

PODJETNIŠKI INKUBATOR KPD

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE
INVESTICIJSKEGA PROJEKTA



Investitor in naročnik:

Mestna občina Maribor

Investicija:

Podjetniški inkubator KPD

Vrsta dokumenta:

Dokument identifikacije investicijskega projekta

Odgovorna oseba investitorja in naročnika:

Aleksander Saša Arsenovič, župan Mestne občine Maribor

Izdelovalec dokumenta:

Regionalna razvojna agencija za Podravje - Maribor

Odgovorna oseba izdelovalca dokumenta:

Nataša Ritonija

Datum izdelave:

Maj 2024

Kazalo vsebine

Kazalo vsebine	3
Kazalo tabel	4
Kazalo slik	5
1 UVODNA PREDSTAVITEV	6
2 NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJALCA TER STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE.....	7
2.1 Investitor	7
2.2 Izdelovalec dokumenta identifikacije investicijskega projekta	7
2.3 Upravljalca Podjetniškega inkubatorja KPD	8
3 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	9
3.1 Predmet investicije.....	9
3.2 Predstavitev Podravske razvojne regije	9
3.3 Predstavitev Mestne občine Maribor.....	10
3.4 Analiza stanja.....	11
3.5 Temeljni razlogi za investicijsko namero.....	13
4 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	15
4.1 Razvojne možnosti in cilji investicije	15
4.1.1 Cilji investicije.....	15
4.1.2 Kazalniki investicije	15
4.2 Preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami.....	17
4.2.1 Lokalni in regionalni strateški dokumenti in usmeritve.....	17
4.2.1.1 Regionalni razvojni program Podravja 2021-2027	17
4.2.1.2 Trajnostna urbana strategija Maribor 2023 - 2035.....	18
4.2.1.3 Strategija pametnega mesta Maribor 2030	18
4.2.1.4 Mrežni podjetniški inkubator Podravje.....	19
4.2.1.5 Strategija privabljanja investitorjev v Podravsko regijo.....	20
4.2.2 Nacionalni strateški dokumenti in politike	20
4.2.2.1 Program za izvajanje kohezijske politike v obdobju 2021-2027	20
4.2.2.2 Slovenska strategija trajnostne pametne specializacije v Sloveniji (S5)	21
4.2.2.3 Strategija razvoja Slovenije 2030	21
4.2.3 Zakonodaja.....	22
4.2.4 Strateški dokumenti in usmeritve Evropske unije	22
4.2.4.1 Program Evropske kohezijske politike 2021 - 2027	22
4.2.4.2 DNSH – načelo, da se ne škoduje bistveno	22

5	PREDSTAVITEV VARIANT INVESTICIJE	23
5.1	Varianta »brez« investicije oziroma ohranitev obstoječega stanja	23
5.2	Varianta »z« investicijo	23
6	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	24
6.1	Vrsta investicije	24
6.2	Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah	24
6.3	Ocena upravičenih stroškov projekta po tekočih cenah	25
7	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	26
7.1	Navedba in opis lokacije	26
7.2	Tehnično - tehnološki opis	27
7.2.1	Zunanost objekta	28
7.2.2	Klet	28
7.2.3	Medetaža	34
7.2.4	Pritličje	40
7.2.5	Prvo nadstropje	42
7.2.6	Notranja oprema	43
7.3	Časovni načrt izvedbe investicije	43
7.4	Pomembnejši vplivi projekta na okolje	45
7.5	Predvideni viri in dinamika financiranja in drugi možni resursi	46
7.6	Kadrovsko – organizacijska shema	47
8	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM	48

Kazalo tabel

Tabela 1: Investicijska vrednost po stalnih cenah (nivo 2024) z DDV in brez DDV v EUR	24
Tabela 2: Investicijska vrednost po tekočih cenah (nivo 2024) z DDV in brez DDV v EUR	25
Tabela 3: Površine prostorov v Podjetniškem inkubatorju KPD	27
Tabela 4: Terminski načrt investicijskih aktivnosti	44
Tabela 5: Dinamika financiranja investicije v EUR	46
Tabela 6: Kazalniki projekta Podjetniški inkubator KPD	48

Kazalo slik

Slika 1: Lega Podravske razvojne regije	9
Slika 2: Ravni mestnih naselij v Podravski razvojni regiji.....	11
Slika 3: Prikaz deleža zaposlenih v sektorjih C, G, H in M, ki ne dosegajo povpr. dod. vred.....	12
Slika 4: Absorpcijska sposobnost gospodarstev	13
Slika 5: Shema področij pametnega mesta Maribor	19
Slika 6: Sinergija regionalnega sodelovanja MPIP z občinami.....	19
Slika 7: Prikaz parcelnih mej - javni pogled, ORTOFOTO	26
Slika 8: Označen predel obravnavanega zahodnega trakta	27
Slika 9: Arhitektura – tloris kleti	29
Slika 10: Klet, večnamenski/Coworking prostor - sedaj	30
Slika 11: Klet, večnamenski/Coworking prostor - potem	30
Slika 12: Klet, večnamenski prostor - sedaj	31
Slika 13: Klet, večnamenski prostor - potem	31
Slika 14: Klet, čajna kuhinja - sedaj	32
Slika 15: Klet, čajna kuhinja - potem	32
Slika 16: Klet, prostor za počitek - sedaj.....	33
Slika 17: Klet, prostor za počitek - potem	33
Slika 18: Medetaža, stopnišče - sedaj.....	34
Slika 19: Medetaža, stopnišče - potem	35
Slika 20: Medetaža, severni del - sedaj	36
Slika 21: Medetaža, severni del - potem	36
Slika 22: Medetaža, prostori pisarn in sejne sobe - sedaj	37
Slika 23: Medetaža, prostori pisarn in sejne sobe - potem	37
Slika 24: Medetaža, pisarna - sedaj	38
Slika 25: Medetaža, pisarna - potem	38
Slika 26: Medetaža, sejna soba - sedaj	39
Slika 27: Medetaža, sejna soba - potem.....	39
Slika 28: Arhitektura – tloris pritličja	40
Slika 29: Pritličje, Coworking prostori - potem.....	41
Slika 30: Pritličje, prostori za sestanke/večnamenski prostor - potem	41
Slika 31: 1. nadstropje, večnamenski prostor za dogodke - sedaj	42
Slika 32: 1. nadstropje, večnamenski prostor za dogodke - potem	43

1 UVODNA PREDSTAVITEV

Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju: DIIP) obravnava rešitev za investicijsko namero projekta Podjetniški inkubator KPD, katerega namen je vzpostavitev novega regijskega podjetniškega inkubatorja, ki bo prispeval k spodbujanju podjetništva ter izboljšanju konkurenčnosti gospodarstva Mestne občine Maribor in Podravske razvojne regije.

