



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



OBČINA MARKOVCI

Markovci 43, 2281 Markovci

Tel.: 02 / 788 88 80, faks: 02 / 788 88 81

e-pošta: tajnistvo@markovci.si, www.markovci.si

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

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

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

PODJETNIŠKI INKUBATOR MARKOVCI



Markovci, april 2016

Župan: Milan GABROVEC, prof.

Naziv investicijskega projekta:
PODJETNIŠKI INKUBATOR MARKOVCI

Investitor:

Občina Markovci
Markovci 43
2281 Markovci

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

Milan GABROVEC, prof., župan

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

Branko ZORKO, oddelek za investicije in režijski obrat Občine Markovci

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

A-BIRO podjetje za projektiranje, inženiring in trgovino d.o.o.
Gregorčičeva ulica 39
2000 Maribor

Iztok VODUŠEK, direktor

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

FIMA Projekti d.o.o.

Osojnikova cesta 3

2250 Ptuj

Matej ROGAČ, direktor

Upravljavec Podjetniškega inkubatorja Markovci (ime, priimek, podpis in žig):

FIMA Projekti d.o.o.

Osojnikova cesta 3

2250 Ptuj

Matej ROGAČ, direktor

KAZALO

1	NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV	8
1.1	Navedba investitorja.....	8
1.2	Navedba izdelovalca investicijske in projektne dokumentacije	9
1.3	Navedba upravljavca	10
1.4	Datum izdelave DIIP.....	10
2	ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO ...	11
2.1	Predstavitev občine.....	11
2.2	Pregled in analiza obstoječega stanja.....	12
2.2.1	Gospodarska razvitost občine	12
2.2.2	Podjetniški inkubator	15
2.3	Temeljni razlogi za investicijsko namero	16
3	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	17
3.1	Opredelitev razvojnih ciljev glede na pogoje javnega razpisa ter določila in upravičene namene razpisne dokumentacije	17
3.1.1	Namen projekta	17
3.1.2	Cilji projekta.....	17
3.2	Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi	18
3.3	Zakonodaja, ki ureja predmetno področje	19
4	OPIS VARIANTE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENIH V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO	22
4.1	Varianta »brez« investicije.....	22
4.2	Varianta »z« investicijo	23
5	VRSTA INVESTICIJE.....	24

6	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV.....	29
6.1	Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah.....	29
6.1.1	Ocena upravičenih stroškov po stalnih cenah.....	29
6.1.2	Ocena preostalih (neupravičenih) stroškov po stalnih cenah	30
6.1.3	Terminski plan glede vrste stroškov po stalnih cenah.....	31
6.2	Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah.....	31
6.2.1	Ocena upravičenih stroškov po tekočih cenah.....	32
6.2.2	Ocena preostalih (neupravičenih) stroškov po tekočih cenah	32
6.2.3	Terminski plan glede vrste stroškov po tekočih cenah	33
6.3	Navedba osnove za oceno vrednosti	33
7	TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	35
7.1	Predhodna idejna rešitev ali študija	35
7.2	Opis in grafični prikaz lokacije	35
7.3	Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe.....	36
7.4	Okoljski omilitveni ukrepi	37
7.4.1	Učinkovita izraba naravnih virov.....	37
7.4.2	Okoljska učinkovitost.....	38
7.4.3	Trajnostna dostopnost.....	38
7.4.4	Zmanjšanje vplivov na okolje	38
7.4.5	Ukrepi za odpravo negativnih vplivov na okolje	38
7.5	Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov	38
7.6	Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo	39
7.7	Predvideni viri financiranja.....	42
8	ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI TER DOLOČITEV NEPOVRATNE POMOČI	43
8.1	Finančna analiza	43
8.1.1	Projekcija prihodkov in operativnih stroškov	44
8.1.2	Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi	50
8.2	Ekonomska analiza in denarni tok.....	51
8.2.1	Projekcija prihodkov – javno dobro	51
8.2.2	Preglednica investicije, prihodkov in stroškov – ekonomska analiza.....	52
8.2.3	Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri ekonomski analizi	54
8.2.4	Izračun ekonomske upravičenosti operacije z jasno opredeljenimi izhodišči	55

8.3	Analiza občutljivosti in tveganj	56
8.3.1	Splošna analiza občutljivosti	56
8.3.2	Analiza občutljivosti za opredelitev kritičnih spremenljivk projekta	57
8.3.3	Analiza tveganj	58

9 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

9.1	Potrebna investicijska dokumentacija	59
9.2	Smiselnost investicije	60

Kazalo tabel

<i>Tabela 1: Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih cenah brez DDV in z 22 %-i DDV (v EUR)</i>	29
<i>Tabela 2: Prikaz upravičenih stroškov po stalnih cenah v EUR</i>	30
<i>Tabela 3: Prikaz preostalih (neupravičenih) stroškov po stalnih cenah v EUR</i>	30
<i>Tabela 4: Celotna investicijska vrednost po stalnih cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR z upoštevanim davkom na dodano vrednost (22%)</i>	31
<i>Tabela 5: Celotna investicijska vrednost projekta po tekočih cenah (v EUR)</i>	31
<i>Tabela 6: Prikaz upravičenih stroškov po tekočih cenah v EUR</i>	32
<i>Tabela 7: Prikaz preostalih (neupravičenih) stroškov po tekočih cenah v EUR</i>	33
<i>Tabela 8: Celotna investicijska vrednost po tekočih cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR z upoštevanim davkom na dodano vrednost (22%)</i>	33
<i>Tabela 9: Obseg in specifikacija investicijske naložbe v stalnih in tekočih cenah</i>	36
<i>Tabela 10: Časovni načrt investicije</i>	37
<i>Tabela 11: Projektna skupina</i>	40
<i>Tabela 12: Preglednica članov projektne skupine</i>	41
<i>Tabela 13: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR</i>	42
<i>Tabela 14: Projekcija prihodkov</i>	44
<i>Tabela 15: Projekcija operativnih stroškov</i>	45
<i>Tabela 16: Preglednica stroškov in prihodkov</i>	46
<i>Tabela 17: Izračun najvišjega zneska sofinanciranja EU</i>	48
<i>Tabela 18: Projekcija prihodkov – javno dobro</i>	51
<i>Tabela 19: Preglednica neto denarnih tokov</i>	52
<i>Tabela 20: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk</i>	56
<i>Tabela 21: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk za 1%</i>	57

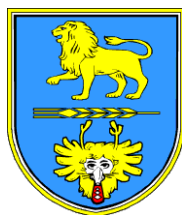
Kazalo slik

<i>Slika 1: Grafični prikaz mej Občine Markovci.....</i>	<i>12</i>
<i>Slika 2: Zunanji pogled na stavbo v kateri bo urejen Podjetniški inkubator Markovci.....</i>	<i>15</i>
<i>Slika 3: Lokacija Podjetniškega inkubatorja Markovci.....</i>	<i>23</i>
<i>Slika 4: Prikaz parcelne številke za imenovano investicijo.....</i>	<i>35</i>
<i>Slika 5: Kadrovsko-organizacijska shema.....</i>	<i>39</i>

1 NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV

1.1 Navedba investitorja

INVESTITOR	
Naziv:	OBČINA MARKOVCI
Naslov:	MARKOVCI 43 2281 MARKOVCI
Odgovorna oseba:	Milan GABROVEC, prof., župan
Telefon:	02/788 88 80
Telefaks:	02/788 88 81
E-pošta:	tajnistvo@markovci.si
ID za DDV:	SI57234213
Transakcijski račun:	SI56 0136 8010 0017 763, odprt pri UJP
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Branko ZORKO, višji referent za gradbene zadeve
Telefon:	02/788 88 80
Telefaks:	02/788 88 81
E-pošta:	branko.zorko@markovci.si
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Milan GABROVEC, prof., župan
Telefon:	02/788 88 80
Telefaks:	02/788 88 81
E-pošta:	zupan@markovci.si



1.2 Navedba izdelovalca investicijske in projektne dokumentacije

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	FIMA PROJEKTI, podjetniško in poslovno svetovanje, d.o.o.
Naslov:	Osojnikova cesta 3, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba:	Matej ROGAČ, direktor
Telefon:	040 211 491
E-pošta:	info@b2b-group.net
ID za DDV:	SI43904459
Transakcijski račun:	SI56 6100 0000 2287 510 odprt pri DELAVSKA HRANILNICA d.d.
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Matej ROGAČ, direktor
Telefon:	040 211 491
E-pošta:	info@b2b-group.net



IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	A-BIRO d.o.o.
Naslov:	Gregorčičeva ulica 39, 2000 Maribor
Odgovorna oseba:	Iztok Vodusek, direktor
Telefon:	02/228 04 70
Telefaks:	02/251 66 45
E-pošta:	abiro@abiro.si
ID za DDV:	SI99625792
Transakcijski račun:	SI56 2510 0970 5666 122, odprt pri PROBANKA d.d.
Odgovorna oseba za pripravo projektnih dokumentov:	Iztok Vodusek, direktor
Telefon:	02/228 04 70
Telefaks:	02/251 66 45
E-pošta:	abiro@abiro.si

1.3 Navedba upravljavca

UPRAVLJAVEC	
Naziv:	FIMA PROJEKTI, podjetniško in poslovno svetovanje, d.o.o.
Naslov:	Osojnikova cesta 3, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba:	Matej ROGAČ, direktor
Telefon:	040 211 491
E-pošta:	info@b2b-group.net
Davčna številka:	SI43904459
Transakcijski račun:	SI56 6100 0000 2287 510 odprt pri DELAVSKA HRANILNICA d.d.



1.4 Datum izdelave DIIP

Datum izdelave DIIP-a:

APRIL 2016

2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 Predstavitev občine

Občina Markovci je bila ustanovljena 17. 12. 1998 v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi. Leži v vzhodni Sloveniji v delu imenovanem Ptujsko polje in meri 2.980 hektarjev. Markovska občina meji na zahodu na Mestno občino Ptuj (naselje Spuhlja), na severu na Občino Dornava, vzhodno na občino Gorišnica in južno na občino Videm pri Ptuj. Občino sestavljajo naselja Borovci, Bukovci, Markovci, Nova Vas Pri Markovcih, Prvenci, Sobotinci, Stojnci, Strelci in Zabovci. Središče občine je v Markovcih. V Markovci so znani po pustnem liku Koranta, v središču vasi pa stoji tudi kip Koranta.

Površina: 29,8 km²

Prebivalci: 3.997

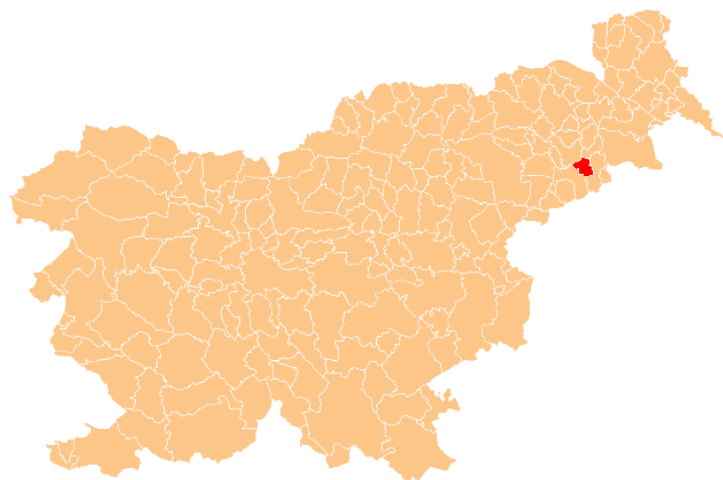
Gospodinjstev: 1.412

Delovno aktivnih: 891

Število zaposlenih po občini delovnega mesta: 678

Število samozaposlenih: 213

Število podjetij: 271



Na tem koščku slovenskega ozemlja živijo ljudje že od nekdaj. Spoznali so, da je tu zemlja rodovitna, lega primerna, podnebje milo. Skozi stoletja se je človek na tem delu Ptujkega polja naseljeval v vedno večji meri. V ustaljeno življenje tega življa je dobro in slabo prinesla izgradnja hidroelektrarne SD2 (HE Formin). Odpravila je poplavljanje reke Drave, obenem pa poplavila 320 ha njiv s Ptujskim jezerom, dovodnim kanalom, strojnico.

