



NOVELACIJA ŠT. 1

INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

VZPOSTAVITEV

REGIONALNO PODEŽELSKEGA

INOVACIJSKEGA CENTRA

NAROČNIK: OBČINA KOBILJE
Kobilje 56
9227 KOBILJE

IZDELAL: CBA SVETOVANJE
Geza SOČIČ s.p.
Vrazova ulica 11
9000 MURSKA SOBOTA

Datum izdelave dokumenta: september 2013
Novelacija 1: april 2014

Kazalo

1	UVODNO POJASNILO	4
1.1	Predstavitev investitorja.....	4
1.2	Predstavitev izdelovalcev investicijskega programa.....	4
1.3	Namen in cilji investicijskega projekta.....	4
1.4	Povzetek iz dokumenta identifikacije investicijskega projekta	5
1.5	Razlogi za novelacijo št. 1 Investicijskega programa	7
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	7
2.1	Cilji investicije.....	7
2.2	Seznam strokovnih podlag	8
2.3	Kratek opis upoštevanih variant	8
2.4	Navedba odgovornih oseb	8
2.5	Predvidena organizacija za izvedbo investicije in analiza izvedljivosti	8
2.5.1	Organizacija za izvedbo investicije.....	8
2.5.2	Analiza izvedljivosti.....	9
2.6	Predračunska vrednost investicije in finančni viri	10
2.6.1	Predračunska vrednost investicije po stalnih cenah	10
2.6.2	Predračunska vrednost investicije po tekočih cenah	10
2.6.3	Finančni viri po stalnih cenah	10
2.6.2	Finančni viri po tekočih cenah	11
2.7	Prikaz izračuna upravičenosti investicije	11
2.7.1	Kazalniki iz finančne ocene	11
2.7.2	Kazalniki iz ekonomske ocene.....	11
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU	12
3.1	Investitor.....	12
3.2	Izdelovalec projektne dokumentacije	12
3.3	Izdelovalec investicijske dokumentacije	13
3.4	Upravljaec investicije	13
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	13
4.1	Splošno	13
4.2	Obstoječe stanje objektov.....	14
4.3	Usklajenost investicijskega projekta z državnim strateškim dokumentom	15
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	15
6	TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI IN VSEBINSKI DEL	15
6.1	Gradbeni objekti.....	15
6.2.	Nabava opreme	18
6.3.	Nadzor nad gradnjo.....	18
6.4.	Promocija in desiminacija.....	19
7	ANALIZA ZAPOSLENIH	19
8	OCENA VLAGANJ PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	19

8.1	Ocena vlaganj po stalnih cenah	19
8.2	Ocena vlaganj po tekočih cenah	20
9	ANALIZA LOKACIJE	20
10	ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE	21
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE, ORGANIZACIJA VODENJA IN ANALIZA IZVEDLJIVOSTI.....	21
11.1	Časovni načrt.....	21
11.2	Organizacija vodenja.....	22
11.3	Analiza izvedljivosti	22
12	NAČRT FINANCIRANJA.....	24
13	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN ODHODKOV.....	27
14	UPRAVIČENOST INVESTICIJE V EKONOMSKI DOBI (EX ANTE).....	28
14.1	Likvidnostni tok (denarni tok).....	28
14.2	Finančna analiza.....	29
14.2.1	Statična finančna ocena projekta	29
14.2.2	Dinamična finančna ocena projekta	29
14.3	Ekonomska analiza	30
14.3.1	Statična ekonomska ocena projekta	30
14.3.2	Dinamična ekonomska ocena projekta	30
14.3.3	Drugi učinki	31
15	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLIVOSTI.....	31
15.1	Morebitna tveganja.....	31
15.2	Analiza občutljivosti.....	31
16	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV.....	33

Priloge: 1 – 6

Sklep o potrditvi investicijskega programa

Sklep o potrditvi novelacije št. 1 investicijskega programa

1 UVODNO POJASNILO

1.1 Predstavitev investitorja

Naziv	OBČINA KOBILJE
Naslov	Kobilje 56, 9227 Kobilje
Odgovorna oseba	Stanko Gregorec - župan
Telefon	02/579 92 20
Telefaks	08/387 13 90
E-mail	obcina@kobilje.si
Matična številka	5874734
Davčna številka	SI47774720
TRR – račun	01247-0100013119
Odgovorna oseba za izvedbo investicije	Stanko Gregorec - župan
Telefon	02/579 92 20
Telefaks	08/387 13 90
E-mail	obcina@kobilje.si

1.2 Predstavitev izdelovalcev investicijskega programa

Investicijsko dokumentacijo je izdelal:

Izdelovalec: CBA SVETOVANJE Geza Sočič s.p.
Sedež: Vrazova ulica 11, 9000 Murska Sobota
Telefon: 02 523 11 84

Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije:

- Geza Sočič, univ.dipl.ekon.

Datum izdelave investicijske dokumentacije: september 2013

Datum izdelave novelacije 1 investicijske dokumentacije: april 2014

1.3 Namen in cilji investicijskega projekta

Nameni investicije:

- zagotovitev podjetniške infrastrukture za oblikovanje podpornega programa za pomoč pri razvoju novih produktov višje dodane vrednosti.

Splošni cilji projekta so:

- Projekt bo zagotovil infrastrukturo, ki bo omogočala izboljšanje podjetniške aktivnosti na podeželju in posameznikom na obrobju (predvsem Krajinskem parku Goričko) zagotovil/vzpostavil nove površine in podporno okolje, za razvoj podjetništva.

Specifični cilji projekta so:

- zagotavljanje prostorskih pogojev za razvoj podjetništva,

- prispevanje k dvigu podjetniške aktivnosti v občini in regiji
- zmanjšati razvojni zaostanek za povprečjem Slovenije,
- preprečiti »beg možganov« iz občine in regije.

Pričakovani merljivi rezultati projekta:

- Vzpostavljen regionalno podeželski inovacijski center: 1
- Število ustvarjenih bruto delovnih mest kot posledica izvedene operacije: 1
- Skupno število udeležencev na dogodkih: 100 (promocija projekta)

Ciljne skupine:

- občanke in občani Kobilja
- občanke in občani ostalih pomurskih občin
- ostali državljani Republike Slovenije in tujci □
- obstoječa srednja, mala in mikro podjetja v regiji

1.4 Povzetek iz dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Analizirana je bila možnost vzpostavitve regionalno podeželskega inovacijskega centra. V presojo sta bili vključeni dve varianti:

Varianta 1: Brez investicije

Varianta 2: Vzpostavitev regionalnega inovacijskega centra v Kobilju

Varianta 1: Brez investicije

Varianta 1 pomeni nespremenjeno stanje, ki se odraža z neizkoriščenostjo obstoječega gradbenega objekta in celo njegovo počasno propadanje.

Varianta 2: Vzpostavitev regionalnega podeželskega inovacijskega centra

Z obnovo obstoječega objekta v središču naselja Kobilje v velikosti 815 m² površine se bodo zagotovili infrastrukturni pogoji za spodbujanje podjetništva in delovanje raziskovalno razvojnih institucij. Izvedla se bo rušitev starega občinskega objekta zraven industrijske zgradbe, ki se bo obnavljala in na tem mestu uredilo parkirišče z ureditvijo zelenice. Lastnik zemljišča in obeh objektov je Občina Kobilje.

Za potrebe funkcionalnosti objekta in njegovega namena je predvidena nabava IKT oprema ter pohištvene oprema. Vrednost vzpostavitve centra po stalnih cenah je prikazana v tabeli 1, po tekočih cenah pa v tabeli 2.