Predmet investicije je obnova dela zahodnega trakta stavbe KPD (Pobreška cesta 20, Maribor), ki se nahaja v tretji gradbeni fazi ter nakup opreme in drugih opredmetenih in neopredmetenih osnovnih sredstev, ki so potrebni za delovanje regijskega inkubatorja.

Investitor bo z realizacijo investicije dosegel tudi naslednje strateške cilje:

- vzpostavitev novih (uporabnih) površin inkubatorjev v regiji,
- vzpostavljanje pogojev za pospeševanje podjetništva in podjetniških idej,
- krepitev podjetništva in podjetniške kulture regiji,
- izboljšanje podpornega okolja za razvoj podjetništva v regiji,
- spodbujanje inovativnosti, podjetništva in podjetnosti v regiji,
- krepitev inovacijske in podjetniške kulture v regiji,
- aktiviranje inovacijskega in podjetniškega potenciala v regiji,
- pospeševanje splošnega gospodarskega razvoja v regiji.

Projekt Podjetniški inkubator KPD bo financiran iz naslova Dogovora za razvoj regij, na osnovi Prve dopolnitve Povabila razvojnim svetom regij za pripravo in podpis dopolnitev Dogovorov za razvoj regij, ki ga je 29. marca 2024 objavilo Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj. Upravičenci so vse občine v Republiki Sloveniji.

Stroški in izdatki projekta so upravičeni, če so nastali in so plačani v obdobju od 1. 1. 2021, vendar ne pred datumom sklepa o potrditvi DIIP in najkasneje do 31. 12. 2029 ter znotraj obdobja upravičenosti, določenega z odločitvijo o podpori OU oziroma s pogodbo o sofinanciranju.

Upravičeni stroški so gradnja, oprema in druga opredmetena in neopredmetena osnovna sredstva, davek na dodano vrednost, storitve zunanjih izvajalcev (za izdelavo projektne ter investicijske dokumentacije, izdelavo predloga poslovnega načrta delovanja inkubatorja, pripravo vsebin, vezanih na načelo »da se ne škoduje bistveno« ter presojo projekta na podnebne spremembe, varnostni načrt in varstvo pri delu, strokovni gradbeni nadzor ter informiranje in komuniciranje). Iz Dogovora za razvoj regij se lahko sofinancira 100 % upravičenih stroškov, vendar ne manj kot 80 % upravičenih stroškov.

Skupna vrednost projekta v tekočih cenah z DDV je 2.527.580,96 EUR, brez DDV pa 2.071.787,67 EUR. Načrtovano je 100 % sofinanciranje investicije iz Dogovora za razvoj regij.

Projekt bo trajal od 1. 7. 2024 do 30. 9. 2027. Otvoritev Podjetniškega inkubatorja KPD je predvidena junija 2027.

2 NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJALCA TER STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

2.1 Investitor

Investitor: Mestna občina Maribor
Naslov: Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Telefon: +386 (2) 22 01 000
E-pošta: mestna.obcina@maribor.si
Spletna stran: <https://maribor.si/>
Odgovorna oseba: Aleksander Saša Arsenovič, župan

Podpis odgovorne osebe: _____

Žig investitorja: _____

2.2 Izdelovalec dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Izdelovalec dokumenta: Regionalna razvojna agencija za Podravje - Maribor
Naslov: Pobreška cesta 20, 2000 Maribor
Telefon: +386 (2) 333 13 00
E-pošta: info@rra-podravje.si
Spletna stran: <https://rra-podravje.si/>
Odgovorna oseba: Nataša Ritonija, direktorica

Podpis izdelovalca dokumenta: _____

Žig izdelovalca: _____



Regionalna razvojna agencija za Podravje - Maribor
Pobreška cesta 20, 2000 Maribor

2.3 Upravljalec Podjetniškega inkubatorja KPD

Upravljalec Podjetniškega inkubatorja KPD bo izbran v skladu z zakonodajo po potrditvi DIIP.

Upravljalec bo dolžan kot subjekt spodbujanja razvoja na regionalni ravni na območju Podravske razvojne regije izkazati delovanje v javnem interesu in nuditi podporne storitve za delovanje inkubatorja in razpolagati z ustreznimi referencami ter kadri.

Dolžan bo izkazati svoje delovanje na področju sodelovanja v projektu Mrežnega podjetniškega inkubatorja za Podravje ter vključenosti podporne mreže konzorcija SPOT Podravje, ki nudi brezplačne podporne storitve svetovanja in centriranja za bodoča in novoustanovljena podjetja.

3 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

3.1 Predmet investicije

Namen projekta je vzpostavitev novega podjetniškega inkubatorja, regijskega Podjetniškega inkubatorja KPD, namenjenega izvajanju podjetniške dejavnosti in s tem zagotovitvi pogojev za razvoj in rast podjetij. Predmet investicije je obnova dela stavbe KPD (Pobreška cesta 20, Maribor) ter nakup opreme in drugih opredmetenih in neopredmetenih osnovnih sredstev, ki so potrebni za delovanje regijskega inkubatorja.

Podjetniški inkubator KPD se bo izvajal na območju Podravske razvojne regije, lociran bo v Mestni občini Maribor. Inkubator bo nudil podporo za nastanek, rast in razvoj podjetij (inkubirancev) ter s tem prispeval k povečanju stopnje preživetja podjetij ne le prebivalcem Mestne občine Maribor, ampak prebivalcem celotne Podravske regije.

3.2 Predstavitev Podravske razvojne regije

Podravska razvojna regija je tako po velikosti, svoji legi v vzhodnem delu države in številu prebivalcev ter občin druga najpomembnejša regija v državi. Podravje sestavlja več funkcijsko zaokroženih območij: Zgornja Dravska dolina, Dravsko-ptujsko polje, Slovenske gorice, Pohorje, Kozjak in Haloze.

Slika 1: Lega Podravske razvojne regije



Vir: Regionalni razvojni program Podravja 2021 - 2027

Podravska regija obsega z 2.170 km² dobro desetino (10,7 %) slovenskega ozemlja in je po velikosti na petem mestu med slovenskimi regijami. Regija vključuje 41 občin, to je največje število občin med vsemi slovenskimi regijami: Benedikt, Cerkljenjak, Cirkulane, Destrnik, Dornava, Duplek, Gorišnica, Hajdina, Hoče - Slivnica, Juršinci, Kidričevo, Kungota, Lenart, Lovrenc na Pohorju, Majšperk, Makole, Maribor, Markovci, Miklavž na Dravskem polju, Oplotnica, Ormož, Pesnica, Podlehnik, Poljčane, Ptuj, Rače - Fram, Ruše, Selnica ob Dravi, Slovenska Bistrica, Središče ob Dravi, Starše, Sveta Ana, Sveta

Trojica v Slov. goricah, Sveti Andraž v Slov. goricah, Sveti Jurij v Slov. goricah, Sveti Tomaž, Šentilj, Trnovska vas, Videm, Zavrč in Žetale.

