0,80
Finančni količnik relativne koristnosti	0,05

Finančna neto sedanja vrednost in finančna relativna neto sedanja vrednost sta negativni, kar je glede na predmet investicije pričakovano. Investicija nima primarno finančnega pomena, ampak se njena vrednost kaže v širših družbenih učinkih, predvsem v zagotavljanju spodbudnega podjetniškega okolja, ki bo s svojimi učinki prispeval k razvoju območja in izboljšanju kakovosti življenja vseh skupin prebivalcev Poljčan.

## 14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI INVESTICIJE V EKONOMSKI DOBI

### 14.1 Analiza stroškov in koristi

Investicijski projekt prinaša še veliko koristi, ki se jih ne da denarno natančno ovrednotiti in koristi oz. izgube, ki jih lahko ovrednotimo v denarju. Cilj analize stroškov in koristi je opredeliti in ovrednotiti vse morebitne vplive izvedbe investicijskega projekta. Pri opredelitvi stroškov in koristi nadgradimo finančno analizo z indirektnimi koristmi, tako da dobimo ekonomsko analizo, ki predstavlja ovrednotenje, pri katerem se upoštevajo vsi ekonomski stroški in vse ekonomske koristi v družbi. Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost investicijskega projekta s širšega družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika.

Ekonomsko analizo delamo na podlagi družbenega vidika. Prilagoditve, ki jih moramo narediti, so: davčni popravki, popravki zaradi eksternalij ter popravek cen (od tržnih do obračunskih cen). Koristi in stroške različnih učinkov projekta je mogoče primerjati le v primeru skupne enote, v kateri so ti izraženi in ta enota je po navadno denar. Kriterij po katerem odločamo ali posamezen projekt izvedemo je, da mora ta v svoji življenjski dobi prinesiti pozitivne neto koristi. Le na ta način je mogoče upravičiti uporabo (javnih) sredstev za izvedbo posameznega projekta. Družbeno-ekonomskih učinkov ni vedno mogoče denarno ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi in družbe.

Izvedba projekta ni namenjena ustvarjanju dobička, zaradi česar projekta ne moremo neposredno primerjati z investicijskimi projekti, ki jih izvajajo gospodarske družbe. Posledično različni izračuni finančnih dinamičnih kazalnikov uspešnosti naložbe, kot sta finančna neto sedanja vrednost in finančna interna stopnja donosa, niso najbolj primerni za presojanje upravičenosti izvedbe omenjenega projekta. Upravičenost izvedbe projekta glede na njegov osnovni namen lahko opravičujemo le skozi družbeno-ekonomske koristi, ki jih le-ta prinaša in kar upravičuje vlaganja javnih sredstev v izvedbo projekta. Projekte, kamor uvrščamo tudi obravnavano operacijo, ki so v osnovi širšega družbeno-ekonomskega pomena, pa ni mogoče oz. je neupravičeno gledati in ocenjevati le s finančne perspektive.

Obravnavani projekt v osnovi ni namenjen tržni dejavnosti in ustvarjanju donosov, zaradi česar je finančno nerentabilen, kar je že pokazala finančna analiza. Če pa ga proučujemo s širšega družbenega vidika, vidimo, da bo z dodatnimi koristmi, ki jih bo prinesla njegova izvedba lokalnemu gospodarstvu in širše, pozitivno vplival na demografski, družbeni, socialni, gospodarski in tudi ekološki razvoj območja, kot na primer:

- Spodbujanje podjetnosti in (družbene) inovativnosti;
- Spodbujanje nastanka družbeno odgovornih poslovnih modelov, storitev in proizvodov, ki povečujejo kakovost življenja;
- Večanje zaposlitvenih možnosti mladih in s tem zmanjšanje odseljevanja;
- Zasledovanje zastavljenih ciljev Občine Poljčane na področju trajnostnega in gospodarskega razvoja ipd..