Vzpostavitev regionalno podeželskega inovacijskega centra

Tabela 1

VREDNOST INVESTICIJE
- stalne cene avgust 2013 v EUR

ZAP. ŠT.	BESEDILO	2012	2013	2014	SKUPAJ
1.	GRADBENA DELA, DOKUMENTACIJA IN NADZOR	17.844,00	8.680,00	794.278,05	820.802,05
	- vrednost brez DDV	14.870,00	7.200,00	651.047,58	673.117,58
	- DDV (povračljiv)	2.974,00	1.480,00	143.230,47	147.684,47
1.1.	Gradbena dela	0,00	0,00	785.906,58	785.906,58
	- vrednost brez DDV	0,00	0,00	644.185,72	644.185,72
	- DDV (povračljiv)	0,00	0,00	141.720,86	141.720,86
1.2.	Dokumentacija (projektna, investicijska)	17.844,00	8.680,00	0,00	26.524,00
	- vrednost brez DDV	14.870,00	7.200,00	0,00	22.070,00
	- DDV (povračljiv)	2.974,00	1.480,00	0,00	4.454,00
1.3.	Nadzor	0,00	0,00	8.371,47	8.371,47
	- vrednost brez DDV	0,00	0,00	6.861,86	6.861,86
	- DDV (povračljiv)	0,00	0,00	1.509,61	1.509,61
2.	NABAVA OPREME	0,00	0,00	51.240,00	51.240,00
	- vrednost brez DDV	0,00	0,00	42.000,00	42.000,00
	- DDV (povračljiv)	0,00	0,00	9.240,00	9.240,00
3.	PROMOCIJA IN DESEMINACIJA	0,00	0,00	4.000,00	4.000,00
	- vrednost brez DDV	0,00	0,00	3.278,69	3.278,69
	- DDV (povračljiv)	0,00	0,00	721,31	721,31
4.	SUPAJ (1+2+3)	17.844,00	8.680,00	849.518,05	876.042,05
	- VREDNOST BREZ DDV	14.870,00	7.200,00	696.326,27	718.396,27
	- DDV (povračljivi)	2.974,00	1.480,00	153.191,78	157.645,78

Tabela 2

VREDNOST INVESTICIJE
- tekoče cene v EUR

ZAP. ŠT.	BESEDILO	2012	2013	2014	SKUPAJ
1.	GRADBENA DELA, DOKUMENTACIJA IN NADZOR	17.844,00	8.680,00	808.574,67	835.098,67
	- vrednost brez DDV	14.870,00	7.200,00	662.766,12	684.836,12
	- DDV (povračljiv)	2.974,00	1.480,00	145.808,55	150.262,55
1.1.	Gradbena dela	0,00	0,00	800.052,52	800.052,52
	- vrednost brez DDV	0,00	0,00	655.780,75	655.780,75
	- DDV (povračljiv)	0,00	0,00	144.271,77	144.271,77
1.2.	Dokumentacija (projektna, investicijska)	17.844,00	8.680,00	0,00	26.524,00
	- vrednost brez DDV	14.870,00	7.200,00	0,00	22.070,00
	- DDV (povračljiv)	2.974,00	1.480,00	0,00	4.454,00
1.3.	Nadzor	0,00	0,00	8.522,15	8.522,15
	- vrednost brez DDV	0,00	0,00	6.985,37	6.985,37
	- DDV (povračljiv)	0,00	0,00	1.536,78	1.536,78
2.	NABAVA OPREME	0,00	0,00	52.162,30	52.162,30
	- vrednost brez DDV	0,00	0,00	42.755,98	42.755,98
	- DDV (povračljiv)	0,00	0,00	9.406,32	9.406,32
3.	PROMOCIJA IN DESEMINACIJA	0,00	0,00	4.071,99	4.071,99
	- vrednost brez DDV	0,00	0,00	3.337,70	3.337,70
	- DDV (povračljiv)	0,00	0,00	734,29	734,29
5.	SUPAJ	17.844,00	8.680,00	864.808,96	891.332,96
	- VREDNOST BREZ DDV	14.870,00	7.200,00	708.859,80	730.929,80
	- DDV (povračljivi)	2.974,00	1.480,00	155.949,16	160.403,16

Izbrana je varianta 2., ker omogoča zagotovitev podjetniški infrastrukture, ki je pomembna za razvoj kraja in širše regije.

1.5 Razlogi za novelacijo št. 1 Investicijskega programa

Razlogi za novelacijo št. 1 Investicijskega programa so predvsem naslednji:

- 1. Sprememba terminskega plana:** Po osnovnem investicijskem programu je bil pričetek del predviden januarja 2014; z novelacijo se predvideva pričetek del avgusta 2014
- 2. Vrednost investicije:** V osnovnem investicijskem programu je bila vrednost gradbenih, obrtniških, inštalacijskih del, zunanje ureditve in nabave notranje opreme ocenjena na osnovi projektantskega predračuna iz projektne dokumentacije (PGD) Inovacijski center, številka PG-16/112, december 2012, ki jo je izdelal ZEU – družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Murska Sobota. Občina Kobilje je zaključila postopek izbire izvajalca za gradbena dela, izbrani izvajalec bo izvedel dela za 761.924,17 EUR z DDV
- 3. Minimalni vsebinski popravki** Na podlagi mnenja MGRT št. 4300-25/2014/148, z dne 25.3.2014 na IN RRP 2013-2015 smo izvedli vsebinsko korekcijo in sicer tako da so bolj konkretno predstavljeni splošni in specifični cilji projekta, natančneje opredeljeni rezultati in učinki projekta.

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 Cilji investicije

Splošni cilji projekta so:

- Projekt bo zagotovil infrastrukturo, ki bo omogočala izboljšanje podjetniške aktivnosti na podeželju in posameznikom na obrobju (predvsem Krajinskem parku Goričko) zagotovil/vzpostavil nove površine in podporno okolje, za razvoj podjetništva.

Specifični cilji projekta so:

- zagotavljanje prostorskih pogojev za razvoj podjetništva,
- prispevanje k dvigu podjetniške aktivnosti v občini in regiji
- zmanjšati razvojni zaostanek za povprečjem Slovenije,
- preprečiti »beg možganov« iz občine in regije.

Pričakovani merljivi rezultati projekta:

- Vzpostavljen regionalno podeželski inovacijski center: 1
- Število ustvarjenih bruto delovnih mest kot posledica izvedene operacije: 1
- Skupno število udeležencev na dogodkih: 100 (promocija projekta)

Ciljne skupine:

- občanke in občani Kobilja
- občanke in občani ostalih pomurskih občin
- ostali državljani Republike Slovenije in tujci
- obstoječa srednja, mala in mikro podjetja v regiji

2.2 Seznam strokovnih podlag

Investicijski projekt se realizira na osnovi izdelane naslednje dokumentacije in dovoljenj:

- RRP Pomurske regije 2007-2013;
- Izvedbeni načrt RRP 2012 – 2014 Pomurske regije
- Projektna dokumentacija (PGD) Inovacijski center, številka PG-16/112, december 2012, ki jo je izdelal ZEU – družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Murska Sobota.
- Obvestilo o izbiri najugodnejšega ponudnika št. 1JN/2013/SG-Ob

2.3 Kratek opis upoštevanih variant

Variante so opisane v točki 1.4. Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta

2.4 Navedba odgovornih oseb

Odgovorne osebe za izdelavo investicijske in projektne dokumentacije ter odgovorni vodja za izvedbo investicije:

- a) Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije:
Tadeja Madjar Stajniko, univ.dipl.inž.arh.
- b) Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa : Geza Sočič, univ.dipl.ekon.
- c) Odgovorni vodja za izvedbo investicije: Stanko Gregorec, župan

2.5 Predvidena organizacija za izvedbo investicije in analiza izvedljivosti

2.5.1 Organizacija za izvedbo investicije

Investitor naložbe je Občina Kobilje. Občinska uprava je s svojimi strokovnimi delavci zadolžena za oddajo gradnje v skladu z Zakonom o javnih naročilih. Strokovno nadzorstvo nad gradnjo bo izvajano v skladu z določili Zakona o graditvi objektov. Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah ter Zakonom o izvrševanju proračuna.

Vse aktivnosti v zvezi z razpisi, oddajo in spremljanjem investicijskih del ter knjiženjem poslovnih dogodkov bo izvajala občinska uprava Občine Kobilje v okviru projektne skupine:

- Stanko Gregorec, župan – vodja projekta
- Milena Antolin, računovodkinja - finančnik
- Boštjan Horvat, direktor občinske uprave – operativno spremljanje izvedbe.

Občina Kobilje je v letu 2011 pridobila, na osnovi Javnega poziva za predložitev vlog za sofinanciranje operacij iz naslova prednostne usmeritve „Regionalni programi“, razvojne prioritete „Razvoj regij“, Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov

2007-2013 za obdobje 2010-2012, za prijavljeno operacijo »Vzpostavitev centra za izvajanje kulturnih dejavnosti« v vrednosti 923.836,90 EUR (z DDV), sredstva ESRRP v višini 542.655,00 EUR. Pri realizaciji potrebnih aktivnosti je sodeloval omenjeni kader občinske uprave Občine Kobilje.

2.5.2 Analiza izvedljivosti

Za investicijski projekt je izdelana projektna dokumentacija (PGD, PZI), pridobljeno gradbeno dovoljenje in izdelana investicijska dokumentacija.

Postopek javnega naročanja za izbor izvajalca se je začel 30 oktobra 2013 in končal do konca decembra 2013. Javno naročilo je bilo oddano v skladu z Zakonom o javnih naročilih (ZJN-2).