Dosedanji in tudi prihodnji razvoj občine in njenih naselij lahko pravilno interpretiramo le na podlagi celostne analize sprememb v regiji, saj se naselja na Ptujskem polju soočajo s podobnimi razvojnimi problemi ne glede na trenutno ali preteklo upravno delitev. Njihov razvoj in razvoj celotnega območja prvenstveno določajo naravni pogoji, sooblikujejo pa ga mnogi lokalni dejavniki ter gospodarske in socialne razmere v regiji ali državi. Socio-ekonomska analiza naselij občine Markovci, odpira nekatera vprašanja o bodočem razvoju podeželja, ki se v zadnjem obdobju pod vplivom urbanizacije intenzivno spreminja.

Čeprav se kraj Markovci prvič omenja šele leta 1215, najdeni ostanki rimskega vodovoda in orodja ter pomembna najdišča rimskih vojaških grbov pričajo o davni prisotnosti človeka na markovski zemlji. Ozemlje je nekdanje pripadalo dornavski gospoščini. V 14. stoletju je na mestu sedanje cerkve stal grad Pabstein. Leta 1477 so zaradi prestavljanja toka reke Drave, ki je zajedal levi breg in z odnašanjem zemlje ogrožal Ptujsko polje, pred župniščem postavili kamnit steber s kipom krajevnega zavetnika sv. Marka..

Območje današnje občine je bilo samostojna občina, imenovana »Sveti Marko niže Ptuj«, že v letu 1937. Glavni panogi sta bili poljedelstvo in živinoreja ter čebelarstvo.

Slika 1: Grafični prikaz mej Občine Markovci



2.2 Pregled in analiza obstoječega stanja

2.2.1 Gospodarska razvitost občine

Gospodarske organizacije so pomemben segment vsake lokalne skupnosti, saj zagotavljajo njeno delovanje, s tem pa seveda razvoj in blaginjo celote. V vsaki skupnosti so v posameznih obdobjih

navzoči različni interesi, vzpodbujeni na eni strani s kapitalom in interesi kapitala, na drugi strani pa politike. Razvoj in dejavnost gospodarskih organizacij, njihova aktivnost in uspešnost pa je ob že povedanem seveda najbolj odvisna od podjetnikov, posameznikov, ki želijo in hočejo udeležiti svoje ideje, s tem pa največ prispevajo k blaginji in gospodarski rasti. Iz povedanega sledi, da ima lokalna skupnost možnost vlagati v posameznike in podjetnike na različne načine.

Občina Markovci je glede na panoge dokaj enakomerno razvita: industrija, obrt, kmetijstvo.

V dobro razviti in delujoči obrtni coni danes prevladuje dejavnost kovinske predelave. Z razširitvijo obstoječe obrtne cone bo omogočen še hitrejši razvoj industrije in obrtništva. V obstoječi obrtni coni trenutno posluje 17 podjetij.

Podjetja v Obrtni coni Novi Jork:

- GP PROJEKT, gradbeništvo in storitve, d. o. o.
- JSR d.o.o., proizvodnja, trgovina in svetovanje
- HANŽELIČ, kovinarstvo, d.o.o.
- PRODUKCIJA MEDIJSKIH VSEBIN, BARBARA DALJAVEC s.p.
- INT TEŽAK, družba za proizvodnjo in mehansko obdelavo kovin, d.o.o.
- EMG INVESTICIJE, družba za storitve, d.o.o.
- CPMS SISTEMI, kompleksne procesne in mehanske storitve, d.o.o.
- DS Galun servis, d.o.o.
- RE-MONT, d.o.o.
- Uroš Brlek, s.p.
- Livarna Donaj, d.o.o.
- Saubermacher Slovenija, d.o.o.
- Avtoservis Pero, Peter Plohl, s.p.
- Elektroinžiniring d.o.o.
- SAR d.o.o.
- Teleing d.o.o.
- PI & gostinstvo, trgovina d.o.o.

Vsako leto občina preko javnih razpisov razdeli 50.000 EUR za spodbujanje malega gospodarstva.

V občini Markovci ima po podatkih spletnega portala Bonitete.si sedež 95 gospodarskih subjektov in 402 samostojnih podjetnikov. Le ti so v letu 2014 ustvarili 52.616.168 EUR prihodkov in 2.951.013 EUR čistega dobička.

Vizija Občine Markovci je :

- Občina Markovci se bo razvijala kot gospodarsko, turistično in bivanjsko privlačno območje in bo zagotavljala visoko kvaliteto življenja prebivalcem, podjetnikom in obiskovalcem.
- Utrdila se bo kot nosilec regionalnega podjetniškega razvoja.

- Utrdila bo svoje mesto kot ključno gospodarsko središče v obmejnem prostoru. Priložnosti bo uresničila na temelju znanja s podjetnimi in inovativnimi projekti, ki bodo pritegnili domače in tuje investitorje.

Strateški cilji občine so:

- Zagotoviti hitrejšo rast bruto domačega proizvoda v Občini Markovci kot znaša slovensko povprečje.
- Spodbuditi razvoj kvalitetnih človeških virov.
- Razviti fizično infrastrukturo in podjetniško podporno okolje.
- Okrepiti vlogo Markovec kot lokalnega središča.
- Povečati odprtost in internacionalizacijo.

ANALIZA REGIONALNEGA OKOLJA

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

Slika 2: Zunanji pogled na stavbo v kateri bo urejen Podjetniški inkubator Markovci



2.2.2 Podjetniški inkubator

Podjetniški inkubator je organizacija, ki pomaga ustanavljati nova podjetja, jih razvijati in inkubirancem (podjetnikom) nuditi pomoč v obliki prostora, svetovanja, storitev ter jim ponuditi pomoč pri organizaciji proizvodnje na osnovi tržno zanimive ideje do tistega trenutka, ko si podjetje pridobi ugled zanesljivega poslovnega partnerja in začne popolnoma samostojno delovati.

V podjetniškem inkubatorju vzpodbujamo realizacijo poslovnih idej, ki temeljijo na višji dodani vrednosti ter ustvarjamo stimulatívno okolje za podjetništvo, kjer s sodelovanjem v integrirani in efektivni regionalni strategiji za razvoj malih in srednje velikih podjetij gradimo podporo na potrebah podjetnikov, regionalnem konsenzu in mednarodnih povezavah.

V sodelovanju z izobraževalnimi in raziskovalnimi institucijami, doseganjem kritične mase kvalitetnih kadrov, storitev, sredstev in opreme na področjih raziskav in razvoja so aktivnosti podjetniškega inkubatorja usmerjene v podporo kvalitetnih podjetniških projektov v podjetjih, ki so usmerjene k dvigu konkurenčne sposobnosti in dodane vrednosti.

Inkubator predstavlja ekonomsko orodje, ki se uporablja v povezavi z drugimi podpornimi ukrepi pri ustanavljanju in razvoju malih podjetij. Pomen inkubatorjev pri razvoju malega gospodarstva potrjuje porast inkubatorjev v svetu. Odstotek uspešnih podjetij, ki izhajajo iz njega, je opazno večji v primerjavi s samostojno nastalimi podjetji. Delovna mesta v inkubiranih podjetjih so bolj kakovostna, prinašajo boljše plače in večje dobičke.

V podjetniškem inkubatorju zagotavljamo :

- najem poslovnih prostorov po stimulativnih, neprofitnih cenah;
- pomoč pri pridobivanju potrebnih finančnih sredstev za investiranje v opremo in obratni kapital;
- pomoč pri ustanavljanju podjetja in podjetniško izobraževanje;
- pomoč pri raziskovanju trga in mednarodnem povezovanju, pri promociji podjetja in dejavnosti, pravno svetovanje, računovodske in administrativne storitve.

2.3 Temeljni razlogi za investicijsko namero

Temeljni razlog za investicijo izhaja iz želje in nuje po ustvarjanju spodbudnega podjetniškega okolja, ki bi na dolgi rok zagotavljalo nastajanje novih delovnih mest z višjo dodano vrednostjo ter prestrukturiranje gospodarstva iz tradicionalnih gospodarskih panog v gospodarske panoge, ki so dohodkovno intenzivnejše ter gospodarske panoge, ki zaposlujejo višje in visoko izobražen kader.

Izgradnja in vzpostavitev delovanja podjetniškega inkubatorja je eden od prednostnih razvojnih projektov. Regionalno območje potrebuje razvojni model, ki bo povečal zanimanje posameznikov za razvoj podjetništva in jim omogočil razvoj podjetniških idej v domačem okolju. Primerjava tujih pa tudi domačih praks kaže, da je vzpostavitev »podjetniškega inkubatorja« lahko pomemben dejavnik vzpostavitve ustreznega podpornega okolja za razvoj novih podjetij. Tako celotna regija Spodnje Podravje danes ne razpolaga s podpornim okoljem (prostori za inkubacijo) v katerih bi pod ugodnimi pogoji nudila podjetnikom začetnikom preveritev njihove podjetniške ideje oziroma inkubiranje inovativnih programov. Ocenjujemo, da bodo predvsem mladi izobraženi kadri tisti, ki se bodo odločali za vstop v inkubator. Tako bomo z vzpostavitvijo podjetniškega inkubatorja zmanjšali odliv kadrov in izboljšali razvojne možnosti regije.

3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

3.1 *Opredelitev razvojnih ciljev glede na pogoje javnega razpisa ter določila in upravičene namene razpisne dokumentacije*

3.1.1 Namen projekta

Namen investicije je zagotoviti osnovne pogoje za pričetek delovanja podjetniškega inkubatorja, ki bo namenjen razvoju regionalnega podjetništva.

Namen in cilj investicije se neposredno navezujeta na doseganje preostalih ciljev podjetniškega inkubatorja, ki so:

- vzpostaviti visoko kvalitetne podporne storitve, ki so namenjene nosilcem zagona novih podjetij;
- motivirati študente, diplomante, občane ter prebivalce drugih občin za podjetništvo;
- motivirati obstoječa podjetja k razvoju inovativnih idej, snovanju tehnoloških projektov ter zaposlovanju mladih diplomantov;
- ustanoviti nova inovativna (start-up, spin-out in spin-off)¹ podjetja, ki bodo zaposlovala visoko strokoven kader;
- povezati se z domačimi in tujimi strokovnjaki in promotorji s področja prenosa znanja in tehnologij, upravljanja inovacij in podjetništva v regiji, Sloveniji, Evropi in svetu.

3.1.2 Cilji projekta

Namen celotne investicije je postavitve Podjetniškega inkubatorja v občini Markovci, kar bo omogočilo pomoč novim podjetjem in ustvarjanje podporne infrastrukture ter možnosti novih zaposlitev v regiji.

Z investicijo bo investitor zasledoval sledeče namene v smeri:

- odpraviti stanje, ki ne omogoča pospeševanje razvoja malega podjetništva zaradi pomanjkanja podporne infrastrukture.

1

Start-up je podjetje, zasnovano na inovativni ideji posameznika ali podjetniške skupine.

Spin-out je podjetje, zasnovano z namenom trženja dosežkov raziskovalno-razvojnega projekta univerze ali raziskovalnega inštituta.

Spin-off je podjetje, zasnovano z namenom izločitve razvojnega projekta iz matičnega podjetja, pri čemer matično podjetje obdrži minimalni lastniški delež.

Investitor bo z realizacijo investicije dosegel naslednje strateške cilje:

- izboljšanje konkurenčnosti podjetij v regiji z izgradnjo ustrezne podjetniško-podporne infrastrukture;
- vzpodbujanje nastanka novih inovativnih podjetij in podjetnikov;
- nastajanje novih delovnih mest;
- spodbujanje podjetniške kulture;
- razvoj človeških virov;
- omogočiti zaposlovanje kreativnega kadra;
- omogočiti podjetnikom prostorske in materialne pogoje za razvoj novih programov;
- identificiranje inovativnih podjetniških idej in podjetnikov, v okviru nastajajočih, mladih in uveljavljenih podjetij;
- vzpostavljanje pogojev za pospeševanje podjetništva in podjetniških idej;
- zagotoviti potrebne opremljene prostore za novo nastala manjša podjetja in podjetnike, ki v fazi ustanavljanja potrebujejo infrastrukturno podporo (poslovni prostor, oprema, internet,...);
- vsestranski razvoj regije.