Za potrebe izdelave analize stroškov in koristi smo opredelili naslednje koristi:

- Korist 1: regijski vpliv – predvideli smo, da bo vsaj 50 % investicijskih izdatkov namenjenih domačim izvajalcem, kar pomeni, da bo investicija neposredno vplivala na njihove prihodke in s tem na prihodke v regiji.
- Korist 2: preprečeno odseljevanje zaradi boljših zaposlitvenih možnosti – ocenjujemo, da bomo s spodbudnim podjetniškim okoljem preprečili vsaj 2 odselitvi letno; vrednost smo izrazili v vrednosti BDP na prebivalca v Podravski regiji, ki po zadnjem razpoložljivem podatku za leto 2021 znaša 20.337 €.
- Korist 3: ustvarjena nova delovna mesta – smo prav tako ocenili v višini BDP na prebivalca v Podravski regiji, in sicer smo predvideli eno novo delovno mesto za vsako leto referenčnega obdobja.

TABELA 20: KORISTI PO DINAMIČNI METODI

Leto	Korist 1	Korist 2	Korist 3	Skupaj
2023	388.043,45	0,00	0,00	388.043,45
2024	410.370,96	10.168,50	3.389,50	423.928,96
2025		61.011,00	20.337,00	81.348,00
2026		61.011,00	20.337,00	81.348,00
2027		61.011,00	20.337,00	81.348,00
2028		61.011,00	20.337,00	81.348,00
2029		61.011,00	20.337,00	81.348,00
2030		61.011,00	20.337,00	81.348,00
2031		61.011,00	20.337,00	81.348,00
2032		61.011,00	20.337,00	81.348,00
2033		61.011,00	20.337,00	81.348,00
2034		61.011,00	20.337,00	81.348,00
2035		61.011,00	20.337,00	81.348,00
2036		61.011,00	20.337,00	81.348,00
2037		61.011,00	20.337,00	81.348,00
2038		61.011,00	20.337,00	81.348,00
2039		61.011,00	20.337,00	81.348,00
Skupaj	798.414,41	925.333,50	308.444,50	2.032.192,41

Vse stroške smo v ekonomski analizi očistili davkov in prispevkov. Za investicijske stroške in ostanek vrednosti smo upoštevali korekcijski faktor 0,72301, ki smo ga določili ob predpostavki 40 % dela, 60 % materiala ter 22 % DDV. Enaki korekcijski faktor smo upoštevali pri operativnih stroških.

TABELA 21: EKONOMSKA ANALIZA PROJEKTA

Leto	Investicijski stroški	Finančni učinek	Ostanek vrednosti	Družbena korist	Ekonomski tok	Diskontni faktor	Diskontirani ekonomski tok	Kumulativa
2023	561.118,59	0,00	0,00	388.043,45	-173.075,14	1,00000	-173.075,14	-173.075,14
2024	593.404,62	-786,82	0,00	423.928,96	-170.262,48	0,95238	-162.154,74	-335.229,88
2025		-6.606,48	0,00	81.348,00	74.741,52	0,90703	67.792,76	-267.437,12
2026		-9.981,26	0,00	81.348,00	71.366,74	0,86384	61.649,27	-205.787,85
2027		-12.190,30	0,00	81.348,00	69.157,70	0,82270	56.896,21	-148.891,64
2028		-12.190,30	0,00	81.348,00	69.157,70	0,78353	54.186,87	-94.704,77
2029		-12.190,30	0,00	81.348,00	69.157,70	0,74622	51.606,54	-43.098,23

2030		-12.190,30	0,00	81.348,00	69.157,70	0,71068	49.149,09	6.050,86
2031		-12.190,30	0,00	81.348,00	69.157,70	0,67684	46.808,65	52.859,51
2032		-12.190,30	0,00	81.348,00	69.157,70	0,64461	44.579,67	97.439,18
2033		-12.190,30	0,00	81.348,00	69.157,70	0,61391	42.456,83	139.896,01
2034		-12.190,30	0,00	81.348,00	69.157,70	0,58468	40.435,07	180.331,08
2035		-12.190,30	0,00	81.348,00	69.157,70	0,55684	38.509,60	218.840,68
2036		-12.190,30	0,00	81.348,00	69.157,70	0,53032	36.675,80	255.516,48
2037		-12.190,30	0,00	81.348,00	69.157,70	0,50507	34.929,34	290.445,82
2038		-12.190,30	0,00	81.348,00	69.157,70	0,48102	33.266,04	323.711,86
2039		-12.190,30	709.170,10	81.348,00	778.327,80	0,45811	356.560,93	680.272,79