Izvedba gradbeno obrtniških del, strojnih in elektroinstalacij se bo predvidoma izvedla med avgustom 2014 in končala do konca septembra 2015, kar predstavlja ustrezno dolg časovni interval za izvedbo teh del. Oprema bo nabavljena in montirana v obdobju februar in september 2015. V opredeljenih rokih izvedbe so vključena tudi vsa nepredvidena dela. Skrajni rok za zaključek operacije je predviden do konca meseca decembra 2015 s predajo objekta v upravljanje s tem, da bo zadnji zahtevek posredovan do konca septembra 2015.

Projekt je izvedljiv v kolikor bo vrednost investicije v okviru predvidene vrednosti, ker so v tej višini zagotovljeni finančni viri.

Vsi formalni postopki bodo izvedeni pravočasno, saj ima Občina Kobilje izkušnje s podobnimi projekti.

Projekt ima jasno časovno in upravljavsko strukturo, poleg tega so rešena bistvena vprašanja pripravljalne faze, zato menimo, da je projekt s tega vidika realen in izvedljiv.

2.6 Predračunska vrednost investicije in finančni viri

2.6.1 Predračunska vrednost investicije po stalnih cenah

Tabela 3

VREDNOST INVESTICIJE
- stalne cene april 2014 v EUR

ZAP. ŠT.	BESEDILO	DO 2014	2014	2015	SKUPAJ
1.	Gradbeni objekt	0,00	109.781,33	622.094,23	731.875,56
	- vrednost brez DDV	0,00	89.984,70	509.913,30	599.898,00
	- DDV (povračljiv)	0,00	19.796,63	112.180,93	131.977,56
2.	Dokumentacija (projektna, investicijska)	26.524,00	0,00	0,00	26.524,00
	- vrednost brez DDV	22.070,00	0,00	0,00	22.070,00
	- DDV (povračljiv)	4.454,00	0,00	0,00	4.454,00
3.	Nadzor	0,00	1.097,82	6.631,22	7.729,04
	- vrednost brez DDV	0,00	899,85	5.435,43	6.335,28
	- DDV (povračljiv)	0,00	197,97	1.195,79	1.393,76
4.	Nabava opreme	0,00	0,00	41.028,61	41.028,61
	- vrednost brez DDV	0,00	0,00	33.630,01	33.630,01
	- DDV (povračljiv)	0,00	0,00	7.398,60	7.398,60
5.	Promocija in desiminacija	0,00	0,00	4.074,80	4.074,80
	- vrednost brez DDV	0,00	0,00	3.340,00	3.340,00
	- DDV (povračljiv)	0,00	0,00	734,80	734,80
5.	SUPAJ	26.524,00	110.879,15	673.828,86	811.232,01
	- VREDNOST BREZ DDV	22.070,00	90.884,55	552.318,74	665.273,29
	- DDV (povračljivi)	4.454,00	19.994,60	121.510,12	145.958,72

2.6.2 Predračunska vrednost investicije po tekočih cenah

Predračunsko vrednost po tekočih cenah nismo računali, ker je že izbran izvajalec za gradnjo in opremo in so cene fiksne do konca izvedbe investicije.

2.6.3 Finančni viri po stalnih cenah

Tabela 4

FINANČNI VIRI - stalne cene april 2014 v EUR

ZAP. ŠT.	VRSTA FINANČNEGA VIRA	DO 2014	2014	2015	SKUPAJ	DELEŽ
1.	Sredstva Občine Kobilje	22.070,00	14.541,53	88.371,01	124.982,54	18,79%
2.	Sredstva državnega proračuna - ESRR	0,00	76.343,02	463.947,73	540.290,75	81,21%
	SKUPAJ	22.070,00	90.884,55	552.318,74	665.273,29	100,00%

2.6.2 Finančni viri po tekočih cenah

Finančne vire po tekočih cenah nismo računali, ker je že izbran izvajalec za gradnjo in opremo in so cene fiksne do konca izvedbe investicije.

2.7 Prikaz izračuna upravičenosti investicije

2.7.1 Kazalniki iz finančne ocene

Statični kazalci iz finančne analize

Tabela 5

KAZALNIK	VREDNOST
Ekonomičnost poslovanja (prihodki/odhodki)	0,5128
Ekonomičnost poslovanja brez amortizacije (prihodki/(odhodki-amortizacija))	1,0030
Donosnost (čisti dobiček v prihodkih)	-0,9500

Dinamični kazalci iz finančne analize

Tabela 6

Finančna neto sedanja vrednost (FNPV) – EUR	-621.779
Finančna interna stopnja donosnosti (FRR)	-9,02%
Relativna neto sedanja vrednost	-0,9883
Doba vračanja investicije - let	>30
Finančna donosnost lastnega (nacionalnega) kapitala	
- FNPV/K	-111.840
- FRR/K	-3,39%

2.7.2 Kazalniki iz ekonomske ocene

Statični kazalci iz ekonomske analize

- Razmerje koristi/stroški ($\Sigma B/\Sigma C$) = 3,3002

Dinamični kazalci iz ekonomske analize

Tabela 7

Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) – v EUR	450.800
Ekonomska stopnja donosnosti (ERR)	11,80%
Relativna ekonomska neto sedanja vrednost	0,7535
Doba vračanja investicije - let	8,98

Na podlagi rezultatov finančne in ekonomske ocene ter analize občutljivosti lahko ugotovimo, da je projekt upravičen iz širšega družbenega vidika.

3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU

3.1 Investitor

Naziv	OBČINA KOBILJE
Naslov	Kobilje 56, 9227 Kobilje
Odgovorna oseba	Stanko Gregorec - župan
Telefon	02/579 92 20
Telefaks	08/387 13 90
E-mail	obcina@kobilje.si
Matična številka	5874734
Davčna številka	SI47774720
TRR – račun	01247-0100013119
Odgovorna oseba za izvedbo investicije	Stanko Gregorec - župan
Telefon	02/579 92 20
Telefaks	08/387 13 90
E-mail	obcina@kobilje.si

Odgovorna oseba za izvedbo investicije: Stanko Gregorec

Občina Kobilje:

_____ (žig)

Odgovorna oseba:

Župan g. Stanko Gregorec

_____ (podpis)

3.2 Izdelovalec projektne dokumentacije

Izdelovalec projektne dokumentacije:

Podjetje: ZEU – družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.

Sedež: Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota

Telefon: 02 530 41 14

Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije:

Tadeja Madjar Stajnko, univ.dipl.inž.arh.

Datum izdelave projektne dokumentacije: december 2012.

Podjetje:

_____ (žig)

Odgovorna oseba:

Stanislav Marič, univ.dipl.inž.grad.

_____ (podpis)

3.3 Izdelovalec investicijske dokumentacije

Investicijsko dokumentacijo je izdelal:

Izdelovalec: CBA SVETOVANJE Geza Sočič s.p.
Sedež: Vrazova ulica 11, 9000 Murska Sobota
Telefon: 041 326 119

Podjetje:

_____ (žig)

Odgovorna oseba:
Geza Sočič, univ.dipl.ekon.

_____ (podpis)

3.4 Upravljavce investicije

Upravljavce investicije oz. zgrajene infrastrukture:

Občina Kobilje:

_____ (žig)

Odgovorna oseba:
Župan g. Stanko Gregorec

_____ (podpis)

4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

4.1 Splošno

Občina Kobilje leži na skrajnem severovzhodu Slovenije, tik ob slovensko – madžarski meji, državi na Kobilju povezuje mejni prehod Kobilje – Nemesnép. Je ena izmed treh občin v Sloveniji, ki jih sestavlja le eno naselje. Občina leži na površini 19,7 km² in ima 570 prebivalcev in v celoti leži na območju Krajinskega parka Goričko.

Občina Kobilje upravno spada pod upravno enoto Lendava in leži v celoti v obmejnem 10 km pasu z Madžarsko.

Osnovna gospodarska dejavnost je še vedno kmetijstvo, na katerega se navezuje razvijajoči se terciarni sektor, ki sloni na podjetništvu. Večjih industrijskih obratov na območju občin ni, tako da si pretežni del aktivne populacije še vedno išče zaposlitev v bližnjih urbanih središčih.

V občini se nahaja osnovna šola s telovadnico in vrtec ter pošta. V središču Kobilja je tudi župnijska katoliška cerkev.

V Občini Kobilje oz. v naselju Kobilje je izgrajena komunalna infrastruktura (ceste, vodovod, kanalizacija s čistilno napravo).