Investitor bo z realizacijo investicije dosegel naslednje operativne cilje:

- fazna zagotovitev prostorskih pogojev za inkubiranje inovativnih programov ter vzpostavitev ustreznega podpornega okolja za razvoj inkubiranih dejavnosti v regiji;
- razvoj infrastrukture za povezovanje mreže razvojnih lokacij v Podravski razvojni regiji;
- pomoč pri vzpostavitvi in zagonu novih podjetij ali dejavnosti;
- podpora pri razvoju novih dejavnosti in programov v obstoječih podjetjih;
- krepitev lokalnega in regionalnega gospodarstva;
- koordinacija obstoječih virov, ki so na razpolago novim podjetnikom v regiji;
- zagotavljanje sistematične podpore kreiranju novih delovnih mest v Podravski razvojni regiji.

3.2 Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi

V skladu z Lizbonsko strategijo je prizadevanje za gospodarsko rast in nova delovna mesta prva prioriteta, opredeljena kot naslednji velik evropski projekt. Komisija EU je predlagala, da se lizbonski načrti preusmerijo na dejanja, ki spodbujajo gospodarsko rast in nova delovna mesta na način, ki je v celoti skladen s cilji trajnostnega razvoja. Stabilno makroekonomsko stanje je temelj za resna prizadevanja, da se poveča gospodarska rast in ustvarijo nova delovna mesta. Zlasti sta odločilna dva segmenta: izvajanje makroekonomskih politik, ki so usmerjene k stabilnosti in dosledna proračunska politika. Lizbonska strategija pripisuje enak pomen povečanju zaposlenosti in produktivnosti z pomočjo močne konkurenčnosti.

Rast produktivnosti in povečano zaposlovanje morata biti kompatibilna, zato se mora evropski gospodarski prostor izogibati gospodarski rasti brez povečevanja zaposlovanja, ki je skalila uspešnost ZDA v preteklih letih.

Lizbonski akcijski program zajema ukrepe na treh glavnih področjih:

- ustvarjanje Evrope, ki bo privlačnejša za naložbe in delo;
- znanje in inovacije za rast;
- ustvarjanje več in boljših delovnih mest.

Takšno ukrepanje je še posebej pomembno za mala in srednja podjetja, ki predstavljajo 99% vseh podjetij in dve tretjini delovnih mest. Spodbujanje podjetniških pobud pomeni krepitev podjetniškega ravnanja in razvoj.

Strategija razvoja Slovenije (SRS) 2014-2020 (Osnutek) postavlja kot enega izmed elementov vizije novega modela družbenega razvoja tudi spodbujanje nastajanja in rasti podjetij. Na podlagi analize stanja in analize SWOT in upoštevajoč globalne trende, ki postavljajo širši kontekst za delovanje Slovenije, so identificirali štiri prioriteta področja na katera se je treba osredotočiti v naslednjem sedemletnem obdobju, da bomo lahko gradili na svojih prednostih in izkoristili svoje razvojne potenciale in priložnosti. Ta področja smiselno povezujejo posamezne sektorske politike in tako postavljajo temelje za doseganje sinergijskih učinkov vseh ukrepov in dejavnosti, česar s klasičnim sektorskim pristopom ne bi mogli doseči.

Prioritete so:

1. Konkurenčno gospodarstvo
2. Znanje in zaposlovanje
3. Zeleno življenjsko okolje
4. Vključujoča družba

3.3 Zakonodaja, ki ureja predmetno področje

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

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) – Ur. l. RS, št. 110/02 45/2004, 47/2004, 102/2004-UPB1 (14/2005 popr.), 126/2007, 108/2009,

Ta zakon ureja pogoje za graditev vseh objektov, določa bistvene zahteve in njihovo izpolnjevanje glede lastnosti objektov, predpisuje način in pogoje za opravljanje dejavnosti, ki so v zvezi z graditvijo objektov, ureja organizacijo in delovno področje dveh poklicnih zbornic, ureja inšpekcijsko nadzorstvo, določa sankcije za prekrške, ki so v zvezi z graditvijo objektov ter ureja druga vprašanja, povezana z graditvijo objektov ter določa, da graditev objekta po tem zakonu obsega projektiranje, gradnjo in vzdrževanje objekta.

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) – Ur. l. RS, št. 110/02 (8/2003 popr.)

Ta zakon ureja prostorsko načrtovanje kot del urejanja prostora, tako, da določa vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem.

Cilj prostorskega načrtovanja je omogočati skladen prostorski razvoj z obravnavo in usklajevanjem različnih potreb in interesov razvoja z javnimi koristmi na področjih varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, varstva naravnih virov, obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Posege v prostor in prostorske ureditve je treba načrtovati tako, da se omogoča:

1. trajnostni razvoj v prostoru in učinkovita in gospodarna raba zemljišč,
2. kakovostne bivalne razmere,
3. prostorsko usklajeno in med seboj dopolnjujočo se razmestitev različnih dejavnosti v prostoru,
4. prenavo obstoječega, ki ima prednost pred graditvijo novega,
5. ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora,
6. sanacijo degradiranega prostora,
7. varstvo okolja, naravnih virov ter ohranjanje narave,
8. celostno ohranjanje kulturne dediščine, vključno z naselbinsko dediščino,
9. zagotavljanje zdravja prebivalstva,
10. funkcionalno oviranim osebam neoviran dostop do objektov in njihova uporaba skladno z zakonom ter
11. obrambo države in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Prostorsko načrtovanje je v javnem interesu.

Zakon o varstvu okolja ZVO-1 - Ur. l. RS, št. 41/2004, 17/2006, 20/2006, 70/2008, 108/2009, 48/2012 in 57/2012

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

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

Cilji varstva okolja so zlasti:

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

Za doseganje ciljev iz prejšnjega odstavka se:

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

Zakon o javnem naročanju ZJN-3 - Uradni list RS, št. 91/15

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

Naročniki po tem zakonu so:

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

4 OPIS VARIANTE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENIH V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO

Podjetniški inkubator na splošno pomaga lokalni skupnosti in posameznikom, v gospodarskem smislu pa je pomemben za krepitev podjetniške dejavnosti z ustanavljanjem novih podjetij in njihovim razvijanjem, saj podjetnikom - inkubirancem nudi pomoč v obliki prostora, svetovanja, storitev, nadalje jim nudi pomoč pri organizaciji proizvodnje na osnovi tržno zanimivih idej vse do tistega trenutka, ko si podjetje pridobi ugled zanesljivega poslovnega partnerja in začne delovati popolnoma samostojno.

Podjetniški inkubator predstavlja ekonomsko orodje, ki se uporablja v povezavi z drugimi podpornimi ukrepi pri ustanavljanju in razvoju malih podjetij. Pomen inkubatorjev pri razvoju malega gospodarstva potrjuje porast inkubatorjev v svetu. Odstotek uspešnih podjetij, ki izhajajo iz njega, je bistveno večji v primerjavi s samostojno nastalimi podjetji. Delovna mesta v inkubiranih podjetjih so bolj kakovostna, prinašajo boljše plače in večje dobičke.

Koristi:

- razvoj poslovne infrastrukture;
- pospeševanje regionalnega razvoja;
- ustvarjanje novih podjetij in novih delovnih mest;
- povečanje BDP;
- povečanje produktivnosti.

Projekt je smotrno izvesti, ker omogoča odpiranje novih podjetij v regiji, to pa bo imelo za posledico odpiranje novih delovnih mest, zmanjševanje brezposelnosti in večji družbeni proizvod regije. Hkrati se z podjetniškim inkubatorjem zagotavlja enakomernjši razvoj regije ter spodbuja nastajanje novih inovativnih podjetij v Spodnje Podravski razvojni regiji. Z njegovo izvedbo bo omogočena večja konkurenčnost regije in njen hitrejši razvoj.

4.1 Varianta »brez« investicije

To je varianta, ki ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov za izboljšanje trenutnega stanja. V konkretnem primeru to pomeni, da se investicijski projekt Podjetniškega inkubatorja v Občini Markovci ne izvede. To bi predstavljalo precejšnje negativne posledice na razvoj podjetništva in ustvarjanje novih delovnih mest.

Ne-izvedba projekta bi torej pomenila:

1. Spodnje Podravje ostane brez infrastrukture za pospeševanje razvoja malih in srednjih podjetij.
2. Možnosti nastajanja novih, kakovostnih delovnih mest in dodane vrednosti so manjše.
3. Beg možganov in podjetij v druge regije z razvitim podpornim okoljem za podjetništvo.

4. Podoba in atraktivnost regije je brez podpornega okolja za razvoj podjetništva slabša.
5. Regija izgubi možnost pridobitve evropskih in državnih sredstev za pospeševanje podjetništva.

4.2 Varianta »z« investicijo

V nadaljevanju ne bomo obravnavali različnih variant izvajanja investicije, ker je smiselna le ena varianta – vzpostavitev Podjetniškega inkubatorja Markovci. Ta varianta hkrati zagotavlja nove poslovne površine za podjetništvo in ustvarjanje novih delovnih mest.

Izvedba projekta bi torej pomenila:

1. Z izvedbo investicije se zagotovi podporno okolje za razvoj podjetništva.
2. Zagotovljena je možnost nastajanja novih, kakovostnih delovnih mest in dodane vrednosti.
3. Prepreči se beg možganov in podjetij v druge regije z razvitim podpornim okoljem za podjetništvo.
4. Podoba in atraktivnost regije za razvoj podjetništva se poveča.
5. Regija za pospeševanje gospodarskega razvoja pridobi možnost sofinanciranja projekta iz evropskih in državnih sredstev.

Na osnovi navedenega lahko zaključimo, da varianta brez investicije z razvojnega vidika ni sprejemljiva.

Slika 3: Lokacija Podjetniškega inkubatorja Markovci



5 VRSTA INVESTICIJE

Obravnava investicije je obnova in ureditev podstrešja objekta občinske stavbe Občine Markovci v naselju Markovci.

Investicija se bo odvijala v Občini Markovci na parcelni številki 49/4 v k.o. Markovci, ki je v lasti investitorja.

FINALNA OBDELAVA

Slikopleskarska dela

V slikopleskarskih delih so zajeta slikanja sten in stropov, fasadnega ometa, pleskanje ključavničarskih elementov in protiprašni premaz cementnega estriha. Vse ostale površinske obdelave so zajete v ostalih vrstah zaključnih gradbenih del.

Izvajanje del in vsi uporabljeni materiali morajo po kvaliteti ustrezati veljavnemu standardu.

Material mora biti kvaliteten, pravilno pakiran in pravilno shranjen. Predvidenih je več tonov barv, v skladu z barvno skalo interiera. Na željo investitorja in projektanta mora izvajalec del dati na vpogled vzorce in po izbranih vzorcih naročiti material in zvesti slikopleskarska dela. Tolerance gladkosti in enakomernosti površin morajo ustrezati standardu din 18202, tabela 3, povečane zahteve.

Izvajalec del mora ravnati z odpadki, ki nastanejo pri izvajanju del zaradi gradnje po pravilniku o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih ur.l. 34/08.

Disperzijska barva je tovarniško izdelano prazno sredstvo, katere izveden premaz je v vodi netopljiv. Barva se mora dobro sprijemati s podlago, površina izvedenega premaza mora biti enakomerne strukture, mora biti odporna na pranje z vodo in pri tem ne sme menjati tona barve. Nanaša se na podlago pripravljeno po navodilu proizvajalca barve.

Izvajanje del

Premaz se lahko izvaja ročno ali strojno. Na končni površini se ne smejo poznati sledovi čopiča ali valjčka in mora popolnoma prekrivati podlago. Premaz, ki se izvaja v več slojih je naslednji sloj izvesti, ko je predhodni popolnoma suh. Stiki z vrati, okni, stenskimi oblogami in talnimi obrobami morajo biti izvedeni čisto. Vsi zaključki slikanih površin morajo biti izvedeni ravno. Podloga, na katero se premaz izvaja, mora biti očiščena praha in umazanije kot so olja, rja, cementna malta in drugo. Osnovni premazi morajo biti taki, da po kvaliteti ustrezajo vrsti podlage in da so primerni za izbrani finalni premaz.

Premaz stene z disperzijsko barvo z izravnavo podlage zajema:

- izravnava z disperzijskim kitom,
- osnovni premaz z impregnacijo, po navodilih proizvajalca barve,

- končni premaz najmanj 2 x, izveden po navodilih proizvajalca barv.

Izvajanje del

Premaz se lahko izvaja ročno ali strojno. Gotova površina mora biti enakomerne strukture in mora popolnoma prekrivati podlago. Premaz, ki se izvaja v več slojih je naslednji sloj izvesti, ko je predhodni popolnoma suh. Stiki z vrati, okni, stenskimi oblogami in talnimi obrobami morajo biti izvedeni čisto. Vsi zaključki slikanih površin morajo biti izvedeni ravno. Izvajanje vseh slojev mora biti po tehnologiji proizvajalca barve.