Po podatkih Statističnega urada RS je januarja 2024 v Podravski razvojni regiji živelo 330.572 prebivalcev (15,6 % vsega slovenskega prebivalstva), kar je regijo uvrstilo za osrednjeslovensko regijo. Več kot tretjina prebivalcev regije (34,3 %) je živela v Mestni občini Maribor (113.747). Najmanj prebivalcev je imela občina Sveti Andraž v Slovenskih goricah (1.196). Mestna občina Maribor je bila vodilna v regiji tudi po gostoti poseljenosti (771 prebivalcev na km²) ter druga občina v Sloveniji. V Podravski regiji ji sledita občini Miklavž na Dravskem polju (575 prebivalcev na km²) in občina Ptuj (359 prebivalcev na km²).

Stopnja delovne aktivnosti prebivalcev regije je bila v 2022 druga najnižja in je znašala 63,8 %. Nižjo stopnjo delovne aktivnosti prebivalcev oziroma nižji odstotek vseh delovno aktivnih oseb med delovno sposobnimi prebivalci (15–64 let) so imeli le v Pomurski razvojni regiji (60,9 %). Stopnja brezposelnosti je bila s 5,1 % tretja najvišja med regijami. Zunaj regije svojega prebivališča je delalo 18,0 % delovno aktivnih prebivalcev te regije, kar v primerjavi z drugimi regijami ni bilo veliko; manj jih je odhajalo na delo v drugo regijo le iz osrednjeslovenske (10,3 %) in goriške (17,4 %). Povprečna mesečna neto plača zaposlenih je znašala 1.221 EUR. Od povprečja v državi je bila nižja za okoli 7 % oz. za 98 EUR. Podravska regija je v 2022 ustvarila 12,7 % bruto dodane vrednosti Slovenije. Bruto domači proizvod na prebivalca regije je bil na sedmem mestu med regijami. Znašal je 22.045 EUR na prebivalca, kar je bilo 18,5 % manj od državnega povprečja. Razpoložljivi dohodek na prebivalca je bil v Podravski razvojni regiji drugi najnižji in je znašal 14.454 EUR. Od povprečja na ravni države (15.193 EUR) je bil nižji za okoli 5 %. V regiji je delovalo nekaj več kot 29.500 podjetij. Skupaj so zaposlovala nekaj manj kot 137.200 ljudi oziroma vsako v povprečju 4,6 osebe (AJPES, Informacija o poslovanju gospodarskih družb, samostojnih podjetnikov in zadrug v Podravski regiji v letu 2022; maj 2023).

3.3 Predstavitev Mestne občine Maribor



Mestna občina Maribor je bila ustanovljena kot lokalna skupnost leta 1994 z Zakonom o ustanovitvi občin ter o določitvi njihovih območij (Ur. list RS št. 60/94).

Maribor je urbano naselje, ki je gospodarsko, družbeno, univerzitetno in kulturno središče Podravske razvojne regije. Kot drugo največje mesto v Sloveniji po številu prebivalcev je središče tako Podravske kot kohezijske regije Vzhodna Slovenija.

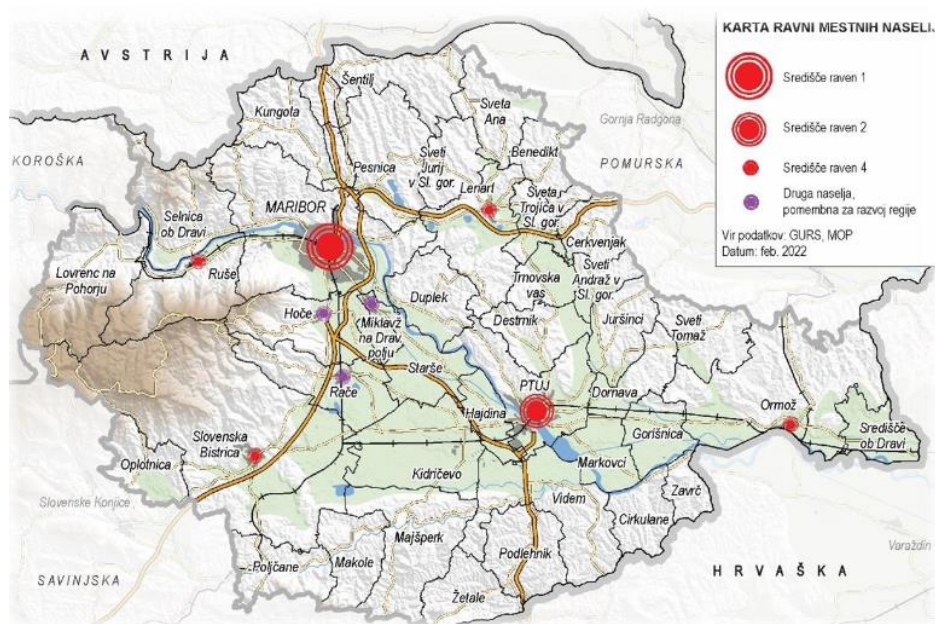
Leži na presečišču dveh naravnih poti, ki sta bili ključni za razvoj mesta: prva je reka Drava, ki deli mesto na severni in južni del. Ta je že v zgodnjih fazah razvoja predstavljala pomembno prometno povezavo med Panonsko nižino in predalpskim svetom (predvsem pa s Koroško). Druga, poldnevniška smer je prehodna pot čez Dravo iz Graške proti Celjski kotlini in predstavlja povezavo med Dunajem in Jadranskim morjem.

Položaj mesta v presečišču prometnih poti iz srednje v jugovzhodno Evropo ter iz zahodne srednje Evrope v Panonsko nižino mu je odmerjal dokajšnjo vlogo že v preteklosti. Ker leži le osemnajst kilometrov od državne meje z Avstrijo, predstavlja prag v našo državo, pa tudi na Balkan. Zaradi lege

ob evropskih prometnih koridorjih in med pomembnima mednarodnima središčema sosednjih držav (Zagreb, Hrvaška in Gradec, Avstrija) se Maribor danes razvija kot središče vzhodnega dela države s poudarjenim čezmejnim pomenom (SPRS 2050).

Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (SPRS 2050) opredeljuje Maribor kot središče I. ravni, saj nudi javne storitve najvišjega ranga s področja izobraževanja, kulture, sodstva in uprave. S tem je Maribor tudi intenzivno povezan s svojo širšo okolico. V Maribor tako dnevno gravitirajo predvsem okoliške lokalne skupnosti občin Hoče - Slivnica, Slovenska Bistrica, Miklavž na Dravskem polju, Rače - Fram, Duplek, Pesnica, Kungota, Ruše pa tudi skupnosti drugih občin Podravske regije.

Slika 2: Ravni mestnih naselij v Podravske regiji



Površina Mestne občine Maribor je 148 km². Občina je razdeljena na 11 mestnih četrti in 6 krajevnih skupnosti. Obsega 32 naselij, od katerih je največje mesto Maribor, središče občine. Naselja so: Bresternica, Celestrina, Dogoše, Gaj nad Mariborom, Grušova, Hrastje, Hrenca, Jelovec, Kamnica, Laznica, Limbuš, Malečnik, Maribor, Meljski hrib, Metava, Nebova, Pekel, Pekre, Počehova, Razvanje, Ribniško selo, Rošpoh – del, Ruperče, Šober, Srednje, Trčova, Vinarje, Vodole, Vrhov Dol, Za Kalvarijo, Zgornji slemen – del, Zrkovci.

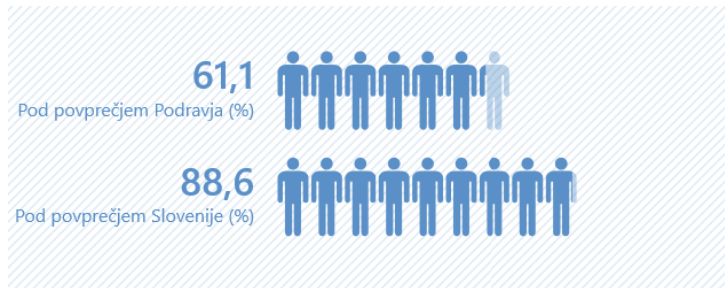
3.4 Analiza stanja

Med delovno aktivnim prebivalstvom je bilo v začetku leta 2024 v Mariboru registriranih 63.719 prebivalcev po delovnem mestu in 44.403 prebivalcev po prebivališču. Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu) znaša v Mestni občini Maribor 59.430. Mestna občina Maribor je zaposlitveni bazen za številne občine Podravske regije. V letu 2022 je 12.449 registriranih podjetij ustvarilo 7.968.321,00 EUR prihodka. Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo je v 2023 znašala 1.348,12 EUR.

Indeks povprečne mesečne bruto plače v začetku leta 2024 znaša 95,4 (SI-100). Stopnja registrirane brezposelnosti v Mariboru znaša 7,6% (februar 2024).

Analiza na ravni SKD črka in 4 številke pokaže, da je kar 88,6 % vseh zaposlenih v sektorjih C, G, H in M v Podravju zaposlenih v podjetjih, ki ustvarjajo nižjo dodano vrednost na zaposlenega kot je slovenska dodana vrednost na zaposlenega v teh sektorjih. Analiza prav tako izkazuje, da je kar 61,1 % vseh zaposlenih v sektorjih C, G, H in M v Podravju zaposlenih v podjetjih, ki ustvarjajo nižjo dodano vrednost na zaposlenega kot je povprečna dodana vrednost na zaposlenega v teh sektorjih v Podravju (Poglobljena analiza gospodarstva Podravske regije 2017- 2020; RRA Podravje - Maribor 2020).

Slika 3: Prikaz deleža zaposlenih v sektorjih C, G, H in M, ki ne dosegajo povpr. dod. vred.



Vir: Poglobljena analiza gospodarstva Podravske regije 2017- 2020; RRA Podravje - Maribor 2020

Povprečna dodana vrednost na zaposlenega v obravnavanih sektorjih v Sloveniji za leto 2020 je bila 48.000 EUR/leto, v Podravju pa malce pod 38.000 EUR/leto.

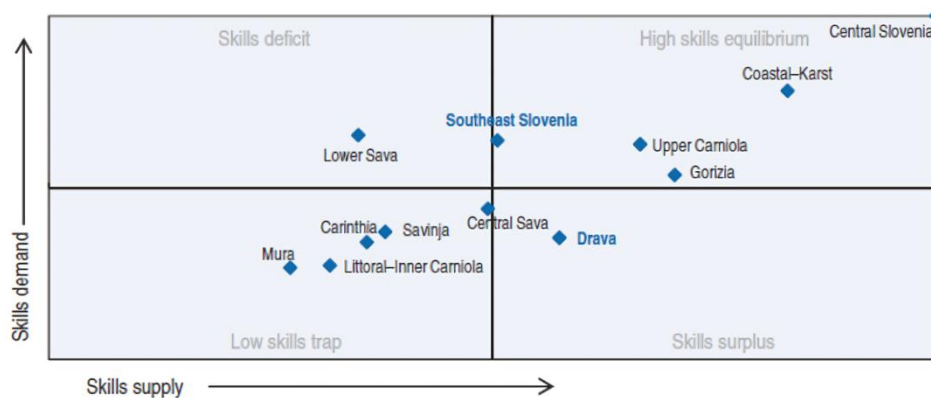
V preteklosti smo bili priča odliva/migracije kadra iz tehničnih poklicev iz regije – od nizko kvalificirane delovne sile in tudi kvalificirane delovne sile. Realnost postaja tudi odliv visoko kvalificirane delovne sile iz univerze in raziskovalnih institucij v Avstrijo. To bo imelo za posledico upad znanj in veščin kadra, ki bo prišel iz izobraževalnega sistema. Posledično bo to imelo velik vpliv na produktivnost in konkurenčnost gospodarstva v Podravju. Produktivnost ima velik vpliv na dodano vrednost in na plače zaposlenih – in lahko se znajdemo v pospešenem gibanju po spirali razvoja v nasprotno smer, kot bi si želeli.

Podatki Poglobljena analiza gospodarstva Podravske regije 2017- 2020 kažejo, da je velik del gospodarstva v Podravju naravnano na proizvodnjo - v končnem delu vrednostne verige. Ta pa je cenovno zelo občutljivo. V preteklosti je bilo takšno gospodarstvo konkurenčno predvsem zaradi relativno nizke cene delovne sile in nizke cene energije.

Konkurenčnost gospodarstva v Podravju je torej zelo odvisna od teh dveh faktorjev, oba pa sta v preteklih letih doživela veliko spremembo, ki že vplivajo in še bodo vplivale na konkurenčnost podjetij in njihovo dodano vrednost na zaposlenega.