4.2 Obstoječe stanje objektov

Objekt bivše tovarne »Utok« je zgradba starejšega datuma, ki je bila leta 1987 dozidana in preurejena. Je klasično grajena stavba iz opečnih zidakov in dvokapno streho krito z opečno kritino. Novejši prizidani del predstavlja 5 'kubusov' z ravno streho. Stavba je delno podkletena in ima izkoriščeno mansardo. Pritličje je za 1,0m dvignjeno od kote terena. Novejši del objekta je izoliran. Stavbno pohištvo je leseno. Ker stavba že več kot 10 let ni v uporabi in ni zadostno izolirana, je potrebna celovite prenove. Skupna površina stavbe znaša 715,0 m². Pogled na objekt je prikazan na sliki-1.



Večnamenska stavba, ki je predvidena za rušitev, je stara več kot 50 let. Objekt ima etažnost P+1 in ima večkapno streho krito z opečno kritino. Na dvoriščni strani je bilo kasneje dozidano skladišče za potrebe trgovine, ki pa ima enokapno streho v naklonu in krito s pločevino. Skupna neto površina stavbe, ki se ruši, znaša 653,8m². Stene objekta so opečne, stropne konstrukcije pa lesene. Podrobnejši opis stavbe se nahaja v načrtu rušitve. Pogled na objekt je prikazan na sliki-2.



Del večnamenske stavbe, ki se ohrani, stoji v ozadju, na dvoriščni strani. Del je pritličen in se v njem nahajajo prostori za upokojece in skladišče. Objekt je bil dozidan k osnovnemu objektu pred letom 1967. Objekt ima dvokapno streho v manjšem naklonu in krito s salonitnimi ploščami. Pogled na objekt je prikazan na sliki-3.



4.3 Usklajenost investicijskega projekta z državnim strateškim dokumentom

Investicija je usklajena s Strategijo razvoja Slovenije in vsemi glavnimi državnimi, regijskimi in občinskimi dokumenti, ki opredeljujejo njen okvir, kot so:

- Državni razvojni program 2007 - 2013, marec 2008;
- Regionalni razvojni program pomurske razvojne regije 2007 – 2013, februar 2007;
- EU dokumenti - Operativnim programom krepitev regionalnih razvojnih potencialov 2007-2013 - skladnost investicije s 4. razvojno prioriteto Razvoj regij s prednostno usmeritvijo Regionalni razvojni programi;
- Pogoji Javnega poziva za predložitev vlog za sofinanciranje operacij iz naslova prednostne usmeritve „Regionalni razvojni programi“, razvojne prioritete „Razvoj regij“, Operativnega programa krepitev regionalnih razvojnih potencialov 2007-2013 za obdobje 2013-2014.
- Načrt razvojnih programov Občine Kobilje za obdobje 2014-2017.

Investicijski projekt oziroma operacija predstavlja vlaganje v javno infrastrukturo.

Načrtovana investicija (operacija) je v skladu z zakoni in predpisi:

- Zakon o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1) (Ur.l. RS št. 102/04)
- Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS št. 110/02)
- Pravilnik o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov..(Ur.l. RS št. 114/03)
- Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji (Ur.l. RS št. 66/04)
- Nacionalnim programom varstva okolja (Ur.l. RS št. 83/99),
- Zakon o varstvu okolja (Ur.l. RS št. 41/04, 20/06, 70/08, 108/09),

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Analizo tržnih možnosti bodo izvajali bodoči uporabniki oziroma najemniki zgrajene infrastrukture. Predmet analize bo proučitev tržnih možnosti proizvodov, ki bodo nastajali v podeželskem inovacijskem centru.

6 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI IN VSEBINSKI DEL

6.1 Gradbeni objekti

Gradbeno obrtniška dela

Obstoječi industrijski objekt (bivša tovarna Utok) se bo obnovil za potrebe regionalnega podeželskega inovacijskega centra. Rekonstrukcija in sprememba namembnosti objekta »Utok« zajema 715 m² notranjih neto površin in 65 m² zunanjih površin.

Pritličje se preuredi tako, da se oblikuje proizvodne prostore za 2. potencialni podjetji in sicer:

1. Prostori v obsegu 250,40 m², ki zajemajo: vetrolov (9,63 m²); pisarna (4,57 m²); wc (1,75 m²); skladišče 1 (22,57 m²); skladišče 2 (30,77 m²); proizvodni prostor (181,11 m²). Vhod se zagotovi z južne strani objekta, kjer se uredi stopnišče in klančina za invalide oziroma vozičke. Dostop zaposlenih je skozi skupni vhod, ki vodi tudi v mansardne prostore. Dostop blaga do skladiščnih prostorov se vrši z vzhodne, dvoriščne strani, kjer se uredi delno pokriti podest za dostavna vozila.
2. Prostori v obsegu 118,79 m², ki zajemajo: skladišče (11,23 m²); wc (2,39 m²); proizvodni prostor 1 (73,77 m²); proizvodni prostor 2 (25,69 m²); parna postaja (5,71 m²). Vhod se zagotovi s severne strani objekta. Za nemene dostave do skladiščnih prostorov se prav tako na dvoriščni strani uredi pokriti podest. Znotraj teh prostorov se nahaja notranje stopnišče, ki povezuje mansardne prostore s pritličnimi in je namenjeno za dostop zaposlenih in učnih skupin.

V mansardne prostore se pride preko osrednjega obstoječega stopnišča. Na južnem delu mansarde se uredijo tri različno velike pisarne za potencialne podjetnike. V nadaljevanju se nahaja večji prostor namenjen za predavanje, prezentacije, ipd. Zraven se nahaja mini kuhinja. Zraven kuhinje se nahajata 2 pisarni ena večja in ena manjša pisarna. V navezavi s skupnim hodnikom se nahaja še sprejemna pisarna ter ločene garderobe za moške in ženske. Novo notranje stopnišče povezuje mansardne prostore inovacijskega centra s pritličnimi. Osrednje sanitarije so namenjene tako za pisarniške prostore kot za učno demonstracijske prostore.

Obstoječi kletni prostori se zaradi neprimernosti za umestitev kotlovnice preuredijo v skladiščne prostore. Zunanje stopnišče se ohrani, za dostavo večjih količin surovin se na mestu obstoječih notranjih stopnišč uredi dvizna miza. Zagotovi se tudi ustrezno prezračevanje. V rekonstruiranem in obnovljenem objektu se izvedejo vse potrebne strojne in električne inštalacije.

Za ogrevanje stavbe se na dislocirani lokaciji, na delu obstoječe večnamenske stavbe, uredi kotlovnica na biomaso (lesne sekance). Objekt se prenovi. Za dostavo lesnih sekancev se uredijo večja garažna vrata. Za zagotovitev funkcionalnost objekta bodo izvedene ustrezne strojne in elektro instalacije.

Neto površina prostorov je prikazana v tabeli-8.

Tabela 8 POVRŠINA PROSTOROV

ZAP. ŠT.	VRSTA PROSTOROV	NETO POVRŠINA m ²
1.	OBJEKT - SKUPAJ	715,16
1.1.	KLET	67,16
	Skladišče 1	16,69
	Skladišče 2	22,58
	Skladišče 3	27,89
1.2.	PRITLIČJE	407,81
	- vhod 1	14,77
	- stopnišče	23,85
	- vetrolov	9,63
	- pisarna	4,57
	- WC 1	1,75
	- WC 2	2,39
	- skladišče 1	22,57
	- skladišče 2	30,77

ZAP. ŠT.	VRSTA PROSTOROV	NETO POVRŠINA m ²
	- skladišče 3	11,23
	- proizvodni prostor 1	181,11
	- proizvodni prostor 2	25,69
	- proizvodni prostor 3	73,77
	- parna postaja	5,71
1.3.	MANSARDA	240,19
	- hodnik	21,00
	- WC ženski	4,03
	- WC moški	4,03
	- pisarna 1	13,69
	- pisarna 2	24,08
	- pisarna 3	35,08
	- pisarna 4	18,58
	- pisarna 5	8,92
	- sprejemna pisarna	13,30
	- predavalnica 1	51,79
	- predavalnica 2	13,75
	- mini kuhinja	12,03
	- stopnišče	9,11
	- garderoba ženska	5,25
	- garderoba moška	5,55
2.	ZUNANJE POVRŠINE	64,50
	- stopnišče in inv. klančina	26,79
	- stopnice v klet	5,92
	- nakladalni podest 1	11,91
	- nakladalni podest 2	14,69
	- skupne zunanje stopnice	5,19

Obstoječa večnamenska stavba se zaradi dotrajanosti in prostorsko nefunkcionalnih prostorov odstrani in na njegovem mestu uredi potrebno parkirišče (10 PM) za regionalno podeželski inovacijski center ter uredi zelenica. Zadnji del obstoječe večnamenske stavbe, ki je novejšega nastanka, se ohrani in preuredi v skupno kotlovnico na biomaso (lesne sekance), ki bo ogrevala rekonstruirano stavbo in v prihodnosti po potrebi sosednje stavbe.