Podloga, na katero se premaz izvaja, mora biti očiščena prahu in umazanije kot so olja, rja, cementna malta in drugo. Osnovni premazi morajo po kvaliteti ustrezati vrsti podlage in morajo biti primerni za izbrani finalni premaz. Vzorci premazov se morajo izvesti za vse premaze različne po tonu in načinu izvajanja.

Premaz z barvo zajema:

- izravnava z disperzijskim kitom
- osnovni premaz z impregnacijo, po navodilih proizvajalca barve (kot Jubolin disperzni premaz ali drug z istimi karakteristikami)
- končni premaz najmanj 2 x z latex barvo visoki sijaj, izveden po navodilih proizvajalca barve

Pleskarska dela

Za ključavničarske izdelke in jekleno nosilno konstrukcijo, ki so finalno površinsko obdelani z barvanjem, je barvanje izvesti na naslednji način:

- 1 x antikorozivni premaz, zajeto v vrsti del b4 ključavničarska dela,
- - po končani montaži na objektu je vse površine očistiti,
- - popravilo poškodovanega osnovnega antikorozivnega premaza,
- - 1 x antikorozivni premaz celotne površine,
- - 1 x premaz alkidne temeljne barve v debelini sloja 30-40 mikronov,
- - premaz z alkidno emajl barvo, najmanj 2 x.

Ton barve je po izbiri projektanta. Izvajanje pleskarskih del in ves uporabljeni material morajo po kvaliteti ustrezati veljavnemu standardu. Material mora biti kvaliteten, pravilno pakiran in pravilno shranjen.

Tla

Na predhodno izravnano in obrušeno podlago s specialnim disperzijskim lepilom UZIN KE 66. Talna obloga mora po kvaliteti ustrezati naslednjim zahtevam: ognjeodpornost po EN 13501-1 – Bfl-s1; varnost v požarno-toksikološkem smislu, toksičnost plinov pri gorenju po DIN 53436 – nestrupen; protizdrsnost po DIN 51130 – R9; vpojnost pohodnega hrupa po ISO 10140-3 – 10 dB; elektrostatičnost po EN 1815 – antistatično; dimenzijska stabilnost po EN 434 - $\pm 0,30$ %; trdnost po ISO 7619 Shore A – 90+5; odpornost na pritisk po EN 433 – 0,08 mm; odpornost proti obrabi pri obremenitvi 5N po ISO 4649 postopek A - 160 mm³; primerna za visoko ferkventne prostore, za visoke obremenitve s kolesi; ne vsebujejo, plastifikatorjev, nitrozaminov, PVC, VOC in halogenov;

dokazljivost ekološke in okoljevarnostne ustreznosti po krovnem standardu RAL UZ 120 (npr. UKAS, BRE, certifikat BLUE ANGEL); površina zaščitena s poliuretanskim zaščitnim slojem PRO zato ne potrebuje nobene dodatne zaščite ali poliranja kot npr. ARTIGO GRAIN.

Stene

V celoti finalno obdelane z latex finalno oblogo temnejšega tona po sistemu prekrivanja.

Strop

Mavčno kartonska fiksna stropna plošča obloga z vgradnimi svetili in prezračevalnimi elementi, v celoti finalno obdelana z latex finalnim premazom.

V celotnem območju ureditve se izvede novi strop v skladu z opisom in popisom del.

Izvedba spuščениh stropov mora biti v skladu s standardom din 18168.

Spuščeni stropovi so pritrjeni s posebnimi vešalkami na stropno konstrukcijo objekta oziroma izvesti kot samonosilni element. Način obešanja je odvisen od patenta proizvajalca stropa. Nosilni elementi spuščениh stropov morajo po dimenziji odgovarjati teži stropa. pritrjevanje mora biti elastično in izbran način pritrjevanja mora odgovarjati teži in ter statični in dinamični obremenitvi. Vsi kovinski deli nosilne podkonstrukcije morajo biti pocinkani, vidne površine barvane. Vse površine izvedenega stropa morajo biti povsem ravne in gladke. pločevina ali drugi materiali za lamele in plošče iz katerih so spuščeni stropovi izdelani, morajo biti take debeline, da se pri montaži ne deformirajo.

Sestavni deli spuščениh stropov so zaključni profili za stikovanje spuščenedega stropa s stenami. stike s stenami je izvesti po posebnem detajlu. Prav tako so sestavni deli spuščenedih stropov montažno demontažni pokrovi za kontrolo instalacij, pokrovi dimenzije 60x60 oziroma 30*30 cm, iz enakih elementov kot strop. pokrovi so pritrjeni na nosilne profile s posebnim okovjem. tehnološke risbe za proizvodnjo mora izvajalec del izdelati v skladu s projektno dokumentacijo. v kolikor želi izvajalec prilagoditi izvedbo svoji tehnologiji, mora izdelati ustrezno projektno dokumentacijo z detajli, katero mora pregledati in s podpisom potrditi arhitekt.

Pred pričetkom izdelave spuščenedih stropov mora izvajalec del izdelati prototipe in jih vgraditi na objektu z vsemi karakterističnimi stiki. izvajanje na objektu se lahko začne , ko arhitekt s podpisom potrdi tehnološke risbe in vgrajene prototipe.

Dobava in vgrajevanje instalacijskih elementov v strop je zajeto v načrtu instalacij. Izvajalec spuščenedega stropa izvede odprtine v spuščenedem stropu, v katere izvajalec instalacij vgradi instalacijske elemente.

Tolerance gladkosti in enakomernosti površin morajo ustrezati standardu din 18202, tabela 3, povečane zahteve.

Izvajalec del mora ravnati z odpadki, ki nastanejo pri izvajanju del zaradi gradnje po „pravilniku o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih, ur.l.št. 3/2003.“

Mizarska dela

Mizarska dela morajo biti izvršena po določenih veljavnih normativov in v soglasju z veljavnimi standardi.

Mizarski izdelki se dobavijo na stavbo šele neposredno pred vgraditvijo oz. na poziv nadzorstva. Vse dotlej se morajo izdelki skladiščiti pri mizarskem podjetju na popolnoma suhem mestu. Vrata se morajo dobaviti z vsem okovjem popolnoma dokončana. vso okovje se izvede po opisu. Na stavbo so vsi mizarski izdelki prineseni v zaščitnem ovojnem papirju.

Pred izdelavo se mora dobavitelj del na stavbi sam prepričati, če odgovarjajo mizarske mere in če je mogoče okno in vrata po popisu vzdati v zidarsko odprtino, pri vratnih podbojih, pa je treba na stavbi preveriti debelino zidu. Vsako konstruktivno spremembo je treba izvršiti v soglasju s projektantom.

Dobavitelj je dolžan pravočasno javiti projektantu event. konstruktivne napake v detajlnih načrtih, ki so bile neizvedljive in predlagati event. boljše rešitve.

Količino posameznih izdelkov po pozicijah, je predhodno kontrolirati in primerjati z glavnim načrtom. posebno pozornost je treba posvetiti pozicijam, ki imajo izdelke označene kot "leve" in "desne" - to je zrcalna slika izdelka.

Izdelki, ki se montirajo v zidovja, tla in strop se opremijo z vsemi potrebnimi šapami, tako da je zagotovljena solidna in trpežna vzdava. Garancijski rok za mizarske izdelke je 3 leta od dneva prevzema objekta. Vse mere in število komadov je treba primerjati z izvedbo na zgradbi.

Vse ključavnice so cilindrične/sistemski ključ, ustreznega tipa z ozirom na posamezno vrsto zapiranja s tem, da so vrata v sanitarijah opremljena z zapiralom identičnega tipa kot kljuka vsa vrata so opremljena s štirimi nasadili, kljuko v skladu s opisom z identično rozeto za cilindrično ključavnico s tem, da so vrata v sanitarijah opremljena s petimi inox fi 40 vstavki z rešetko za prezračevanje.

Vrata s polnilom v nasvetlobi so brez povezovalne vmesne prečke in je polnilo identično izdelano kot vratni element.

Splošni opis

Sestavni del vrat so eventuelno potrebni kovinski profili za ojačitev robov odprtin, na katere se pritrjujejo okvirji. Obliko in dimenzijo ojačitev robov določi izvajalec, odvisna pa je od teže vrat in vrste stene, v katero se vgrajujejo. profili za ojačitev robov odprtin morajo biti vgrajeni v steno tako, da nobena površina profila ne izstopa iz stene. vsi nosilni elementi vrat morajo po nosilnosti odgovarjati teži kril, teža pa je odvisna od velikosti krila, debeline in sestave. dimenzijo nosilnih elementov je dokazati s statičnim računom.

Okovje zajema nasadila, kljuko, ključavnico, ščitnike in zapah pri dvokrilnih vratih, vrsta okovja pa je odvisna od zahtevanega namena vrat. vse elemente okovja mora pred vgradnjo pregledati in potrditi projektant.

Vratna nasadila morajo biti ustrezne nosilnosti. nosilnost in potrebno število nasadil je določiti s statičnim izračunom, odvisno pa je od teže krila. na vsaka vrata je vgraditi najmanj tri nasadila.

Neoprenska tesnila za tesnenje kril morajo biti visoke kvalitete, kar je dokazati z atesti.

Vrsta in kvaliteta lesa za izdelavo vrat mora ustrezati klimatskih zahtevam in temperaturnim obremenitvam v pogledu funkcije, stabilnosti, varnosti, natančnosti in življenjske dobe. Izbran les za izdelavo vrat mora biti obstojen, odporen na zunanje vplive in temperaturne razlike, odporen pred napadom škodljivcev, primeren za izbrano površinsko obdelavo, lepega izgleda pri naravni površinski obdelavi in enakomerne rasti. Pri konstruiranju posameznih elementov mora izvajalec izbrati ustrezen les in upoštevati delovanje lesa.

Kvaliteta lesa za vrata mora ustrezati ustreznemu standardu.

Vgrajevanje vrat mora biti usklajeno s tehnološkim postopkom gradnje objekta. pritrjevanje vrat na gradbene elemente mora biti izvedeno tako, da se pri tem ne poslabša funkcija, biti mora elastično in čvrsto. Vsi elementi za pritrjevanje morajo biti kovinski nerjaveči, ter ustrezne velikosti in nosilnosti.

Oprema

- Dvojni delovni komplet s odstavno podstavnim regalnim elementom – 8 kos
- Enojni delovni komplet s podstavno odstavnim regalnim elementom – 4 kos
- Regalno servisni element v skupnem prostoru – 2 kos
- Sejna miza – 2 kos
- Eliptična sejna miza – 1 kos
- Delilna stena z vrati – 4 kos
- Delilna stena – 8 kos
- Delovni stoli – 18 kos
- Konferenčni stoli – 11 kos

6 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

V nadaljevanju so navedene celotne investicijske vrednosti za izvedbo investicijskega projekta, ki je namenjen vzpostavitvi Podjetniškega inkubatorja Markovci v Občini Markovci.

V končni investicijski vrednosti je potrebno upoštevati stroške izvedbe gradbeno obrtniških del, strojne instalacije, elektroinstalacije, zunanja ureditev in ureditev gradbišča.

6.1 Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah

Tabela 1: Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih cenah brez DDV in z 22 %-i DDV (v EUR)

Zap. št.	VRSTA DELA	VREDNOST brez DDV	VREDNOST z DDV
1.	Projektna dokumentacija	500,00	610,00
2.	Investicijska dokumentacija	1.450,00	1.769,00
3.	Gradbena dela	13.340,00	16.274,80
4.	Obrtniška dela	25.600,00	31.232,00
5.	Elektro inštalacije	23.500,00	28.670,00
6.	Strojno instalacijska dela-FC	25.800,00	31.476,00
7.	Strojno instalacijska dela - klimat	12.250,00	14.945,00
8.	Mizarska dela	9.870,00	12.041,40
9.	Oprema	44.373,05	54.135,12
10.	Nadzor	1.500,00	1.830,00
11.	Informiranje in obveščanje	2.500,00	3.050,00
SKUPAJ VREDNOST		160.683,05	
22 % DDV			35.350,27
SKUPAJ Z DDV			196.033,32

Skupna vrednost investicije po stalnih cenah:

- brez DDV-ja: **160.683,05 EUR**,
- z DDV: **196.033,32 EUR**.