TABELA 22: EKONOMSKA MERILA INVESTICIJE

Postavka	Vrednost
Ekonomsko interna stopnja donosnosti	14,18 %
Ekonomsko neto sedanja vrednost	680.272,79 €
Ekonomsko relativna neto sedanja vrednost	0,60
Ekonomski količnik relativne koristnosti	1,27

Ugotovitev:

Ekonomsko interna stopnja je višja kot družbena diskontna stopnja 5 %. Ekonomsko neto sedanja vrednost projekta je pozitivna, ekonomski količnik relativne koristnosti pa znaša 1,27, kar pomeni, da vsota diskontiranih prihodkov za 27 % presega vsoto diskontiranih stroškov. Stroški investicije so torej nižji od njenih ekonomskih koristi.

Rezultati ekonomske analize kažejo pozitivne ekonomske učinke investicije, ki presegajo stroške za njeno izvedbo. To pomeni, da je investicija ekonomsko upravičena in družbeno sprejemljiva.

## 14.2 Analiza občutljivosti

Z analizo občutljivosti smo ugotavljali, v kolikšni meri je investicija občutljiva na dejavnike tveganja, in sicer na povečanje investicijskih stroškov in zmanjšanje koristi ter prihodkov. Ugotovitve so podane v spodnji tabeli, pri čemer smo opredelili najslabši scenarij, ki predvideva povečanje investicijskih stroškov ob hkratnem zmanjšanju prihodkov in koristi.

TABELA 23: VPLIV DEJAVNIKOV TVEGANJA NA EKONOMSKA MERILA INVESTICIJE

Ekonomsko merilo	Ekonomsko interna stopnja donosnosti	Ekonomsko neto sedanja vrednost	Ekonomsko relativna neto sedanja vrednost	Ekonomski količnik relativne koristnosti
<b>Sprememba</b>				
<b>Povečanje investicijskih stroškov za 10 % in hkratno zmanjšanje prihodkov in koristi za 10 %</b>	6,10 %	399.489,58	0,322,89	1,06

Ugotavljamo, da tudi ob navedeni spremembi stroškov in koristi ekonomska merila še vedno kažejo na ekonomsko upravičenost investicije, zato ocenjujemo, da investicija ni občutljiva na dejavnike tveganja. zato investicija ni rizična.

### 14.3 Analiza tveganj

Analiza tveganja je po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16) definirana kot ocenjevanje verjetnosti, da s projektom ne bo pričakovanih dosežkov.

V nadaljevanju so opredeljena možna tveganja, ki smo jih ločili na pripravljalno fazo in fazo izvajanja. Glede na oceno tveganja smo jih opredelili na:

- nizko tveganje;
- srednje tveganje;
- visoko tveganje.

TABELA 24: OCENA TVEGANJA

TVEGANJA V PRIPRAVLJALNI FAZI			OCENA TVEGANJA
1.	Pridobivanje dokumentacije	Gre predvsem za projektno in investicijsko dokumentacijo, dokumentacijo s področja varstva okolja, prostorske akte, tehnično dokumentacijo ipd. Predvideva se, da bo gradbeno dovoljenje pridobljeno v načrtovanem časovnem roku. Prav tako ni predvidenega časovnega odstopanja pri izdelavi projektne dokumentacije.	Nizko tveganje
2.	Usklajenost s cilji, strategijami, politikami in zakonodajo	Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: neusklajenost projekta s cilji in strategijo investitorja, neusklajenost projekta z državnimi strategijami in z veljavno zakonodajo ipd. Predmetna investicija je usklajena z vsemi strategijami, cilji in politikami.	Nizko tveganje
3.	Splošna tveganja	Navedeni faktorji tveganja vplivajo predvsem na zaustavitev ali le na zastoj projekta in s tem podaljšanje roka njegove izvedbe. Ker dokument predvideva pridobitev nepovratnih finančnih sredstev za sofinanciranje stroškov investicije, je možno, da sredstva ne bodo odobrena. To lahko vpliva na časovni zamik investicije. V izogib temu tveganju, je investitor k pripravi vse potrebne dokumentacije pristopil z visoko stopnjo skrbnosti in strokovnosti.	Nizko tveganje
TVEGANJA V IZVEDBENI FAZI			
4.	Vodenje projekta	Pri tem gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in pravočasnega zaključka projekta, sprejemanja napačnih odločitev, nejasnega delegiranja nalog in	Nizko tveganje