Velikost objekta, ki se ruši znaša 653,8 m², sprememba namembnosti dela objekta v kotlovnico 82,0 m² ter ureditev zunanjih površin v parkirišče in zelenico cca 900,0 m².

Za dostop do obravnavanega objekta se uporabi obstoječ cestni priključek, ki poteka po zahodni strani, z občinske ceste. Za potrebe dostave se pešpot za objektom razširi v enosmerno dostavno cesto. Na mestu porušitve se uredi asfaltirano parkirišče za 10 parkirnih mest. Obnovi pa se tudi obstoječe parkirišče na dvoriščni strani (4 PM). Več parkirnih mest je zagotovljenih še preko ceste, ob obstoječem stanovanjskem bloku.

Strojne instalacije

Za zagotovitev funkcionalnost objekta bodo izvedene naslednje strojne instalacije:

- vodovod in kanalizacija
- priprava tople vode in sanitarne vode
- ogrevanje in
- prezračevanje.

Za ogrevanje stavbe se na dislocirani lokaciji, na delu obstoječe večnamenske stavbe, uredi kotlovnica na biomaso (lesne sekance). Objekt se prenovi. Za dostavo lesnih sekancev se uredijo večja garažna vrata.

Elektro instalacije

V obnovljenem objektu bodo izvedene elektro instalacije, ki bodo zagotavljale priključitev tehnološke opreme ter ustrezno razsvetljavo.

Izvedena bodo naslednja elektro dela:

- elektro instalacije v objektu IC,
- elektro instalacije v kotlovnici:
- zunanja ureditev, parkirišča
- NN elektro priključek objekta IC
- preureditev elektro omrežja Elektro Maribor

6.2. Nabava opreme

Za potrebe funkcionalnosti objekta in njegovega namena je predvidena nabava IKT opreme in pohištvene oprema. Ostalo opremo bodo nabavili uporabniki prostorov in ni predmet tega investicijskega projekta.

- **IKT oprema - strojna in programska oprema**
 - požarni zid (1 kom)
 - ruter (2 kom)
 - modem (1 kom)
 - switch (2 kom)
 - stacionarni računalniki s programsko opremo + LCD monitorji (3 kom) – predavalnice
 - prenosni računalnik (1 kom)
 - tiskalniki (2 kom)
 - kopirni stroj (1 kom)
 - fax (1 kom)
 - stacionarni prenosni telefon (3 kom)
 - projektor (1 kom)
 - LCD TV (1 kom) - predavalnica
- **Notranja oprema**
 - pohištvena oprema za 5 pisarn
 - pohištvena oprema za konferenčni prostor
 - pohištvena oprema za laboratorij
 - pohištvena oprema za izobraževalno demonstracijski prostor

6.3. Nadzor nad gradnjo

V skladu z Zakonom o graditvi objektov -ZGO-1-UPB1 (Ur.l. RS št. 102/04) bo izveden nadzor nad gradnjo, ki je ocenjen v višini 1% od vrednosti gradbenega objekta in opreme.

6.4. Promocija in desiminacija

Za potrebe doseganja načrtovanih rezultatov bo potrebno v začetni fazi veliko pozornost nameniti promocijskim aktivnostim s katerimi se bo predstavilo javnosti projekt in animiralo ter motiviralo udeležence za vključitev v projektne aktivnosti. Skladno z doseženimi rezultati pa se bo izvajala diseminacija rezultatov projekta.

7 ANALIZA ZAPOSLENIH

Z realizacijo projekta je predvidena nova zaposlitev hišnika (vzdrževalca).

Poleg neposredne zaposlitve po zaključku projekta pa pričakujemo, pozitiven vpliv na zaposlovanje na območju Občine Kobilje, Krajinskega parka Goričko ter celotne regije zaradi povečanega obsega poslovne dejavnosti, ki bo posledica vpliva regionalno podeželskega inovacijskega centra. Projekt bo zagotovil infrastrukturo, ki bo omogočala izboljšanje podjetniške aktivnosti na podeželju in posameznikom na obrobju (predvsem Krajinskem parku Goričko) zagotovil/vzpostavil nove površine in podporno okolje, za razvoj podjetništva Kapacitete regionalno podeželskega inovacijskega centra bodo omogočale prostorske pogoje za vsaj 5 podjetij.

8 OCENA VLAGANJ PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

8.1 Ocena vlaganj po stalnih cenah

Vrednost vlaganj po stalnih cenah april 2014 smo naredili na osnovi pogodbene vrednosti za gradbeni objekt in opremo ter ocene ostalih investicijskih stroškov. Vrednost investicije po stalnih cenah je prikazana v tabeli-9.

Tabela 9
VREDNOST INVESTICIJE
- stalne cene april 2014 v EUR

ZAP. ŠT.	BESEDILO	DO 2014	2014	2015	SKUPAJ
1.	Gradbeni objekt	0,00	109.781,33	622.094,23	731.875,56
	- vrednost brez DDV	0,00	89.984,70	509.913,30	599.898,00
	- DDV (povračljiv)	0,00	19.796,63	112.180,93	131.977,56
2.	Dokumentacija (projektna, investicijska)	26.524,00	0,00	0,00	26.524,00
	- vrednost brez DDV	22.070,00	0,00	0,00	22.070,00
	- DDV (povračljiv)	4.454,00	0,00	0,00	4.454,00
3.	Nadzor	0,00	1.097,82	6.631,22	7.729,04
	- vrednost brez DDV	0,00	899,85	5.435,43	6.335,28
	- DDV (povračljiv)	0,00	197,97	1.195,79	1.393,76
4.	Nabava opreme	0,00	0,00	41.028,61	41.028,61
	- vrednost brez DDV	0,00	0,00	33.630,01	33.630,01
	- DDV (povračljiv)	0,00	0,00	7.398,60	7.398,60
5.	Promocija in desiminacija	0,00	0,00	4.074,80	4.074,80
	- vrednost brez DDV	0,00	0,00	3.340,00	3.340,00

Vzpostavitev regionalno podeželskega inovacijskega centra

ZAP. ŠT.	BESEDILO	DO 2014	2014	2015	SKUPAJ
	- DDV (povračljiv)	0,00	0,00	734,80	734,80
5.	SUPAJ	26.524,00	110.879,15	673.828,86	811.232,01
	- VREDNOST BREZ DDV	22.070,00	90.884,55	552.318,74	665.273,29
	- DDV (povračljivi)	4.454,00	19.994,60	121.510,12	145.958,72

Upravičene in neupravičene stroške investicije smo določili na osnovi dokumentacije Javnega poziva za predložitev vlog za sofinanciranje operacij iz naslova prednostne usmeritve „Regionalni programi“, razvojne prioritete „Razvoj regij“, Operativnega programa krepitev regionalnih razvojnih potencialov 2007-2013 za obdobje 2013-2014 ter dopisa Ministrstva za finance – Direktorat za proračun št. 007-571/2008/18 z dne 08.04.2010.

Upravičeni stroški investicije po stalnih cenah so prikazani v tabeli-10.

Tabela 10
UPRAVIČENI STROŠKI
- stalne cene april 2014 v EUR

ZAP. ŠT.	BESEDILO	Vrednost z vključenim DDV v EUR	Vrednost brez DDV v EUR	Upravičeni strošek	% sofinanciranja	Znesek sofinanc. upravič. stroškov
1.	Gradbeni objekt	731.875,56	599.898,00	599.898,00	84,00%	503.914,32
2.	Dokumentacija (projektna, investicijska)	26.524,00	22.070,00	0,00	84,00%	0,00
3.	Nadzor	7.729,04	6.335,28	6.335,28	84,00%	5.321,63
4.	Nabava opreme	41.028,61	33.630,01	33.630,01	84,00%	28.249,20
5.	Promocija in desiminacija	4.074,80	3.340,00	3.340,00	84,00%	2.805,60
	SUPAJ	811.232,01	665.273,29	643.203,29		540.290,75

8.2 Ocena vlaganj po tekočih cenah

Vrednost vlaganj po tekočih cenah nismo računali, ker je že izbran izvajalec za gradnjo in opremo in so cene fiksne do konca izvedbe investicije.

9 ANALIZA LOKACIJE

Lokacija investicijskih del se nahaja znotraj naselja Kobilje, v poselitvenem območju.

Investicija se bo izvajala v k.o. Kobilje parcel. št. 4131/1, 4131/2 in 4131/3.

Prostorske sestavine planskih aktov občine so določene v Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana za območje Občine Lendava za območje Občine Kobilje (Uradni list RS, št. 3/01).

Lokacija je razvidna iz pregledne karte, ki je v prilogi-1.