6.1.1 Ocena upravičenih stroškov po stalnih cenah

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

Glede na to, da se bo za del investicij, ki izpolnjujejo pogoje za sofinanciranje iz strani Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo, smo celotno investicijo razdelili na upravičene investicijske stroške, ki izpolnjujejo pogoje in preostale (neupravičene) stroške, ki jih bo možno sofinancirati iz občinskih virov.

Tabela 2: Prikaz upravičenih stroškov po stalnih cenah v EUR

	VRSTA DEL	UPRAVIČENI STROŠKI
1.	Projektna dokumentacija	500,00
2.	Gradbena dela	13.340,00
3.	Obrtniška dela	25.600,00
4.	Elektro inštalacije	23.500,00
5.	Strojno instalacijska dela-FC	25.800,00
6.	Strojno instalacijska dela - klimat	12.250,00
7.	Mizarska dela	9.870,00
8.	Oprema	44.373,05
9.	Nadzor	1.500,00
10.	Informiranje in obveščanje	2.500,00
	SKUPAJ	159.233,05

Skupna vrednost upravičenih stroškov po stalnih cenah znaša **159.233,05 EUR**.

6.1.2 Ocena preostalih (neupravičenih) stroškov po stalnih cenah

V nadaljevanju predstavljamo preostale stroške investicije, ki bodo nastali pri izvedbi investicije in bodo financirani iz občinskega proračuna ali iz drugih virov, saj omenjeni stroški ne zadoščajo pogojem, ki bi jih uvrstili med upravičene investicijske stroške (Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Tabela 3: Prikaz preostalih (neupravičenih) stroškov po stalnih cenah v EUR

	VRSTA DEL	NEUPRAVIČENI STROŠKI
1.	Investicijska dokumentacija	1.450,00
2.	DDV	35.350,27
	SKUPAJ	36.800,27

Skupna vrednost (ne)upravičenih stroškov investicije po stalnih cenah: **36.800,27 EUR**.

6.1.3 Terminski plan glede vrste stroškov po stalnih cenah

Tabela 4: Celotna investicijska vrednost po stalnih cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR z upoštevanim davkom na dodano vrednost (22%)

Leto	2016	2017
Letni korektor	1,000	1,000
INVESTICIJA	2016	2017
Upravičeni stroški	500,00	158.733,05
Neupravičeni stroški	1.879,00	34.921,27
Skupaj (celotna inv. vrednost)	2.379,00	193.654,32

6.2 Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah

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

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

- za leto 2017 smo upoštevali inflacijsko stopnjo 1,3 % v skladu s podatki UMAR-ja.

Tabela 5: Celotna investicijska vrednost projekta po tekočih cenah (v EUR)

Zap. št.	VRSTA DELA	VREDNOST brez DDV	VREDNOST z DDV
1.	Projektna dokumentacija	500,00	610,00
2.	Investicijska dokumentacija	1.450,00	1.769,00
3.	Gradbena dela	13.513,42	16.486,37
4.	Obrtniška dela	25.932,80	31.638,02
5.	Elektro inštalacije	23.805,50	29.042,70
6.	Strojno instalacijska dela-FC	26.135,40	31.885,19
7.	Strojno instalacijska dela - klimat	12.409,25	15.139,29
8.	Mizarska dela	9.998,31	12.197,94
9.	Oprema	44.949,90	54.838,88
10.	Nadzor	1.519,50	1.853,79
11.	Informiranje in obveščanje	2.532,50	3.089,65
	SKUPAJ VREDNOST	162.746,58	
	22 % DDV		35.804,25
	SKUPAJ Z DDV		198.550,83

Skupna vrednost investicije po tekočih cenah:

- brez DDV-ja: **162.746,58 EUR**,
- z DDV: **198.550,83 EUR**.

6.2.1 Ocena upravičenih stroškov po tekočih cenah

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

Glede na to, da se bo za del investicij, ki izpolnjujejo pogoje za sofinanciranje iz strani Evropskega regionalnega sklada, smo celotno investicijo razdelili na upravičene investicijske - stroške, ki izpolnjujejo pogoje in preostale (neupravičene) stroške, ki jih bo možno sofinancirati iz občinskih virov.

Tabela 6: Prikaz upravičenih stroškov po tekočih cenah v EUR

	VRSTA DEL	UPRAVIČENI STROŠKI
1.	Projektna dokumentacija	500,00
2.	Gradbena dela	13.513,42
3.	Obrtniška dela	25.932,80
4.	Elektro inštalacije	23.805,50
5.	Strojno instalacijska dela-FC	26.135,40
6.	Strojno instalacijska dela - klimat	12.409,25
7.	Mizarska dela	9.998,31
8.	Oprema	44.949,90
9.	Nadzor	1.519,50
10.	Informiranje in obveščanje	2.532,50
	SKUPAJ	161.296,58

Skupna vrednost upravičenih stroškov po tekočih cenah znaša **161.296,58 EUR**.

6.2.2 Ocena preostalih (neupravičenih) stroškov po tekočih cenah

V nadaljevanju predstavljamo preostali del stroškov investicije, ki jih občina planira izvesti in bodo financirani iz občinskega proračuna ali iz drugih virov, saj omenjeni del stroškov investicije ne zadoščajo pogojem, da bi jih uvrstili med upravičene investicijske stroške (Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Tabela 7: Prikaz preostalih (neupravičenih) stroškov po tekočih cenah v EUR

	VRSTA DEL	NEUPRAVIČENI STROŠKI
1.	Investicijska dokumentacija	1.450,00
2.	DDV	35.804,25
SKUPAJ		37.254,25

Skupna vrednost (ne)upravičenih stroškov investicije po tekočih cenah: **37.254,25 EUR**.

6.2.3 Terminski plan glede vrste stroškov po tekočih cenah

Tabela 8: Celotna investicijska vrednost po tekočih cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR z upoštevanim davkom na dodano vrednost (22%)

Leto	2016	2017
Letni korektor	1,00	1,013
INVESTICIJA	2016	2017
Upravičeni stroški	500,00	160.796,58
Neupravičeni stroški	1.879,00	35.375,25
Skupaj (celotna inv. vrednost)	2.379,00	196.171,83

6.3 Navedba osnove za oceno vrednosti

Podlaga za oceno investicijske vrednosti je že izdelan projekt za razpis oz. povprečne tržne cene za tovrstne posege. Investicijske stroške smo prikazali kot vse izdatke in vložke v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt in jih investitor nameni za predhodne raziskave in študije, pridobivanje dokumentacije, soglasij in dovoljenj, zemljišč, pripravljalna in zemeljska dela, izvedbo gradbenih, obrtniških del in napeljav, nabavo in namestitvev opreme in naprav, svetovanje in nadzor izvedbe ter druge izdatke za blago in storitve, vključno odškodnine, ki so neposredno vezane na investicijski projekt. Za izračun upravičenih stroškov smo upoštevali le tisti del stroškov celotne investicije, ki je osnova za izračun (so)financerskega deleža udeležbe javnih sredstev v projektu ali programu.

Za obseg potrebne vsebine DIIP-a smo upoštevali Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/10 in 27/16) ter Vodnikom za pripravo analize stroškov in koristi investicijskih projektov – Orodje za ocenjevanje gospodarnosti za kohezijsko politiko 2014-2020 (Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects - Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020).

Strokovna podlaga za pripravo ocene vrednosti investicije je tehnična dokumentacija. Tehnična dokumentacija, v tem primeru Idejni projekt (IDP) za preureditev podstrehe za namene podjetniškega

inkubatorja, številka projekta 18.20.16/02/02, podjetja A-BIRO d.o.o., Gregorčičeva ulica 39, 2000 Maribor.

7 TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

7.1 Predhodna idejna rešitev ali študija

Za obseg potrebne vsebine dokumenta identifikacije investicijskega programa smo upoštevali uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006 in 54/2010).

Vsebinska podlaga za pripravo DIIP-a je projektna dokumentacija, ki jo je izdelalo podjetje A-BIRO d.o.o., Gregorčičeva ulica 39, 2000 Maribor, št. projekta 18.20.16/02/02, izdano april 2016.

7.2 Opis in grafični prikaz lokacije

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

Lokacija ureditve je predvidena:

- v naselju Markovci, parc. št. 49/4, k.o. Markovci, stavba 190.

Slika 4: Prikaz parcelne številke za imenovano investicijo



7.3 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Tabela 9: Obseg in specifikacija investicijske naložbe v stalnih in tekočih cenah

Leto	Vrsta specifikacije	Vrednost v stalnih cenah v EUR, brez DDV	Vrednost v stalnih cenah v EUR, z DDV	Vrednost v tekočih cenah v EUR, brez DDV	Vrednost v tekočih cenah v EUR, z DDV
2016	Projektna dokumentacija	500,00	610,00	500,00	610,00
	Investicijska dokumentacija	1.450,00	1.769,00	1.450,00	1.769,00
	Skupaj:	1.950,00	2.379,00	1.950,00	2.379,00
2017	Gradbena dela	13.340,00	16.274,80	13.513,42	16.486,37
	Obrtniška dela	25.600,00	31.232,00	25.932,80	31.638,02
	Elektro inštalacije	23.500,00	28.670,00	23.805,50	29.042,70
	Strojno instalacijska dela-FC	25.800,00	31.476,00	26.135,40	31.885,19
	Strojno instalacijska dela - klimat	12.250,00	14.945,00	12.409,25	15.139,29
	Mizarska dela	9.870,00	12.041,40	9.998,31	12.197,94
	Oprema	44.373,05	54.135,12	44.949,90	54.838,88
	Nadzor	1.500,00	1.830,00	1.519,50	1.853,79
	Informiranje in obveščanje	2.500,00	3.050,00	2.532,50	3.089,65
	Skupaj:	158.733,05	193.654,32	160.796,58	196.171,83
Skupaj		160.683,05	196.033,32	162.746,58	198.550,83

Obseg naložbe je:

- Podjetniški inkubator Markovci.

Natančnejša vsebinska in vrednostna predstavitev posamezne investicije je predstavljena v poglavju 4, 5 in 6.

Pri terminskem planu izvedbe investicije so bili upoštevani naslednji kriteriji in sicer:

- Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020
- Zakon o javnem naročanju

Tabela 10: Časovni načrt investicije

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
Priprava projektne dokumentacije	April 2016	April 2016
Izdelava investicijske dokumentacije - DIIP	April 2016	Maj 2016
Potrditev investicijske dokumentacije - DIIP	Maj 2016	Maj 2016
Javno naročilo-izbira izvajalca	Januar 2017	Januar 2017
Izvedba del in nakup opreme	April 2017	September 2017
Investicijski nadzor	April 2017	September 2017
Končni obračun	September 2017	September 2017

7.4 Okoljski omilitveni ukrepi

Podjetniški inkubator Markovci bo lociran v mansardi občine stavbe. Za vse ureditev objekta bo zahtevano, da pri opredelitvi tehničnih rešitev upošteva maksimalno predpisane standarde, tako da se bodo zagotavljali:

- možnost učinkovite izrabe naravnih virov;
- maksimalno okoljsko učinkovitost;
- trajno dostopnost.

Že v fazi projektiranja je zahtevano, da je objekt izveden tako, da inkubiranci s svojim obratovanjem ne bodo povzročali:

- prekomernih emisij zraka (v zrak ne bodo uhajali strupeni plini ali drugi nevarni delci);
- nevarnih sevanj;
- onesnaževanj ali zastrupitev tal in voda;
- prekomernih emisij znotraj delovnega okolja;
- odstranjevanje odpadnih snovi v proizvodnih fazah v nasprotju s predpisi in standardi.

7.4.1 Učinkovita izraba naravnih virov

Za objekt bo zahtevano, da bo energetsko racionalen, okoljsko neobremenjujoč in bo pri načrtovanju ogrevanja upoštevana možnost izrabe naravnih virov (sonce, plin, biomasa).

Objekt je priključen na že obstoječe vodovodno omrežje. Vse odpadne komunalne vode bodo speljane na komunalne čistilne naprave lokalni skupnosti (v Markovcih že zgrajena in v obratovanju).

7.4.2 Okoljska učinkovitost

Že pri ureditvi objekta bodo upoštevani vsi predpisi in standardi, da ne bo prihajalo do povečanih obremenitev okolja. Prav tako bodo tudi v nadaljnjih fazah v nadzoru upoštewane vse zahtevane meritve.