Gospodarski subjekti z nizko dodano vrednostjo delovne sile, ki prihaja iz izobraževalnih procesov, ne bodo mogli ponuditi konkurenčnih plač v primerjavi z delodajalci iz Avstrije. Istočasno jim podjetja ne bodo uspela ponuditi delovnih mest, ki bi bila kvalitetna in atraktivna – zato lahko pričakujemo odliv mladega in izobraženega kadra v Avstrijo.

Slika 4: Absorpcijska sposobnost gospodarstev



Vir: OECD, LEED Program 2017

O absorpcijski sposobnosti gospodarstva v Podravski regiji je govorila tudi študija OECD Local Employment and Economic Development (LEED Program). Študija je pokazala, da izobraževalni sistem v Podravski regiji aplicira več strokovnega kadra kot je na razpolago delovnih mest zato strokovni kader. Tako je Podravska regija specifično v primerjavi z vsemi ostalimi regijami v Sloveniji kar prikazuje tudi slika 4.

3.5 Temeljni razlogi za investicijsko namero

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

Osnovni namen inkubatorjev je zagotoviti pogoje za razvoj in rast podjetij, ki gradijo podjetniško skupnost in krepijo verigo vrednosti na svojem področju, hkrati pa so pomembni zaposlovalci na lokalni, regionalni in državni ravni. Ključno je, da imajo mladi podjetniki podporno okolje, ki jim omogoča zagon, rast in razvoj. Inkubator tako zagotavlja fizično lokacijo za delovanje podjetij ter nudi podporne storitve. Podjetniški inkubator je kraj oziroma prostor, kjer:

- se inkubiranci nahajajo na relativno omejenem prostoru, vključno z zagotovitvijo modularnih poslopij, in ki ga vodi ustrezno usposobljen upravljavec inkubatorja,
- inkubiranci koristijo skupno tehnično infrastrukturo, ki jim omogoča poslovanje in znižuje režijske (posredne) stroške poslovanja,
- so inkubiranci deležni podpornih storitev za podjetništvo (kot so poslovno načrtovanje in menedžerska znanja, raznovrstna usposabljanja in delavnice, coaching, mentoriranje, storitve pravnega svetovanja, financiranja) in imajo dostop do formalnih in neformalnih podjetniških povezav (networking ipd.).

Trenutno stanje v Mestni občini Maribor in v Podravski regiji izkazuje pomanjkanje tovrstnih prostorov za inkubiranje mladih podjetij. RRA Podravje - Maribor upravlja Mrežni podjetniški inkubator Podravje (MPIP), ki ima pisarniške prostore na treh lokacijah v Mestni občini Maribor ter po eno lokacijo v občinah Hoče - Slivnica, Šentilj in Dornava. Razpoložljive kapacitete MPIP za inkubiranje podjetij v Mestni občini Maribor so zasedene. Pojavila se je potreba po dodatnih prostorih. Nujno je potrebno,

da se Mariboru in okolici zagotovi ustrezna lokacija s temi vsebinami. Predlagana lokacija je ustrezna, saj se navezuje na obstoječo ponudbo in omogoča širitev prostorov. Hkrati pa bodo imeli inkubiranci možnost koristiti ostale storitve za podjetnike v okviru drugih podpornih programov, ki že delujejo na isti lokaciji (npr. SPOT svetovanje Podravje, itd.).

Predlagana lokacija novega regijskega inkubatorja razpolaga z gradbeno neobnovljenimi in nedokončanimi prostori v pritličju in kleti zahodnega trakta objekta KPD. Mestna občina Maribor bo z vzpostavitvijo podjetniškega inkubatorja zagotovila ustrezne prostore za inkubiranje novih in obstoječih podjetij.

Podjetniški inkubator KPD bo predstavljal regijsko stičišče podjetništva, tehnologij in kreativnih industrij s tesno vpetostjo digitalizacije regije in usposabljanj na področju podjetništva. Med prednostna področja bodo umeščeni: pametna mesta in skupnosti, horizontalna mreža informacijsko-komunikacijskih tehnologij, zdravje - medicina, pametne stavbe in dom z lesno verigo, trajnostna pridelava hrane, mreže za prehod v krožno gospodarstvo, trajnostni turizem in mobilnost. Delovanje podjetniškega inkubatorja bo podprto tudi s sodelovanjem s posameznimi SRIPi, delujočimi na navedenih področjih.

S prikazom ključnih regijskih projektov in vsebin bo podjetniški inkubator spodbujal razvoj regije ter vlogo znanja v družbenem in gospodarskem okolju.

S poudarkom na interdisciplinarnosti, povezovanju med regijskimi institucijami in sodelovanju bo podjetniški inkubator povezoval znanje, tehnologije in kompetence na prednostnih področjih, spodbujal razvijanje inovacij, nudil podporo podjetjem za razvoj in prikaz inovacij, ter tako zgradil podporno okolje za komercializacijo razvitih rešitev. Predvideni del objekta bo zagotavljal sodobno infrastrukturo za delovanje regijskega inkubatorja, kamor bodo umeščena perspektivna mlada podjetja. Na razpolago bodo različne vrste prostorov za inkubiranje in sicer pisarne, delavnice, coworking prostor in prostor za izvedbo dogodkov.

V Mestni občini Maribor in v Podravski razvojni regiji prav tako primanjkuje prostorov za delovanje socialnih podjetij, ki delujejo po podjetniških načelih in jih sistem delovanja SPOT točk vključuje v upravičence SPOT svetovanja in mentoriranja.

Prenova objektov bo upoštevala vse veljavne predpise tako s področja energetske učinkovitosti kot varovanja kulturne dediščine.

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

4.1 Razvojne možnosti in cilji investicije

4.1.1 Cilji investicije

Cilj projekta je vzpostavitev regijskega Podjetniškega inkubatorja KPD, ki bo prispeval k spodbujanju podjetništva ter izboljšanju konkurenčnosti gospodarstva Mestne občine Maribor in Podravske regije. Investitor bo z realizacijo investicije dosegel tudi naslednje splošne cilje:

- vzpostavitev novih (uporabnih) površin inkubatorjev v regiji,
- vzpostavljanje pogojev za pospeševanje podjetništva in podjetniških idej,
- krepitev podjetništva in podjetniške kulture regiji,
- izboljšanje podpornega okolja za razvoj podjetništva v regiji,
- spodbujanje inovativnosti, podjetništva in podjetnosti v regiji,
- krepitev inovacijske in podjetniške kulture v regiji,
- aktiviranje inovacijskega in podjetniškega potenciala v regiji,
- pospeševanje splošnega gospodarskega razvoja v regiji.