10 ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE

Varstvo okolja

Predmetna investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje. Zato niso potrebna nobena sredstva za sanacijo negativnih vplivov. Da bodo vplivi na okolje res minimalni se bodo pri načrtovanju in izvedbi operacije upoštevala izhodišča varovanja okolja. Pri sami gradnji bodo uporabljeni materiali in surovine, ki imajo nevtralni vpliv na okolje. Z energetske učinkovite izrabe naravnih virov bodo z minimalnimi resursi doseženi maksimalni učinki. Odpadki se zbirajo ločeno in na zakonsko ustrezen način.

Vseh vplivov na okolje ni možno oceniti, so pa projektanti in bodo izvajalci upoštevali vso zakonodajo in predpise o graditvi objektov, posegih v okolje, varnosti pri delu, ter s tem pripomogli, da bo projekt v največji možni meri prispeval k izhodiščem za varstvo okolja (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin, okoljska učinkovitost, uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, zmanjšanje končnih odpadkov,...).

Operacija bo izvedena v skladu s pogoji:

- učinkovitosti izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita rabe vode in surovin);
- okoljske učinkovitosti (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov);
- trajnostne dostopnosti (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza).

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE, ORGANIZACIJA VODENJA IN ANALIZA IZVEDLJIVOSTI

11.1 Časovni načrt

Investicija se bo izvajala v letih 2013 – 2015. Terminski plan je prikazan v tabeli-11.

Tabela 11

ČASOVNI NAČRT IZVEDBE

ZAP. ŠT.	AKTIVNOST	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE	
		PRIČETEK (mesec, leto)	ZAKLJUČEK (mesec, leto)
1.	DIIP	08/2013	08/2013
2.	Projektna dokumentacija (IdP, PGD, PZI	10/2012	01/2013
3.	Investicijski program	09/2013	09/2013
4.	Novelacija št. 1 nvesticijskega programa	04/2014	04/2014
5.	Gradbeno dovoljenje	12/2012	12/2012
6.	Oddaja in odobritev vloge za sofinanciranje	04/2014	08/2014
7.	Gradbena dela	08/2014	09/2015
8.	Nabava opreme	03/2015	09/2015
9.	Nadzor	08/2014	09/2015
10.	Promocija in desiminacija	08/2014	09/2015

Predvideno sofinanciranje projekta je načrtovano za leti 2014 in 2015 s tem, da bo zadnji zahtevek za izplačilo posredovan najpozneje do 30. 09. 2015.

11.2 Organizacija vodenja

Investitor naložbe je Občina Kobilje. Občinska uprava je s svojimi strokovnimi delavci zadolžena za oddajo del v skladu z Zakonom o javnih naročilih. Strokovno nadzorstvo nad gradnjo bo izvajano v skladu z določili Zakona o graditvi objektov. Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah ter Zakonom o izvrševanju proračuna.

Vse aktivnosti v zvezi z razpisi, oddajo in spremljanjem investicijskih del ter knjiženjem poslovnih dogodkov bo izvajala občinska uprava Občine Kobilje v okviru projektne skupine:

- Stanko Gregorec, župan – vodja projekta
- Milena Antolin, računovodkinja - finančnik
- Boštjan Horvat, svetovalec župana – operativno spremljanje izvedbe.

Občina Kobilje je v letu 2011 pridobila, na osnovi Javnega poziva za predložitev vlog za sofinanciranje operacij iz naslova prednostne usmeritve „Regionalni programi“, razvojne prioritete „Razvoj regij“, Operativnega programa krepitev regionalnih razvojnih potencialov 2007-2013 za obdobje 2010-2012, za prijavljeno operacijo »Vzpostavitev centra za izvajanje kulturnih dejavnosti« v vrednosti 923.836,90 EUR (z DDV), sredstva ESRRP v višini 542.655,00 EUR. Pri realizaciji potrebnih aktivnosti je sodeloval omenjeni kader občinske uprave Občine Kobilje.

11.3 Analiza izvedljivosti

Za investicijski projekt je izdelana projektna dokumentacija (PGD, PZI), pridobljeno gradbeno dovoljenje in izdelana investicijska dokumentacija.

Postopek javnega naročanja za izbor izvajalca se je začel 30 oktobra 2013 in končal do konca decembra 2013. Javno naročilo je bilo oddano v skladu z Zakonom o javnih naročilih (ZJN-2).

Izvedba gradbeno obrtniških del, strojnih in elektroinstalacij se bo predvidoma izvedla med avgustom 2014 in končala do konca septembra 2015, kar predstavlja ustrezno dolg časovni interval za izvedbo teh del. Oprema bo nabavljena in montirana v obdobju februar in september 2015. V opredeljenih rokih izvedbe so vključena tudi vsa nepredvidena dela. Skrajni rok za zaključek operacije je predviden do konca meseca decembra 2015 s predajo objekta v upravljanje s tem, da bo zadnji zahtevek posredovan do konca septembra 2015.

Projekt je izvedljiv v kolikor bo vrednost investicije v okviru predvidene vrednosti, ker so v tej višini zagotovljeni finančni viri.

Vsi formalni postopki bodo izvedeni pravočasno, saj ima Občina Kobilje izkušnje s podobnimi projekti.

Projekt ima jasno časovno in upravljavsko strukturo, poleg tega so rešena bistvena vprašanja pripravljalne faze, zato menimo, da je projekt s tega vidika realen in izvedljiv.

Vsi formalni postopki bodo izvedeni pravočasno, saj ima Občina Kobilje izkušnje s podobnimi projekti.

Projekt ima jasno časovno in upravljavsko strukturo, poleg tega so rešena bistvena vprašanja pripravljalne faze, zato menimo, da je projekt s tega vidika realen in izvedljiv.

12 NAČRT FINANCIRANJA

Za finančno realizacijo operacije so predvideni občinski viri in nepovratna sredstva ESRR (na osnovi Javnega poziva za predložitev vlog za sofinanciranje operacij iz naslova prednostne usmeritve „Regionalni programi“, razvojne prioritete „Razvoj regij“, Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov 2007-2013 za obdobje 2013-2014).

Izračun upravičenih finančnih virov (sredstva ESRR) smo naredili na osnovi Delovnega dokumenta št. 4 Evropske komisije – Navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi oz. Obrazca št. 6, ki je sestavni del vloge za sofinanciranje. Izračun upravičenih finančnih virov (donacije EU) je prikazan v tabeli-12. Glede nato, da se bo opravljala obdavčljiva dejavnost in se DDV poračuna, smo v denarnem toku upoštevali neto vrednosti (brez DDV).

Vzpostavitev regionalno podeželskega inovacijskega centra

Tabela 12

VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)						
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški v stalnih cenah	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
0	2014	112.954,55	0,00	0,00	0,00	-112.954,55
1	2015	552.318,74	0,00	0,00	0,00	-552.318,74
2	2016	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
3	2017	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
4	2018	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
5	2019	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
6	2020	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
7	2021	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
8	2022	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
9	2023	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
10	2024	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
11	2025	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
12	2026	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
13	2027	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
14	2028	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
15	2029	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
16	2030	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
17	2031	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
18	2032	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
19	2033	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
20	2034	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
21	2035	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
22	2036	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
23	2037	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
24	2038	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
25	2039	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
26	2040	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
27	2041	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
28	2042	0,00	27.548,00	27.632,00	0,00	84,00
29	2043	0,00	27.548,00	27.632,00	45.592,25	45.676,25
30						0,00
31						0,00
32						0,00
	Skupaj	665.273,29	771.344,00	773.696,00	45.592,25	-617.329,04