Pri inkubatorju bo vzpostavljeno ločeno zbiranje odpadkov tako, da bodo vsi uporabniki morali ločeno odlagati odpadke (najmanj 4 frakcij – papir, plastika in kovine, steklo, ostali neorganski in organski odpadki) na zbirnem odlagališču.

7.4.3 Trajnostna dostopnost

Lokacija objekta je z vidika prometne ureditve ugodna, saj se objekt nahajajo v območju, ki je prometno dostopna in ima urejeno prometno infrastrukturo. Žal javnih prevoznih sredstev v lokalnem okolju ni vzpostavljenih, tako je računati v prvi vrsti na uporabo zasebnih prevoznih sredstev. Povezava do objekta je preko glavnih cestnih povezav. Objekt ima urejeno tudi parkirno infrastrukturo. Na objektu je omogočena tudi možnost dostopa gibalno oviranim osebam.

7.4.4 Zmanjšanje vplivov na okolje

Kot že povedano bo objekt načrtovan tako, da ne bi povzročal prekomernih vplivov na okolje, v tej zvezi predvidevamo, da ne bo potrebno skladno z določbami ZVO pridobivati posebnih okoljevarstvenih dovoljenj.

7.4.5 Ukrepi za odpravo negativnih vplivov na okolje

Dodatni omilitveni ukrepi niso predvideni, ker izvajanje obravnavane operacije zaradi povečanega hrupa, ne bo imelo vpliva na druge dejavnosti.

7.5 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov

Ocena vpliva na okolje za projekt »PODJETNIŠKI INKUBATOR MARKOVCI« ni bila izdelana, saj negativni vplivi ne bodo presegali mejnih vrednosti.

7.6 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Investicijo bo izvajala Občina Markovci. Za izvedbo investicijskega projekta bo odgovoren župan Občine Markovci, Milan GABROVEC, prof..

V nadaljevanju prikazujemo kadrovsko organizacijsko shemo za omenjen projekt. Občina je določila glavnega koordinatorskega projekta, to je g. Branko ZORKO, ki skrbi za koordinacijo projekta.

Slika 5: Kadrovsko-organizacijska shema

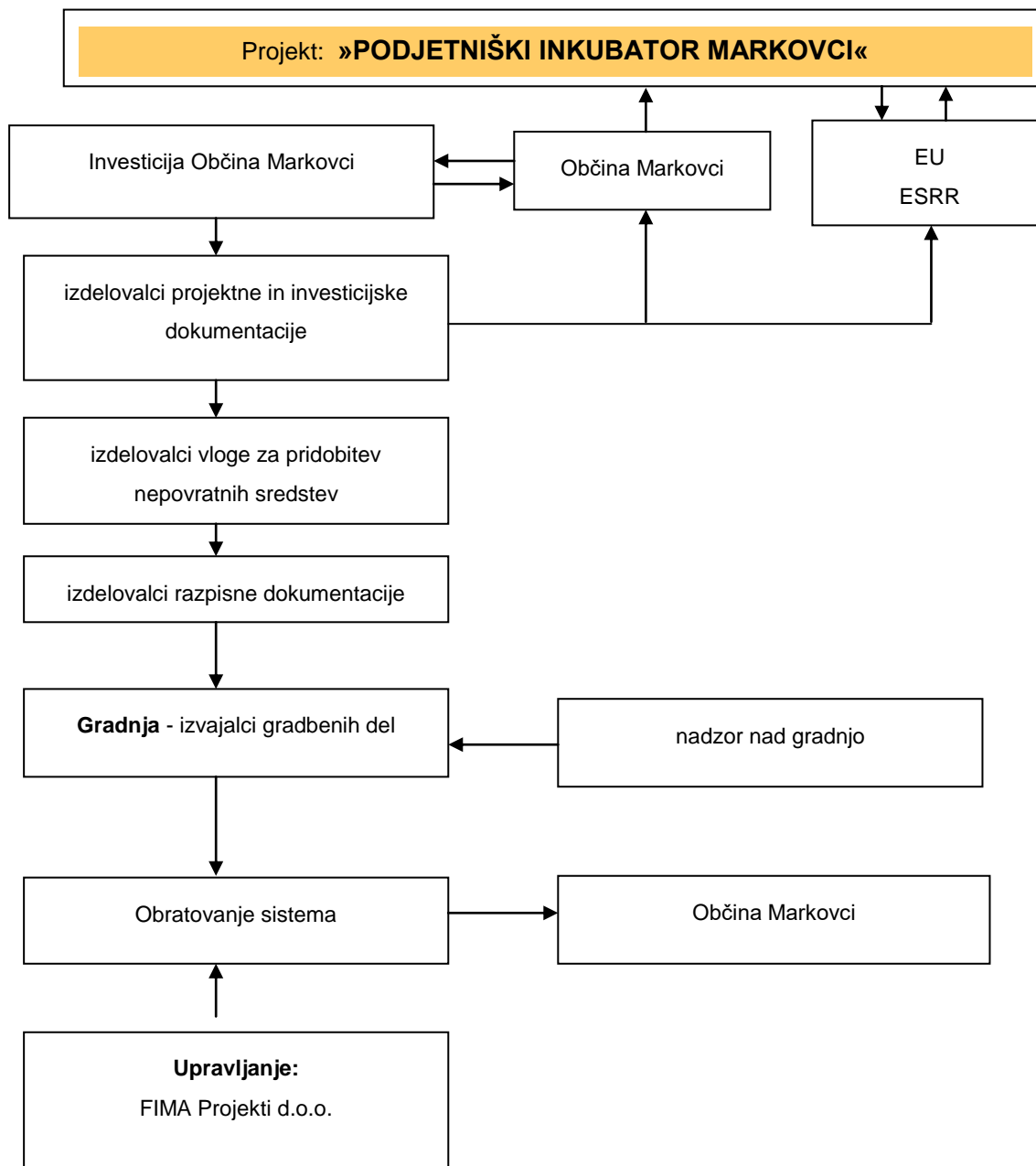


Tabela 11: Projektna skupina

Naziv dela	Izvajalec
Vodja investicije:	Milan GABROVEC, prof., Občina Markovci
Koordinator projekta:	Branko ZORKO, Občina Markovci
Strokovna pomoč:	Iztok Vodušek, A-BIRO d.o.o. (izdelava projektne dokumentacije)
Strokovna pomoč:	FIMA Projekti d.o.o.. (izdelava investicijske dokumentacije)

Z izvedeno investicijo ne bo potrebna dodatna zaposlitev novih oseb.

Projektno dokumentacijo bo izdelal strokovni izdelovalec tovrstne dokumentacije.

Varnostni načrt bo izdelal usposobljeni izdelovalec tovrstne dokumentacije. Izvajalec bo izbran na osnovi javnega naročila.

Razpisno dokumentacijo in postopke javnega naročanja izvajalcev (projektiranja, gradnje,...) bo izvedla Občinska uprava Občine Markovci.

Gradbeni nadzor bo izvajal usposobljeni nadzornik. Izvajalec bo izbran na osnovi javnega naročila. Enako velja za koordinatorja varnosti na gradbišču, kot tudi revizor projektne dokumentacije.

Tabela 12: Preglednica članov projektne skupine

ČLANI PROJEKTNE SKUPINE ZA VODENJE PROJEKTA				
Ime in priimek	Izobrazba	Leta del. izkušenj	Strokovno področje, ki ga pokriva	Zadolžitev v okviru predloženega projekta
Branko ZORKO	inženir strojništva	29	Vodenje operacije, koordiniranje investicij.	Vodja projekta in tehnična - strokovna podpora
Matej ROGAČ	univ. dipl. pravnik	9	Zakonodaja, pravo, finance	Tehnična in strokovna podpora

FIMA Projekti d.o.o. (izdelovalec investicijske dokumentacije):

- Matej ROGAČ ima izkušnje na področju pripravljanja investicijskih programov (DIIP, PIZ, IP, elaboratov, poslovnih načrtov, strategij,...), priprave projektov za prijave na Strukturne in kohezijske sklade, vodenja projektov na področju turizma, kmetijstva, gospodarstva, socialnega in družbenega razvoja, podjetništva, prijavljanja na razpise za črpanje nepovratnih sredstev iz Strukturnih skladov - Kmetijskega sklada, Podjetniškega sklada, Cilj 3.

7.7 Predvideni viri financiranja

Tabela 13: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR

Viri financiranja po tekočih cenah v EUR				
Leto	Vrednost	2016	2017	Delež
<i>Nepovratna sredstva - ESRR</i>	161.296,58	500,00	160.796,58	81,24%
<i>Lastna sredstva - Občina Markovci</i>	37.254,25	1.879,00	35.375,25	18,76%
SKUPAJ	198.550,83	2.379,00	196.171,83	100,00%

Predviden znesek nepovratnih sredstev, ki jih bo Občina Markovci za izvedbo investicijskega projekta »Podjetniški inkubator Markovci« črpala iz Evropskega sklada za regionalni razvoj znaša **161.296,58 EUR**.

Občina Markovci bo za investicijo zagotovila **37.254,25 EUR** sredstev.

8 ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI TER DOLOČITEV NEPOVRATNE POMOČI

8.1 Finančna analiza

Cilj finančne analize investicije je ocena finančne donosnosti neposredne naložbe brez stranskih vplivov in učinkov.

V finančni analizi bomo upoštevali naslednje podatke:

- ocenjeni strošek investicije v višini 196.033,32 EUR z DDV po stalnih cenah,
- vzdrževalni stroški: Upoštevali smo stroške čiščenja in manjših popravil kot so zamenjave žarnic,... Ocenili smo, da bo ta strošek znašal 500 EUR/leto,
- obratovalni stroški: Upoštevali smo porabo električne energije, interneta, vode, kanalizacije, ogrevanja,... Ocenjujemo, da bodo ti stroški znašali okrog 3.900 EUR/leto,
- Upravljanje: Upoštevali smo strošek upravljanja s podjetniškim inkubatorjem in ga ocenili na 12.000 EUR/leto,
- prihodki iz naslova zaračunavanja obratovalnih stroškov: Upoštevali smo, da bodo najemniki poravnali nastale stroške obratovanja podjetniškega inkubatorja. Ocenili smo, da bom stroške obratovanja pokrivali s prihodki iz zaračunavanja obratovalnih stroškov.
- prihodki iz naslova najemnin: Inkubirana podjetja bodo plačevala najemnino. Podjetniški inkubator bo razpolagal 8 pisarnami. Najemnina je strukturirana tako, da bodo najemniki prvo in drugo leto najema plačevali 2 €/m², tretje in četrto leto 3 €/m² in peto leto 4 €/m² na mesec. S prejetimi najemnina bomo pokrivali stroške upravljanja podjetniškega inkubatorja.
- upošteva se tudi ostanek vrednosti investicije v višini 12.754,30 EUR.

Upoštevana diskontna stopnja v obravnavanem 30-letnem referenčnem ekonomskem obdobju je 4% za finančno analizo in 5% za ekonomsko analizo.