		<p>opredelitve odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu ipd.</p> <p>Investitor bo javno naročilo pripravil na način, ki bo omogočal širok konkurenčni pristop in istočasno oblikoval pogoje za udeležbo, ki bodo zagotovili izbiro najugodnejšega, ustrezno kadrovske, tehnično in finančno usposobljenega ponudnika. Razpisno dokumentacijo bo oblikoval čim bolj transparentno, s spoštovanjem vseh določil zakonodaje, ki ureja javno naročanje. S tem se bo v največji možni meri izognil zamudam zaradi revizijskih postopkov javnega naročanja. Za izbiro najugodnejše ponudbe bo oblikoval komisijo, ki bo na visoki strokovni ravni izvedla pregled in ocenjevanje ponudb. Na ta način bo zagotovil izvedbo postopka v najkrajšem možnem času in s konkretnimi rezultati.</p>	
5.	Kakovost in pravočasnost izvedbe	<p>Dejavniki, ki vplivajo na ta tveganja, so: izvedba postopka javnega naročanja, izkušnost izvajalca del in podizvajalcev, veliko število podizvajalcev, zanesljivost projektnega izvajalca, finančna stabilnost izvajalca projekta.</p> <p>V izogib tveganjem, povezanim s količinsko ali kakovostno neustrezno izvedbo del, bo investitor angažiral strokovni gradbeni in projektantski nadzor s ciljem, da se standardi kvalitete in ustrezna količinska izvedba zagotavljajo skozi celotno obdobje izvajanja del. Prav tako bodo strokovni sodelavci investitorja izvajali stalno spremljanje in nadzor nad izvedbo del in skrbeli za sprotno koordinacijo med vsemi deležniki. Investitor se bo z ustreznimi instrumenti finančnega zavarovanja zavaroval tako za kvaliteto izvedbe del kot za odpravo napak v garancijski dobi.</p>	Nizko tveganje

## 15 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Finančna analiza izkazuje negativna finančna merila, kar je ob upoštevanju stroškov izgradnje obravnavane infrastrukture pričakovano, ekonomska analiza pa kaže pozitivne ekonomske učinke, ki jih ima investicija v družbenem okolju. V širšem družbenem kontekstu bo imela investicija v izgradnjo podjetniškega inkubatorja nedvomno pozitivne učinke na zmanjšanje odseljevanja prebivalcev, nastajanje novih delovnih mest in gospodarski razvoj občine Poljčane, kar upravičuje realizacijo investicije. Opredeljene koristi presegajo stroške investicije in tako potrjujejo ekonomsko upravičenost investicije.

Z Investicijskim programom se ugotavlja, da je investicija v izbrani varianti za nadaljnji razvoj območja, smiselna in zaželjena s širšega družbenega vidika.

TABELA 25: ANALITIČNI PRIKAZ REZULTATOV FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE

Vrednost investicije stalne cene (z DDV)	EUR	1.948.131,17
Vrednost investicije tekoče cene (z DDV)	EUR	1.990.186,00
Trajanje projekta	Leta	2023-2024
Referenčno obdobje	Leta	15
Finančna diskontna stopnja	%	4
Družbena diskontna stopnja	%	5
Finančna neto sedanja vrednost projekta	EUR	-1.250.758,11
Ekonomska neto sedanja vrednost projekta	EUR	680.272,79