Vzpostavitev regionalno podeželskega inovacijskega centra

DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR)							7%
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	
0	2014	112.954,55	0,00	0,00	0,00	-112.954,55	
1	2015	516.185,74	0,00	0,00	0,00	-516.185,74	
2	2016	0,00	24.061,49	24.134,86	0,00	73,37	
3	2017	0,00	22.487,37	22.555,94	0,00	68,57	
4	2018	0,00	21.016,24	21.080,32	0,00	64,08	
5	2019	0,00	19.641,34	19.701,23	0,00	59,89	
6	2020	0,00	18.356,40	18.412,37	0,00	55,97	
7	2021	0,00	17.155,51	17.207,82	0,00	52,31	
8	2022	0,00	16.033,19	16.082,08	0,00	48,89	
9	2023	0,00	14.984,29	15.029,98	0,00	45,69	
10	2024	0,00	14.004,01	14.046,71	0,00	42,70	
11	2025	0,00	13.087,86	13.127,76	0,00	39,91	
12	2026	0,00	12.231,64	12.268,94	0,00	37,30	
13	2027	0,00	11.431,44	11.466,30	0,00	34,86	
14	2028	0,00	10.683,59	10.716,17	0,00	32,58	
15	2029	0,00	9.984,66	10.015,11	0,00	30,45	
16	2030	0,00	9.331,46	9.359,91	0,00	28,45	
17	2031	0,00	8.720,99	8.747,58	0,00	26,59	
18	2032	0,00	8.150,46	8.175,31	0,00	24,85	
19	2033	0,00	7.617,25	7.640,48	0,00	23,23	
20	2034	0,00	7.118,93	7.140,63	0,00	21,71	
21	2035	0,00	6.653,20	6.673,49	0,00	20,29	
22	2036	0,00	6.217,95	6.236,91	0,00	18,96	
23	2037	0,00	5.811,16	5.828,88	0,00	17,72	
24	2038	0,00	5.431,00	5.447,56	0,00	16,56	
25	2039	0,00	5.075,70	5.091,17	0,00	15,48	
26	2040	0,00	4.743,64	4.758,11	0,00	14,46	
27	2041	0,00	4.433,31	4.446,83	0,00	13,52	
28	2042	0,00	4.143,28	4.155,91	0,00	12,63	
29	2043	0,00	3.872,22	3.884,03	6.408,57	6.420,38	
30	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
31	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
32	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Skupaj	629.140,29	312.479,57	313.432,39	6.408,57	-621.778,89	

	v EUR	
Skupni investicijski stroški (nediskontirani)	665.273,29	
Od tega upravičeni stroški (EC) - v TEKOČIH cenah	643.203,29	
Diskontirani investicijski stroški (DIC)	629.140,29	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	7.361,39	
	če je DNR>0:	če je DNR<0:
1a) Najvišji upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	621.778,89	621.778,89
1b) Finančna vrzel (R=EE/DIC):	98,83%	100,00%
2) Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	635.677,34	643.203,29
3a) Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	85%	85%
3b) Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):	540.325,74	546.722,80

Izračunana finančna vrzel (R) znaša 98,83%, najvišja stopnja sofinanciranja (CRpa) pa je 85% od upravičenih stroškov. Projekt je upravičen do sofinanciranja po kriterijih javnega poziva v višini 540.325,74 EUR po tekočih cenah, kar predstavlja 84,005% od upravičenih stroškov po tekočih cenah. Pri izračunu dejanskega sofinanciranja smo upoštevali 85% od upravičenih stroškov, kar znaša 540.290,75 EUR. Iz občinskega proračuna je predvideno financiranje v višini 124.982,54 EUR.

Dinamika financiranja po stalnih cenah je prikazana v tabeli-13.

Tabela 13

FINANČNI VIRI - stalne cene april 2014 v EUR

ZAP. ŠT.	VRSTA FINANČNEGA VIRA	DO 2014	2014	2015	SKUPAJ	DELEŽ
1.	Sredstva Občine Kobilje	22.070,00	14.541,53	88.371,01	124.982,54	18,79%
2.	Sredstva državnega proračuna - ESRR	0,00	76.343,02	463.947,73	540.290,75	81,21%
	SKUPAJ	22.070,00	90.884,55	552.318,74	665.273,29	100,00%

Zadnji zahtevek za izplačilo posredovan najpozneje do 30. 09. 2015.

13 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN ODHODKOV

Investicijski projekt je zastavljen tako, da se po izvedbi projekta infrastruktura (objekt in oprema) podeželskega inovacijskega centra preda v upravljanje in poslovni najem subjektu inovativnega okolja, ki bo izvajal podporo novoustanovljenim podjetjem lociranim v objektu. Subjekt inovativnega okolja bo izbran v skladu z ZJN.

V nadaljevanju prikazujemo prihodke in stroški, ki bodo nastali v zvezi z zgrajeno infrastrukturo, ne nanašajo pa se na prihodke in stroške, ki bodo nastali pri uporabnikih oziroma najemnikih infrastrukture.

Prihodke predstavljajo na letni ravni:

- storitve 27.548,00 EUR
- najemnina 84,00 EUR
- **Skupaj 27.632,00 EUR.**

Odhodke oziroma obratovalne stroške na letni ravni smo ocenili v naslednji višini:

- stroški dela (1.200,00 EUR/mes.) 14.400,00 EUR
- stroški kurjave 5.148,00 EUR
- stroški električne energije 3.000,00 EUR
- ostali stroški 5.000,00 EUR
- **Skupaj 27.548,00 EUR.**

Strošek predstavlja tudi amortizacija, ki se obračuna po naslednji stopnji:

- Gradbeni objekt 3%
- Oprema 10%.

Projekcija prihodkov in odhodkov je prikazana v bilanci uspeha v prilogi-2.

S prihodki, bodo kriti obratovalni stroški ter del amortizacije. Zaradi javnega interesa zagotavljanja ugodnega podjetniškega inovativnega okolja bo preostali del amortizacije krit iz občinskega proračuna.

14 UPRAVIČENOST INVESTICIJE V EKONOMSKI DOBI (EX ANTE)

Finančno in ekonomsko analizo oziroma izračun upravičenosti investicije smo izdelali na osnovi:

- strukture in dinamike investiranja,
- strukture in dinamike financiranja projekta,
- obračuna stroškov poslovanja,
- bilance uspeha,
- likvidnostnega toka in
- finančnega toka.

Analizo smo naredili za ekonomsko dobo trajanja projekta, ki znaša 30 let (0-29). Za ekonomsko dobo 30 let smo se odločili, ker predstavlja glavnino investicije gradbeni objekt, ki ima dolgo amortizacijsko dobo (30 let). V analizi so upoštevane stalne cene avgust 2013.

Ekonomske prognoze za investicijski projekt so izdelane v skladu z metodologijo, ki jo zahtevajo poslovne banke in je opredeljena v Priročniku za izdelavo investicijskega programa (Inštitut za ekonomiko investicij, Ljubljanska banka, 1991).

Za izračun upravičenosti investicije po tej metodologiji smo se odločili zaradi tega, ker po tej metodologiji lahko vsebinsko izrazimo vse kategorije, ki so opredeljene v analizi stroškov in koristi in so vsebinsko v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ in Priročnikom za izdelavo analize stroškov in koristi investicijskih projektov.

Analiza je izdelana s pomočjo računalniškega programskega paketa OIP-30.

Poslovne projekcije (analizo stroškov in koristi) smo izdelali »za –projekt«.

Struktura in dinamika investicije, struktura in dinamika financiranja ter projekcija stroškov in koristi (bilanca uspeha) so prikazane v prejšnjih poglavjih.

14.1 Likvidnostni tok (denarni tok)

Likvidnostni tok za projekt je prikazan v prilogi-3 in je pozitiven. Kumulativni likvidnostni tok za investicijski projekt je tudi pozitiven v celotni ekonomski dobi.

14.2 Finančna analiza

14.2.1 Statična finančna ocena projekta

V statično oceno se vključujejo kazalniki uspešnosti poslovanja v normalnem (2) letu poslovanja. Kazalniki so prikazani v tabeli-14.

Tabela 14

KAZALNIKI STATIČNE OCENE

KAZALNIK	VREDNOST
Ekonomičnost poslovanja (prihodki/odhodki)	0,5128
Ekonomičnost poslovanja (prihodki/(odhodki-amortizacija))	1,0030
Donosnost (čisti dobiček v prihodkih)	-0,9500

14.2.2 Dinamična finančna ocena projekta

V dinamično oceno smo vključili:

- finančno neto sedanjo vrednost,
- relativno finančno neto sedanjo vrednost
- finančno interno stopnjo donosnosti
- finančno donosnost lastnega nacionalnega kapitala in
- dobo vračanja investicije

Dinamično oceno smo naredili na osnovi izračunanega finančnega toka, ki je prikazan v prilogi-4, z izjemo izračuna finančne donosnosti s sofinanciranjem EU, ki je izračunan iz modificiranega finančnega toka (upoštevane je samo lastniški kapital) in je prikazan v prilogi-5. Vrednosti so izračunane s pomočjo Excelovih finančnih funkcij.

Finančna neto sedanja vrednost

Neto sedanja vrednost (FNPV) je razlika med diskontiranim tokom vseh prilivov in diskontiranim tokom vseh odlivov naložbe (angažiranih sredstev). V kolikor je $FNPV \geq 0$ pri opredeljeni diskontni stopnji 7 % je naložba upravičena. Neto sedanja vrednost za projekt je -621.779 EUR.

Relativna finančna neto sedanja vrednost

Relativna neto sedanja vrednost meri neto donos v ekonomski dobi na enoto diskontiranih investicijskih stroškov. Relativna neto sedanja vrednost za projekt je -0,9883.