8.1.1 Projekcija prihodkov in operativnih stroškov

Tabela 14: Projekcija prihodkov

Leto	Prihodki		
	Najemnina	Zaračunavanje obratovalnih stroškov	Skupaj
2016	0	0	0
2017	0	0	0
2018	1.800	3.900	5.700
2019	3.600	3.900	7.500
2020	5.400	3.900	9.300
2021	11.700	3.900	15.600
2022	12.000	3.900	15.900
2023	12.750	3.900	16.650
2024	12.750	3.900	16.650
2025	12.750	3.900	16.650
2026	12.750	3.900	16.650
2027	12.750	3.900	16.650
2028	12.750	3.900	16.650
2029	12.750	3.900	16.650
2030	12.750	3.900	16.650
2031	12.750	3.900	16.650
2032	12.750	3.900	16.650
2033	12.750	3.900	16.650
2034	12.750	3.900	16.650
2035	12.750	3.900	16.650
2036	12.750	3.900	16.650
2037	12.750	3.900	16.650
2038	12.750	3.900	16.650
2039	12.750	3.900	16.650
2040	12.750	3.900	16.650
2041	12.750	3.900	16.650
2042	12.750	3.900	16.650
2043	12.750	3.900	16.650
2044	12.750	3.900	16.650
2045	12.750	3.900	16.650
2046	12.750	3.900	16.650
Skupaj	340.500	113.100	453.600

Tabela 15: Projekcija operativnih stroškov

Leto	Operativni stroški			
	Obratovanje	Vzdrževanje	Upravljanje	Skupaj
2016	0	0	0	0
2017	0	0	0	0
2018	3.900	500	12.000	16.400
2019	3.900	500	12.000	16.400
2020	3.900	500	12.000	16.400
2021	3.900	500	12.000	16.400
2022	3.900	500	12.000	16.400
2023	3.900	500	12.000	16.400
2024	3.900	500	12.000	16.400
2025	3.900	500	12.000	16.400
2026	3.900	500	12.000	16.400
2027	3.900	500	12.000	16.400
2028	3.900	500	12.000	16.400
2029	3.900	500	12.000	16.400
2030	3.900	500	12.000	16.400
2031	3.900	500	12.000	16.400
2032	3.900	500	12.000	16.400
2033	3.900	500	12.000	16.400
2034	3.900	500	12.000	16.400
2035	3.900	500	12.000	16.400
2036	3.900	500	12.000	16.400
2037	3.900	500	12.000	16.400
2038	3.900	500	12.000	16.400
2039	3.900	500	12.000	16.400
2040	3.900	500	12.000	16.400
2041	3.900	500	12.000	16.400
2042	3.900	500	12.000	16.400
2043	3.900	500	12.000	16.400
2044	3.900	500	12.000	16.400
2045	3.900	500	12.000	16.400
2046	3.900	500	12.000	16.400
Skupaj	113.100	14.500	348.000	475.600

Tabela 16: Preglednica stroškov in prihodkov

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih	Operativni stroški vzdrževanja (€)	Prihodki (€)	Ostane vrednosti (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano - 4% (€)		
								Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
								A	C+D-B	(C+D-B)-A
2016	0	2.379	0	0	0	0	-2.379	2.379	0	-2.379
2017	1	191.214	0	0	0	0	-191.214	183.860	0	-183.860
2018	2	0	16.400	5.700	0	-10.700	-10.700	0	-9.893	-9.893
2019	3	0	16.400	7.500	0	-8.900	-8.900	0	-7.912	-7.912
2020	4	0	16.400	9.300	0	-7.100	-7.100	0	-6.069	-6.069
2021	5	0	16.400	15.600	0	-800	-800	0	-658	-658
2022	6	0	16.400	15.900	0	-500	-500	0	-395	-395
2023	7	0	16.400	16.650	0	250	250	0	190	190
2024	8	0	16.400	16.650	0	250	250	0	183	183
2025	9	0	16.400	16.650	0	250	250	0	176	176
2026	10	0	16.400	16.650	0	250	250	0	169	169
2027	11	0	16.400	16.650	0	250	250	0	162	162
2028	12	0	16.400	16.650	0	250	250	0	156	156
2029	13	0	16.400	16.650	0	250	250	0	150	150
2030	14	0	16.400	16.650	0	250	250	0	144	144
2031	15	0	16.400	16.650	0	250	250	0	139	139
2032	16	0	16.400	16.650	0	250	250	0	133	133
2033	17	0	16.400	16.650	0	250	250	0	128	128
2034	18	0	16.400	16.650	0	250	250	0	123	123

2035	19	0	16.400	16.650	0	250	250	0	119	119
2036	20	0	16.400	16.650	0	250	250	0	114	114
2037	21	0	16.400	16.650	0	250	250	0	110	110
2038	22	0	16.400	16.650	0	250	250	0	105	105
2039	23	0	16.400	16.650	0	250	250	0	101	101
2040	24	0	16.400	16.650	0	250	250	0	98	98
2041	25	0	16.400	16.650	0	250	250	0	94	94
2042	26	0	16.400	16.650	0	250	250	0	90	90
2043	27	0	16.400	16.650	0	250	250	0	87	87
2044	28	0	16.400	16.650	0	250	250	0	83	83
2045	29	0	16.400	16.650	0	250	250	0	80	80
2046	30	0	16.400	16.650	12.754	13.004	13.004	0	4.009	4.009
Skupaj		193.593	475.600	453.600	12.754	-9.246	-202.839	186.239	-17.982	-204.221
Skupaj diskontirano		186.239	267.820	245.906	3.932	-17.982	-204.221			

Obrazložitev:

- Obračun amortizacije je načrtovan v skladu s slovenskimi računovodskimi standardi. Amortizacija je vključena v kalkulacijo celotne investicije. Pri tem smo upoštevali nabavno vrednost osnovnih sredstev, kot maksimalni znesek za obračun amortizacije v celotnem načrtovanem obdobju.
- Ostanek vrednosti - pri investicijskem projektu nimamo poleg periodičnih donosov še preostale vrednosti ob koncu življenjske dobe.
- Glede na vrsto investicije smo upoštevali 4% stopnjo za diskontiranje
- V investicijo niso vključena nepovratna sredstva
- Denarni tok je v finančni analizi negativen

IZRAČUN NAJVIŠJEGA ZNESKA SUBVENCije

Tabela 17: Izračun najvišjega zneska sofinanciranja EU

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		193.593,32
Od tega upravičeni stroški (EC)		161.296,58
Diskontirani inv. stroški (DIC)	186.238,92	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-17.981,76	

		DNR>0		DNR<0
1 a	Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	204.220,69		186.238,92
1 b	Finančna vrzel (R=EE/DIC):	109,66	%	100,00
2	Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	176.870,11		161.296,58
3 a	Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	100,00	%	100,00
3 b	Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):	176.870,11		161.296,58

Obrazložitev:

- Upravičeni stroški po tekočih cenah znašajo **161.296,58 EUR**
- Najvišja stopnja financiranja EU znaša 100 % upravičenih stroškov
- DNR je manjši ali enak 0 (nič)
- Glede na vse upoštevane prihodke iz naslova investicije in višino upravičenih izdatkov, finančno vrzel in DNR smo prišli do maksimalne subvencije **161.296,58 EUR**

Izračun upravičenosti investicije z vidika subvencije smo izračunali v skladu z Vodnikom za pripravo analize stroškov in koristi investicijskih projektov – Orodje za ocenjevanje gospodarnosti za kohezijsko politiko 2014-2020 (Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects - Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020).

IZRAČUN FINANČNE VRZELI

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

$$R = (161.296,58 / 186.238,92) * 100 = 100,00\%$$

Za izračun finančne vrzeli smo upoštevali upravičene stroške investicije (EE), ki znašajo 161.296,58 EUR in jih razdelili z diskontiranimi investicijskimi stroški (DIC), ki znašajo 186.238,92 EUR in tako izračunali, da znaša finančna vrzel 100,00%.

KORAKI ZA DOLOČITEV ZNESKA SUBVENCIJE

1. korak: Izračun stopnje primanjkljaja v financiranju (R):

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

$$R = (186.238,92 / 186.238,92) * 100 = 100,00\%$$

Pri čemer so:

- maks. EE *najvišji upravičeni stroški* = DIC - DNR
- DIC (*diskontirani stroški naložbe*),
- DNR (*diskontirani neto prihodki*) = diskontirani prihodki - diskontirani operativni stroški + diskontirana preostala vrednost

2. korak: Izračun zneska (DA) »decision amount« na podlagi določitve Komisije, tj. »zneska, za katerega se uporablja stopnja sofinanciranja za prednostno os«

$$DA = EC * R$$

$$DA = 161.296,58 * 100,00\% = 161.296,58$$

Pri čemer so:

- EC upravičeni stroški.

3. korak: Izračun najvišjega zneska EU:

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

$$\text{donacija EU} = 161.296,58 * 100\% = 161.296,58$$

Pri čemer je:

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

Finančna vrzel (R) je 100,00%, upravičeni izdatki (EE) znašajo 186.238,92 EUR, diskontirani investicijski stroški (DIC) pa 186.238,92 EUR.

Na podlagi tega znaša znesek DA 161.296,58 EUR in najvišji znesek sofinanciranja EU 161.296,58 EUR.

8.1.2 Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi

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

- vrednost investicije (stalna cena z DDV) = 196.033,32 € ,
- ekonomska doba investicije $i = 30$ let,
- diskontna stopnja $p = 4\%$.

$$FNSV = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+p)^i} \quad FNSV = -204.221$$

Kot pričakovano je neto finančna sedanja vrednost investicije negativna in znaša -204.221 €, finančna stopnja donosnosti pa je prav tako negativna.

Finančna interna stopnja donosnosti

FIRR= negativna

Relativna neto sedanja vrednost

RNSV= -1,097

Obrazložitev:

- Neto sedanja vrednost ima oznako FNSV,
- V osnovnem izračunu je FNSV negativna in znaša -204.221 EUR,
- Je eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost ali čista sedanja vrednost. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja $1+i$, s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek. V našem konkretnem zgledu smo vzeli obrestno mero 4% letno. (Diskontna stopnja je letna odstotna mera, po kateri se sedanja vrednost denarne enote v naslednjih letih zmanjšuje s časom),
- Interna stopnja donosa ima oznako FIRR,
- Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja smo za izračun FIRR v nadaljevanju uporabili ekonomsko dobo trajanja projekta 30 let,
- Pri uporabljeni diskontni stopnji, ki je po stalnih cenah 4% iščemo v nadaljevanju projekta pozitivno neto sedanja vrednost in interno stopnjo donosnosti višjo od uporabljene individualne diskontne stopnje 4%, s čimer bo investicija v tem primeru upravičena in ekonomsko smiselna.

8.2 Ekonomska analiza in denarni tok

8.2.1 Projekcija prihodkov – javno dobro

Tabela 18: Projekcija prihodkov – javno dobro

Leto	Prihodki – javno dobro			Skupaj
	Razvoj gospodarske dejavnosti	Zaposlovanje	Vlaganja v razvoj	
2016	0	0	0	0
2017	0	0	0	0
2018	2.500	3.000	2.000	7.500
2019	5.000	10.000	5.000	20.000
2020	7.500	15.000	10.000	32.500
2021	7.500	15.000	10.000	32.500
2022	7.500	15.000	10.000	32.500
2023	7.500	15.000	10.000	32.500
2024	7.500	15.000	10.000	32.500
2025	7.500	15.000	10.000	32.500
2026	7.500	15.000	10.000	32.500
2027	7.500	15.000	10.000	32.500
2028	7.500	15.000	10.000	32.500
2029	7.500	15.000	10.000	32.500
2030	7.500	15.000	10.000	32.500
2031	7.500	15.000	10.000	32.500
2032	7.500	15.000	10.000	32.500
2033	7.500	15.000	10.000	32.500
2034	7.500	15.000	10.000	32.500
2035	7.500	15.000	10.000	32.500
2036	7.500	15.000	10.000	32.500
2037	7.500	15.000	10.000	32.500
2038	7.500	15.000	10.000	32.500
2039	7.500	15.000	10.000	32.500
2040	7.500	15.000	10.000	32.500
2041	7.500	15.000	10.000	32.500
2042	7.500	15.000	10.000	32.500
2043	7.500	15.000	10.000	32.500
2044	7.500	15.000	10.000	32.500
2045	7.500	15.000	10.000	32.500
2046	7.500	15.000	10.000	32.500
Skupaj	210.000	418.000	277.000	905.000

- Upoštevan prihodek razvijajočega podjetništva, ki brez sodobne infrastrukture ne more razvijati podjetništva v regiji.
- Upoštevana rast prihodkov zaradi večjega zaposlovanja in vlaganja v R in R

8.2.2 Preglednica investicije, prihodkov in stroškov – ekonomska analiza

Tabela 19: Preglednica neto denarnih tokov

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški vzdrževanj	Stroški Skupaj (€)	Prihodki - javna korist (€)	Ostarek vrednosti (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano 5% (€)		
									Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
									A	C+E-B	C+E-B-A
2012	0	2.379	0	2.379	0	0	0	-2.379	2.379	0	-2.379
2013	1	191.214	0	191.214	0	0	0	-191.214	182.109	0	-182.109
2014	2	0	16.400	16.400	13.200	0	-3.200	-3.200	0	-2.902	-2.902
2015	3	0	16.400	16.400	27.500	0	11.100	11.100	0	9.589	9.589
2016	4	0	16.400	16.400	41.800	0	25.400	25.400	0	20.897	20.897
2017	5	0	16.400	16.400	48.100	0	31.700	31.700	0	24.838	24.838
2018	6	0	16.400	16.400	48.400	0	32.000	32.000	0	23.879	23.879
2019	7	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	23.275	23.275
2020	8	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	22.166	22.166
2021	9	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	21.111	21.111
2022	10	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	20.106	20.106
2023	11	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	19.148	19.148
2024	12	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	18.236	18.236
2025	13	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	17.368	17.368
2026	14	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	16.541	16.541
2027	15	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	15.753	15.753
2028	16	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	15.003	15.003
2029	17	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	14.289	14.289