Specifični cilji projekta so:

- zagon novih podjetij v regiji,
- identificiranje novih podjetniških idej v regiji,
- ustvarjanje novih delovnih mest in zaposlovanje v regiji,
- dvig nivoja podjetniškega znanja za zagon in vodenje podjetij v regiji,
- realizacija podjetniških idej oziroma novih programov v praksi ter podpora ustvarjanju delovnih mest v regiji,
- spodbujanje inovacij v regiji z uvajanjem novih izdelkov in storitev na trg,
- razvojno povezovanje v regiji z institucijami znanja doma in v tujini.

Prav tako se bodo zasledovali naslednji objektivni cilji:

- izvedba vsaj dveh ukrepov trajnostne naravnosti projekta, npr. recikliranje in zmanjševanje odpadnih snovi, vzpostavitev zbiralnika za ponovno uporabo odpadkov,
- izvedba ukrepov modro-zelene infrastrukture z zasaditvijo dreves.

4.1.2 Kazalniki investicije

Na projektu se bo spremljalo doseganje kazalnikov učinka in rezultata. Kazalniki učinka se bodo dokazovali ob zaključku projekta. Kazalniki rezultata se bodo dokazovali najkasneje tri leta po zaključku projekta.

Specifični kazalniki učinka

- število podprtih investicijskih projektov: 1
- površina novo zgrajenega/razširjenega inkubatorja (v m²): 1.058,28 m²
- uporabna površina novo zgrajenega/razširjenega inkubatorja (v m²): 678,40 m²

- število podjetij z nefinančno podporo (število vključenih podjetij v inkubator): najmanj 24, od tega število vključenih podjetij na prednostnih področjih S5 najmanj 7.

Kazalnik učinka »število podprtih investicijskih projektov« predstavlja uspešno zaključen projekt (v smislu fizičnega zaključka vseh aktivnosti v okviru projekta, kot so gradnja, nakup opreme, informiranje in obveščanje javnosti idr.) in je enak 1.

Kazalnik učinka »površina novo zgrajenega/razširjenega inkubatorja (v m²)« predstavlja celotno površino zgrajenega/razširjenega inkubatorja, ki je predmet projekta.

Kazalnik učinka »uporabna površina novo zgrajenega/razširjenega inkubatorja (v m²)« predstavlja velikost uporabnih površin zgrajenega/razširjenega inkubatorja, ki je predmet projekta. Za t. i. uporabne površine inkubatorja se bodo šteli pisarne za inkubirance, co-working prostori, skupne delavnice, prostori, ki so potrebni za industrijske raziskave in eksperimentalni razvoj, ki se izvaja v okviru inkubatorja, ter sejne sobe, ki so namenjene uporabi izključno s strani inkubirancev.

Kazalnik učinka »podjetja z nefinančno podporo« predstavlja število podjetij, ki bodo vključena v novo zgrajeni/razširjeni inkubator in ki bodo uporabljali storitve in infrastrukturo inkubatorja ter imeli z njim pogodbeno urejen odnos.

Specifični kazalniki rezultata

- zasedenost novo urejenih uporabnih površin namenjenih inkubirancem v zgrajenem podjetniškem inkubatorju v obdobju treh let od zaključka projekta (v % glede na novo urejene uporabne površine): 90 %
- število izvedenih usposabljanj ali delavnic s področja podjetništva, financiranja, coachinga, mentoriranja, storitev pravnega svetovanja ipd., ki jih izvede upravljavec inkubatorja za vključene inkubirance, potencialne inkubirance in širšo javnost v obdobju treh let od zaključka projekta: 54
- število izvedenih projektov z gospodarstvom in/ali raziskovalnimi institucijami, izobraževalnimi institucijami, od tega število izvedenih projektov na prednostnih področjih S5 v obdobju treh let od zaključka operacije: najmanj 16 projektov, od tega število projektov na prednostnih področjih S5 najmanj 11
- število novih podjetij, ki preživijo na trgu: 18.

Kazalnik rezultata »zasedenost novo urejenih uporabnih površin namenjenih za inkubirance v zgrajenem podjetniškem inkubatorju v obdobju treh let od zaključka projekta (v % glede na novo urejene uporabne površine)« se meri kot odstotek uporabnih površin v inkubatorju, ki bodo namenjene podjetniški dejavnosti, glede na vse uporabne površine inkubatorja.

Kazalnik rezultata »število izvedenih usposabljanj ali delavnic s področja podjetništva, financiranja, coachinga, mentoriranja, storitev pravnega svetovanja ipd., ki jih izvede upravljavec inkubatorja za vključene inkubirance, potencialne inkubirance in širšo javnost v obdobju treh let od zaključka operacije« predstavlja število usposabljanj oziroma izvedenih delavnic ali usposabljanj s področja podjetništva, financiranja, coachinga, mentoriranja, storitev pravnega svetovanja, inovativnosti, internacionalizacije, prenosa tehnologij in intelektualne lastnine, spodbujanja produktivnosti ter

predstavitev strategije S5 ipd., ki jih izvede upravljavec inkubatorja za vključene inkubirance, potencialne inkubirance ali širšo javnost.

Kazalnik rezultata »število izvedenih projektov z gospodarstvom in/ali raziskovalnimi institucijami, izobraževalnimi institucijami, od tega število izvedenih projektov na prednostnih področjih S5 v obdobju treh let od zaključka operacije« pomeni, da bo treba v okviru inkubatorja spodbujati sodelovanje z gospodarstvom in/ali raziskovalnimi oziroma izobraževalnimi institucijami. V ta kazalnik se bo upoštevalo na primer realizirano svetovalno pogodbo ali pogodbo o izvedbi storitev ali pogodbo o naročilu raziskav ali pogodbo o sodelovanju pri raziskavah, sklenjeno z gospodarskim subjektom in/ali raziskovalno oziroma izobraževalno institucijo. Navedene pogodbe so lahko sklenjene bodisi s strani upravljavca inkubatorja (pri čemer mora v projektu sodelovati tudi najmanj en inkubiranec) bodisi s strani inkubiranca.

Kazalnik rezultata »nova podjetja, ki preživijo na trgu« predstavlja število podjetij, ki so bila vpisana v ustrezen register poslovnih subjektov največ eno leto pred vstopom v inkubator in bodo na trgu preživela najmanj eno leto po vstopu v inkubator.

4.2 Preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami

Pravna podlaga za izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega projekta je Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. 60/06, 54/10, 27/16).

Projekt Podjetniški inkubator KPD je usklajen lokalnimi, regionalnimi in državnimi strateškimi razvojnimi dokumenti ter drugimi razvojnimi dokumenti, z usmeritvami in cilji strategij in razvojnih dokumentov Evropske skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti.