Finančna interna stopnja donosnosti

Finančna interna stopnja donosnosti (FRR) pomeni tisto diskontno stopnjo, pri kateri je neto sedanja vrednost 0. Finančna interna stopnja donosnosti meri torej donos vloženih sredstev v investicijo v ekonomski dobi. V kolikor je $FRR \geq 7\%$, je naložba upravičena. Finančna interna stopnja donosnosti je negativna in znaša -9,02%.

Doba vračanja investicije

Doba vračanja investicije je daljša od ekonomske dobe (30 let).

Finančna donosnost lastnega (nacionalnega) kapitala -

Pri izračunu finančne donosnosti s pomočjo EU, se v projekt vložena finančna sredstva, potem, ko se odšteje donacija EU, upoštevajo kot odliv in ne kot stroški naložbe.

- Finančna neto sedanja vrednost lastnega kapitala (FNPV/K) je -111.840 EUR;
- Finančna stopnja donosnosti lastnega kapitala (FRR/K) je -3,39%.

14.3 Ekonomska analiza

Ekonomsko analizo projekta smo naredili na osnovi finančne analize, ki obravnava investicijo z vidika investitorja. V ekonomski analizi so vključeni elementi, ki obravnavajo investicijo s širšega družbenega vidika.

Ekonomsko analizo stroškov in koristi (ECBA) smo naredili na osnovi korekcije finančne analize. Pri vrednotenju stroškov smo uporabili metodo korekcijskih faktorjev za odbitek dajatev iz stroškov investicije in obratovanja.

Upoštevali smo naslednje elemente:

- Pri investiciji smo upoštevali naslednje korekcijske faktorje:
 - material (65 % delež investicije); korekcijski faktor: 0,8333
 - delo (35 % delež investicije); korekcijski faktor: 0,7167
 - korigirana vrednost investicije znaša: 632.667 EUR
- Pri stroških smo upoštevali korekcijski faktor enak faktor kot pri investiciji

Pri prihodkih (koristih) smo vključili tudi inducirane prihodke oz. posredne učinke projekta na narodno gospodarstvo. Posredni prihodki oz. koristi so:

- Koristi od zmanjšanja denarnih socialni pomoči za novo zaposlene (5 zaposlenih po zaključku projekta + 1 zaposleni vsako leto)
 - Mesečna denarna pomoč 332,00 EUR na zaposlenega
- Koristi od plačane dohodnine za novo zaposlene delavce
 - Povprečna bruto plača 1.520,19 EUR
 - Letna dohodnina 2.062,80 EUR na zaposlenega

Projekcija posrednih prihodkov je prikazana v ekonomskem toku v prilogi-6.

14.3.1 Statična ekonomska ocena projekta

V statično oceno smo vključili kazalnik uspešnosti poslovanja v normalnem letu poslovanja in smo ga izračunali iz projekcije prihodkov in odhodkov oz. koristi in stroškov.

- Razmerje koristi/stroški ($\Sigma B/\Sigma C$) = 3,3002

14.3.2 Dinamična ekonomska ocena projekta

V dinamično oceno smo vključili:

- ekonomsko neto sedanjo vrednost (ENPV),
- relativno ekonomsko neto sedanja vrednost,
- ekonomsko stopnjo donosnosti (ERR) in
- doba vračanja.

Dinamično oceno smo naredili na osnovi izračunanega ekonomskega toka, ki je prikazan v prilogi-6.

Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)

Sedanja neto ekonomska vrednost je razlika med diskontiranim ekonomskim tokom vseh prilivov in diskontiranim ekonomskim tokom vseh odlivov naložbe. V kolikor je $ENPV \geq 0$ pri opredeljeni diskontni stopnji 7 % je naložba upravičena. Ekonomska neto sedanja vrednost za projekt je 450.800 EUR.

Relativna ekonomska neto sedanja vrednost

Relativna ekonomska neto sedanja vrednost meri neto donos v ekonomski dobi na enoto diskontiranih investicijskih stroškov. Relativna neto sedanja vrednost za projekt je 0,7535.

Ekonomska stopnja donosnosti (ERR)

Ekonomska stopnja donosnosti (ERR) pomeni tisto diskontno stopnjo, pri kateri je sedanja neto ekonomska vrednost 0. Ekonomska stopnja donosnosti meri torej družbeni donos vloženih sredstev v investicijo v ekonomski dobi. Kriterijalna zahteva je, da je $EIRR \geq 7\%$. Ekonomska stopnja donosnosti za projekt je 11,80%.

Ekonomska doba vračanja investicije

Doba vračanja investicije je 8,98 let in je krajša od ekonomske dobe (30 let).

14.3.3 Drugi učinki

Drugi pozitivni vplivi, ki jih v ekonomski analizi nismo ovrednotili so še:

- povečanje atraktivnosti območja,
- učinek na razvoj podeželja in turizma

15 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLIVOSTI

15.1 Morebitna tveganja

Tveganja, ki lahko nastanejo pri izvedbi investicije so naslednja:

- zvišanje predračunske vrednosti,
- spremembe in podaljšanje terminskega plana,
- zvišanje stroškov.

15.2 Analiza občutljivosti

Analizo občutljivosti smo naredili na osnovi spreminjanja ključnih parametrov, ki lahko vplivajo na uspešnost in učinkovitost investicijskega projekta. V analizo učinkovitosti smo vključili naslednje variante občutljivosti:

- zvišanje predračunske vrednosti investicije +1%;
- zvišanje stroškov (odhodkov) + 1%

Na osnovi navedenih sprememb so narejene poslovne projekcije (Poslovne projekcije so v analitičnem gradivu izdelovalca investicijskega programa) ter izračunani kazalci iz statične in dinamične ocene projekta.

Analiza občutljivosti je prikazana v tabeli-15.

Tabela 15

ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

ZAP. ŠTEV.	VRSTA OCENE/KAZALNIK	OSNOVNE VREDNOSTI	Vrednost investicije +1,00%	Prihodki - 1,00%	Odhodki +1,00%
1.	DINAMIČNA OCENA				
1.1.	Finančna neto sedanja vrednost (FNPV)	-621.779	628.006	-624.913	624.904
1.1.1.	% spremembe	0,0000	1,0015	0,5040	0,5026
1.2.	Relativna neto sedanja vrednost (RFNPV)	-0,9883	-0,9883	-0,9933	-0,9933
1.3.	Finančna interna stopnja donosnosti (FRR)	-9,02%	-9,02%	-9,22%	-9,22%
1.4.	Doba vračanja investicije - let	>30	>30	>30	>30

16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Na podlagi rezultatov finančne in ekonomske ocene ter analize občutljivosti lahko ugotovimo:

a) Rezultati finančne ocene:

- Finančna neto sedanja vrednost (FNPV) za projekt je negativna (-621.779 EUR) in izraža neučinkovitost investicijskega projekta s finančnega vidika ter potrebo po nepovratnem sofinanciranju;
- Izračunana finančna interna stopnja donosnosti (FRR) za projekt je negativna (-9,02%) in izraža neučinkovitost investicijskega projekta s finančnega vidika ter potrebo po nepovratnem sofinanciranju;
- Finančna neto sedanja vrednost s pomočjo EU (FNPV/K) je negativna (-111.840 EUR) in izraža neučinkovitost investicijskega projekta s finančnega vidika ter potrebo po nepovratnem sofinanciranju;
- Finančna stopnja donosnosti s pomočjo EU (FRR/K) je negativna (-3,39%) in izraža neučinkovitost investicijskega projekta s finančnega vidika ter potrebo po nepovratnem sofinanciranju.

b) Rezultati ekonomske ocene:

- Razmerje koristi/stroški je 3,3002 in je večje od 1, kar pomeni da je projekt ekonomsko učinkovit.
- Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) za projekt je pozitivna (450.800 EUR) in izraža učinkovitost investicijskega projekta z narodno gospodarskega vidika.
- Izračunana ekonomska stopnja donosnosti (ERR) za projekt je 11,80% in izraža učinkovitost investicijskega projekta z narodno gospodarskega vidika.

c) Rezultati analize občutljivosti:

- Investicijski projekt ni občutljiv na spremembo vrednosti investicije, znižanje prihodkov in na zvišanje odhodkov, saj 1,00% sprememba vrednosti investicije, prihodkov ali stroškov ne povzroči vsaj 5,00% spremembo osnovne neto sedanje vrednosti (NPV), kar se smatra kot kriterij za občutljivost.

d) Drugi pozitivni vplivi, ki jih v ekonomski analizi nismo ovrednotili so še:

- povečanje atraktivnosti območja,
- učinek na razvoj podeželja in turizma

Na osnovi predstavljenih rezultatov ugotavljamo, da je investicija upravičena s širšega ekonomskega družbenega vidika.