2030	18	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	13.608	13.608
2031	19	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	12.960	12.960
2032	20	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	12.343	12.343
2033	21	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	11.755	11.755
2034	22	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	11.196	11.196
2035	23	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	10.662	10.662
2036	24	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	10.155	10.155
2037	25	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	9.671	9.671
2038	26	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	9.211	9.211
2039	27	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	8.772	8.772
2040	28	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	8.354	8.354
2041	29	0	16.400	16.400	49.150	0	32.750	32.750	0	7.956	7.956
2042	30	0	16.400	16.400	49.150	12.754	45.504	45.504	0	10.529	10.529
Skupaj		193.593	475.600	669.193	1.358.600	12.754	895.754	702.161	184.488	416.469	231.981
Skupaj diskontirano		184.488	236.489	420.977	650.007	2.951	416.469	231.981			
Ekonomska stopnja donosnosti EIRR			7,40%								

Obrazložitev:

- Obračun amortizacije je načrtovan v skladu s slovenskimi računovodskimi standardi enako kot pri finančni analizi. Upoštevali smo 3,5 % amortizacijsko osnovo za osnovno šolo.
- Ostanek vrednosti 0,00 EUR
- Glede na vrsto investicije smo upoštevali 5% stopnjo za diskontiranje
- V investicijo so vključeni učinki JAVNO DOBRO
- Denarni tok je v ekonomski analizi pozitiven

8.2.3 Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri ekonomski analizi

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

- vrednost investicije (stalna cena z DDV) = 193.593,32 €,
- ekonomska doba investicije $i = 30$ let,
- diskontna stopnja $p = 5\%$.

$$ENSV = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+p)^i} \quad ENSV = 231.981$$

Kot pričakovano je ekonomska neto sedanja vrednost investicije pozitivna in znaša 231.981 €, ekonomska stopnja donosnosti je prav tako pozitivna.

Ekonomska interna stopnja donosnosti

EIRR= 7,400%

Relativna neto sedanja vrednost

RNSV= 1,257

Doba vračanja investicije

DVI= 8,95

Obrazložitev:

- Ekonomska doba projekta je bila narejena na 30 let
- Neto sedanja vrednost je ob uporabljeni 5% letni obrestni meri (diskontni stopnji) pozitivna
- Interna stopnja donosa je pri uporabljeni diskontni stopnji pozitivna in znaša 7,400%
- Pomeni, da je interna stopnja donosnosti višja od uporabljene individualne diskontne stopnje, s čimer je investicija v tem primeru ekonomsko upravičena in nam pove, da vsaka enota vloženega kapitala ustvari 0,07400 enote akumulacije.

8.2.4 Izračun ekonomske upravičenosti operacije z jasno opredeljenimi izhodišči

Pri izračunu neto sedanje vrednosti smo upoštevali naslednje parametre:

- a. vrednost investicije (stalne cene z DDV-jem): **196.033,32 EUR**
- b. ekonomska doba investicije v letih: 30 let
- c. diskontna stopnja: 5%

Ekonomska neto sedanja vrednost (ENSV) je pri teh parametrih pozitivna in znaša **231.981 EUR**. S tega vidika je investicija ekonomsko upravičena.

Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja je **ekonomska doba** povračila investicijskih stroškov po stalnih cenah izračunana na **30 let**.

Pri uporabljeni diskontni stopnji, ki je po stalnih cenah 5 % je neto sedanja vrednost pozitivna, kar pomeni, da je interna stopnja donosnosti višja od uporabljene individualne diskontne stopnje, s čimer je investicija v tem primeru upravičena in ekonomsko smiselna.

Interna stopnja donosnosti v ekonomski analizi znaša **7,400%**, kar je več od upoštevane diskontne stopnje 5%.

Odločitev za investicijo je ekonomsko upravičeno in sprejemljiva le ob pogoju, ko vstopi občina v investicijo z deležem maksimalno 18,76% in ob upoštevanju pogojev za pridobitev subvencije minimalno 81,24% od vseh stroškov investicije.

8.3 Analiza občutljivosti in tveganj

8.3.1 Splošna analiza občutljivosti

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

- Povečanje investicije za 5%,
- Povečanje investicije za 10%,
- Zmanjšanje investicije za 5%,
- Zmanjšanje investicije za 10%,
- Povečanje operativnih stroškov za 5%,
- Povečanje operativnih stroškov za 10%,
- Zmanjšanje operativnih stroškov za 5%
- Zmanjšanje operativnih stroškov za 10%
- Povečanje prihodkov za 5%,
- Povečanje prihodkov za 10%,
- Zmanjšanje prihodkov za 5%,
- Zmanjšanje prihodkov za 10%,
- Povečanje investicijskih stroškov za 10% in hkrati zmanjšanje pričakovanih učinkov za 10%.

Tabela 20: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk

Element	ENSV	% odmika od osnove	EIRR	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	231.981	100,00%	7,40%	100,00%
Povečanje investicije za 5%	222.757	96,02%	6,87%	92,85%
Povečanje investicije za 10%	213.533	92,05%	6,38%	86,19%
Zmanjšanje investicije za 5%	241.206	103,98%	7,97%	107,72%
Zmanjšanje investicije za 10%	250.430	107,95%	8,59%	116,08%
Povečanje operativnih stroškov za 5%	220.157	94,90%	7,05%	95,23%
Povečanje operativnih stroškov za 10%	208.333	89,81%	6,69%	90,43%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 5%	243.806	105,10%	7,75%	104,76%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 10%	255.630	110,19%	8,10%	109,50%
Povečanje prihodkov za 5%	264.482	114,01%	8,29%	112,02%
Povečanje prihodkov za 10%	296.982	128,02%	9,16%	123,74%
Zmanjšanje prihodkov za 5%	199.481	85,99%	6,49%	87,65%
Zmanjšanje prihodkov za 10%	166.981	71,98%	5,54%	74,92%
Povečanje investicijskih stroškov za 10% in hkrati zmanjšanje pričakovanih učinkov za 10%	148.532	64,03%	4,62%	62,43%

Obrazložitev:

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

Povečanje **operativnih stroškov za 5 % oz. 10%** se interna stopnja približa 6,50%. Občutljivost investicije glede na operativne stroške je majhna.

Zmanjšanje **prihodkov za 5 % oz. 10%** pomeni, da v obeh primerih interna stopnja donosa ne pade pod 5,00%.

Povečanje **investicijskih stroškov za 10%** in hkrati **zmanjšanje** pričakovanih **učinkov** za 10% pomeni, da je interna stopnja donosa 4,62%.

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

8.3.2 Analiza občutljivosti za opredelitev kritičnih spremenljivk projekta

Tabela 21: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk za 1%

Element	ENSV	% odmika od osnove	EIRR	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	231.981	100,00%	7,40%	100,00%
Povečanje investicije za 1%	230.137	99,20%	7,29%	98,53%
Zmanjšanje investicije za 1%	233.826	100,80%	7,51%	101,50%
Povečanje operativnih stroškov za 1%	229.617	98,98%	7,33%	99,05%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 1%	234.346	101,02%	7,47%	100,95%
Povečanje prihodkov za 1%	238.482	102,80%	7,58%	102,43%
Zmanjšanje prihodkov za 1%	225.481	97,20%	7,22%	97,56%

Obrazložitev:

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

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

8.3.3 Analiza tveganj

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

1. Poslovna tveganja

Na področju poslovnih tveganj je občina izpostavljena prodajnemu tveganju, obratovalnemu tveganju, investicijskemu tveganju in drugim različnim zunanjimi tveganji. Ocenjujemo, da je izpostavljenost obratovalnemu tveganju, predvsem cenovnemu, zaradi zunanjega upravljavca nekoliko višja, saj si bo ta lahko letno dvigoval ceno storitev. V izogib temu poslovnemu tveganju lahko občina sklene upravljavsko pogodbo z drugo podjetniško inštitucijo.

2. Finančna tveganja

Pokritje investicije in zaprta finančna konstrukcija pomeni veliko tveganje za občino, saj brez nepovratne pomoči ne bo mogla zapirati finančno konstrukcijo, saj je za tovrstno investicijo zelo težko pridobiti privatnega investitorja. Da omejimo tveganje in zapremo finančno konstrukcijo smo se prijavili na razpis za nepovratna sredstva.

Kreditno tveganje ni prisotno, saj si občina za to investicijo ne bo najela kredita. S tem tudi ne bo imela valutnega tveganja.

Tveganje plačilne sposobnosti (likvidnostno tveganje), bomo poskušali obvladovati z načrtovanjem denarnih tokov in usklajevanjem ročnosti obveznosti in terjatev.

3. Ekološko tveganje

Ekološko tveganje smo omejili z izbiro najbolj primerne metode obnove stavbe, ki ne zahtevajo velikega ekološkega obremenjevanja.

4. Tveganje javnega interesa

Javni interes za izvedbo projekta je velik, saj gre za projekt, ki bo izboljšal ponudbo podpornega podjetniškega okolja, po drugi strani pa bo izboljšal zaposlitvene možnosti.

5. Organizacijska struktura projekta

Strokovno podkovani vodja investicije gospod Branko Zorko in upravljavec imata zadostne reference za gospodarno ravnanje in učinkovito poslovno odločanje.

9 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

9.1 *Potrebna investicijska dokumentacija*

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ v 4. členu določa mejne vrednosti za pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije po stalnih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost in sicer:

1. za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo med 300.000 in 500.000 EUR najmanj dokument identifikacije investicijskega projekta;
2. za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 EUR dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program;
3. za investicijske projekte nad vrednostjo 2.500.000 EUR dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijska zasnova in investicijski program;
4. za investicijske projekte **pod vrednostjo 300.000 EUR** je treba zagotoviti dokument identifikacije investicijskega projekta, in sicer:
 - a) pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih;
 - b) pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (na primer visoki stroški vzdrževanja);
 - c) kadar se investicijski projekti (so)financirajo s proračunskimi sredstvi.

Celotna vrednost investicije po stalnih cenah vključno z davkom na dodano vrednost je ocenjena na **196.033,32 EUR**. Glede na to, da ocenjena vrednost celotnega projekta po stalnih cenah ne presega 500.000 EUR, je potrebno v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ za omenjen projekt izdelati **Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)**.

9.2 Smiselnost investicije

Investicija bo zraven ekonomske upravičenosti upravičena predvsem zato, ker je podporno podjetniška infrastruktura v Občini Markovci nujno potrebna, da se zagotovi celotno podjetniško infrastrukturo za razvoj lokalnega in regionalnega gospodarstva. Investicija bo imela izključno pozitivni vpliv na izvajanje gospodarske dejavnosti, zmanjšali pa se bodo tudi negativni vplivi na beg možganov zaradi ustrežnejše pomanjkanja take infrastrukture.

Realizacija investicije bo pripomogla k višji kakovosti bivanja, k povečanju zaposlitvenih možnosti in razvoja obravnavanega območja in regije.

Projekt je primeren za realizacijo, kar potrjujejo njegovi učinki, ki se odražajo v zagotavljanju podporne podjetniške infrastrukture nasploh ter zmanjšanju negativnih vplivov na okolje oziroma živo naravo.

Načrtovana naložba je ekonomsko upravičena na osnovi naslednjih kriterijev:

1. ENSV, ki je večja od nič (0),
2. EIRR je večji od 5% in znaša 7,40%.

Finančni neto denarni tok v referenčni dobi je negativen in znaša **-204.221 EUR**, zato je investicija upravičena do sofinanciranja.

Z Dokumentom identifikacije investicijskega projekta se ugotavlja, da je investicija za nadaljnji gospodarski razvoj območja nujno potrebna.

Dokumentom identifikacije investicijskega projekta je bilo potrebno izdelati v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list št. 60/2006 in 54/2010) ter Vodnikom za pripravo analize stroškov in koristi investicijskih projektov – Orodje za ocenjevanje gospodarnosti za kohezijsko politiko 2014 - 2020 (Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects - Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020).

Od potrebne projektne dokumentacije je trenutno izdelan projekt za razpis in popis del, s projektantskim predračunom, vsa ostala potrebna projektna dokumentacija pa je v fazi izdelane.

Investicijski program se bo pripravil po prejemu dokončne projektne dokumentacije.