4.2.1 Lokalni in regionalni strateški dokumenti in usmeritve

4.2.1.1 Regionalni razvojni program Podravja 2021-2027

Regionalni razvojni program Podravja 2021-2027 je temeljni strateški razvojni dokument na regionalni ravni, ki opredeljuje razvojne usmeritve na gospodarskem, socialno-družbenem, okoljskem in prostorskem področju regije. Na osnovi ocene stanja opredeljuje razvojne prednosti regije, razvojno vizijo in strateške cilje, razvojne prioritete ter finančni okvir za izvedbo programa.

Izvedba projekta Podjetniški inkubator KPD je skladna z Razvojnim ciljem 1: Pametnejša, konkurenčnejša in trajnejša regija ter Razvojno prioriteto 1.2. Krepitev rasti in konkurenčnosti MSP in Razvojno prioriteto 1.4. Razvoj kulturnih in kreativnih industrij. Projekt je prav tako v celoti skladen z Razvojnim ciljem 2: Nizkoogljivična in bolj zelena regija.

Projekt se vključuje v vizijo na sledečih področjih:

- ustvarjanje spodbudnega podjetniško-inovacijskega podpornega okolja za razvoj, krepitev rasti in konkurenčnosti MSP,
- z večjimi vlaganji in razvojem človeškega potenciala ter preprečevanjem »bega možganov,

- z večjim in učinkovitejšim vlaganjem v raziskave, inovacije in tehnološki razvoj v skladu s pametno specializacijo regije ter razvoj kreativnih in kulturnih industrij,
- s spodbujanjem sodelovanja med sektorji,
- s prehodom v nizkoogljično družbo ter uvajanjem krožnega gospodarstva,
- z aktivnim delovanjem podpornega okolja, vključno s SRIP-i.

4.2.1.2 Trajnostna urbana strategija Maribor 2023 - 2035

Trajnostna urbana strategija MOM (TUS MOM) v skladu z Novo Leipziško listino (2021) in Agendo 2030 naslavlja tri trajnostne vidike:

- družbeni vidik mesta, ki zagotavlja enake možnosti in okoljsko pravičnost za vse, ne glede na spol, socioekonomski status, starost in poreklo;
- okoljski vidik mesta, ki prispeva k boju proti globalnemu segrevanju in k visoki kakovosti zraka, vode, tal in rabe tal ter dostopu do zelenih in rekreacijskih površin;
- gospodarski vidik mesta, ki zagotavlja okvirne pogoje za razvoj raznolikih gospodarskih panog, rast in razvoj delovnih mest, ob upoštevanju prostorskih danosti in varovanju naravnih virov ter zmožnosti in priložnosti za inoviranje in tehnološki ter družbeni razvoj.

Projekt upošteva sledeči prednostni usmeritvi pametnega mesta:

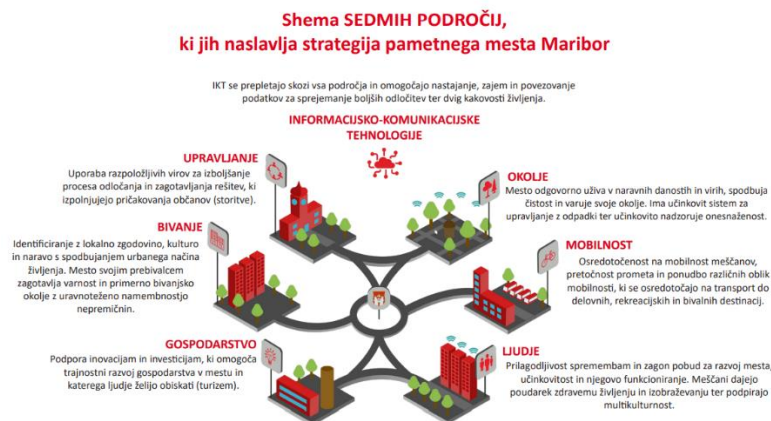
- 2 Podnebno nevtravno in zdravo mesto: prednostna usmeritev 2.5 energetska učinkovitost, ukrep energetska obnova javnih stavb,
- 6 Prestolnica talenta in priložnosti: prednostna usmeritev 6.2: vzpostavitev učinkovitega podpornega okolja, kazalnik prostori podjetniškega inkubatorja.

4.2.1.3 Strategija pametnega mesta Maribor 2030

Strategija pametnega mesta Maribor predstavlja podlago za transformacijo mesta Maribor v pametno mesto. Namen strateškega dokumenta je analiza trenutnega stanja, vzpostavitev ciljev strategije in njeno spremljanje in vrednotenje, medtem ko je cilj izboljšanje kakovosti občank in občanov Mestne občine Maribor.

Ključne aktivnosti projekta Podjetniški inkubator KPD se skladajo s Strategijo pametnega mesta Maribor 2030 na področju gospodarstva, in sicer z ukrepom 4 Povečanje števila novih podjetij (start-up).

Slika 5: Shema področij pametnega mesta Maribor



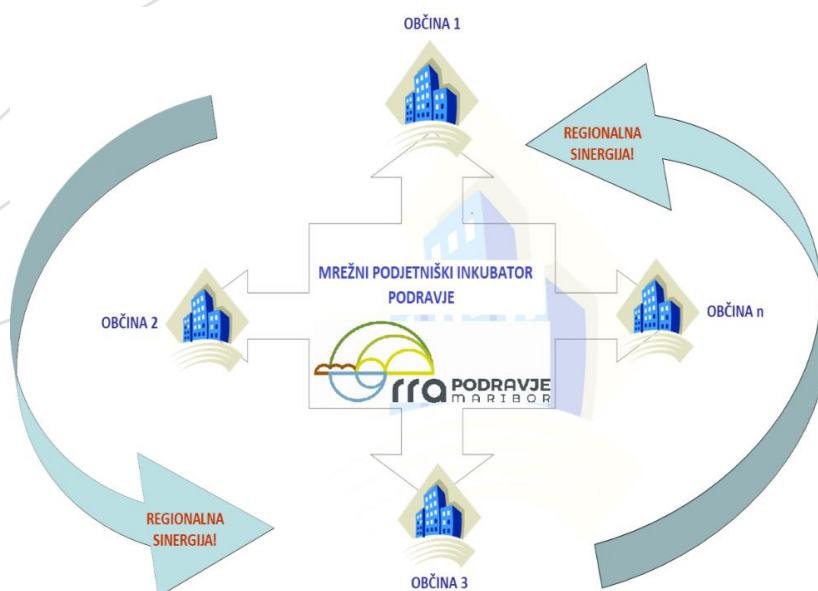
Vir: Strategija pametnega mesta Maribor 2030

4.2.1.4 Mrežni podjetniški inkubator Podravje

RRA Podravje - Maribor je v letu 2023 zasnovala projekt mrežnega podjetniškega inkubatorja in s partnerskimi institucijami v Podravju podpisala sporazum pri uresničevanju vizije mrežnega podjetniškega inkubatorja. Mrežni podjetniški inkubator Podravje (v nadaljevanju: MPIP) bo postal ključni podporni mehanizem za dvig podjetniške aktivnosti na območju Podravske regije. Vizija MPIP je do leta 2030 zagotoviti podporo podjetjem na celotnem teritoriju Podravja.

Projekt podjetniškega inkubatorja KPD predstavlja osnovno točko za delovanje mrežnega inkubatorja, razvoj in nudenje storitev ter izvajanje regijskih in mednarodnih dogodkov na obravnavani lokaciji.

Slika 6: Sinergija regionalnega sodelovanja MPIP z občinami



4.2.1.5 Strategija privabljanja investorjev v Podravsko regijo

Strategija privabljanja investorjev v podravsko regijo 2023 (v nadaljevanju: SPIPR), sprejeta na 47. redni seji Sveta Podravske regije februarja 2023, predstavlja odločitev Sveta Podravske regije, kot najvišjega organa podravske regije, katere investitorje namerava v prihodnjem obdobju prioriteto privabljeti, da bi naslovlila naslednje gospodarske izzive regije:

- zelo nizka dodana vrednost na zaposlenega v gospodarstvu – daleč pod povprečjem v Sloveniji,
- nizki prihodki zaposlenih in posledično relativno nizka kupna moč,
- pomanjkanje zaposlitvenih možnosti za najbolj izobražene ter posledično
- beg možganov.

Ključni kvalitativni cilji te strategije so:

- povečati povprečno dodano vrednost na zaposlenega v regiji,
- povečati neto plačo zaposlenih v regiji in s tem kupno moč,
- zmanjšati število ljudi, ki dnevno komutirajo v druge regije,
- zmanjšati število mladih, ki odhajajo iz regije,
- privabljanje talentov v regijo.

Projekt Podjetniški inkubator KPD naslavlja zgoraj navedene cilje in je zasnovan kot mehanizem podpore uresničevanja navedene strategije.

4.2.2 Nacionalni strateški dokumenti in politike

4.2.2.1 Program za izvajanje kohezijske politike v obdobju 2021-2027

Projekt sledi specifičnemu cilju Operativnega programa za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2021 – 2027 v okviru cilja 1 Konkurenčnejša in pametnejša Evropa s spodbujanjem inovativne in pametne gospodarske preobrazbe ter regionalne povezljivosti na področju IKT, prednostne naloge 1. Inovacijska družba znanja:

1. Specifični cilj RSO1.1. Razvoj in izboljšanje raziskovalne in inovacijske zmogljivosti ter uvajanje naprednih tehnologij:
 - področje krepitve vlaganj v raziskovalno razvojne in inovacijske projekte ter sodelovanje med deležniki inoviranja,
 - področje sodelovanja v evropskem raziskovalnem prostoru in krepitve sinergij med različnimi viri financiranja in razvojne internacionalizacije s spodbujanjem sodelovanja podjetij in raziskovalno-razvojnih institucij na skupnih raziskovalno-razvojno inovacijskih projektih na mednarodni ravni.
2. Specifični cilj RSO1.2: Izkoriščanje prednosti digitalizacije za državljane, podjetja, raziskovalne organizacije in javne organe:
 - digitalne inovacije na področju prostora in okolja,
 - podpora uvajanju rešitev UI v gospodarstvo,
 - podpora referenčnim izvedbenim projektom uvajanja UI v konkretne rešitve v podporo digitalizaciji poslovanja gospodarskega in javnega sektorja.

3. Specifični cilj RSO1.3: Krepitev trajnostne rasti in konkurenčnosti MSP ter ustvarjanje delovnih mest v MSP, med drugim s produktivnimi naložbami:
- spodbujanje mladih podjetij in novih podjetniških podjetij (start-up podjetij),
 - ukrepi za hitrorastoča podjetja (scale-up in scale-out).

4.2.2.2 Slovenska strategija trajnostne pametne specializacije v Sloveniji (S5)

Projekt je skladen s Slovensko strategijo trajnostne pametne specializacije v Sloveniji (S5), objavljeno v 2023, in v svoji funkcionalni fazi načrtuje vključevanje inkubirancev ter dogodke na področju izbranih panožnih prioritet: pametna mesta in skupnosti, horizontalna mreža informacijsko-komunikacijskih tehnologij, zdravje - medicina, pametne stavbe in dom z lesno verigo, trajnostna pridelava hrane, mreže za prehod v krožno gospodarstvo, trajnostni turizem in mobilnost. Delovanje podjetniškega inkubatorja bo podprto tudi s sodelovanjem s posameznimi SRIPi, delujočimi na navedenih področjih.

4.2.2.3 Strategija razvoja Slovenije 2030

Strategija razvoja Slovenije 2030 predstavlja krovni razvojni okvir, ki temelji na usmeritvah Vizije Slovenije 2050, razvojnem izhodišču in mednarodnih zavezah Slovenije ter trendih in izzivih na regionalni, nacionalni, evropski in globalni ravni.

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

Pet strateških usmeritev za dosego osrednjega cilja strategije bomo Slovenci uresničevali z delovanjem na različnih medsebojno povezanih in soodvisnih področjih, ki so zaokrožena v dvanajstih razvojnih ciljnih strategije. Za vsak razvojni cilj so določena ključna področja, na katerih bo treba delovati, da bi dosegli kakovostno življenje za vse. Cilji pomenijo podlago za oblikovanje prednostnih nalog in ukrepov Vlade RS, nosilcev regionalnega razvoja, lokalnih skupnosti in drugih deležnikov.

Strateške usmeritve projekta se nanašajo na cilj visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse. Projekt se ujema z nacionalno strategijo v prvi razvojni prioriteti Konkurenčno gospodarstvo in v drugi razvojni prioriteti Znanje in zaposlovanje. V okviru prve razvojne prioritete Konkurenčno gospodarstvo so podprta vlaganja v infrastrukturo in drugi ukrepi, ki jih bo zasledoval tudi predmetni investicijski projekt, in sicer ukrepi za krepitev podjetništva, ukrepi za zagotovitev gospodarskih aktivnosti, za izboljšanje strukture in konkurenčnosti gospodarstva ter za izboljšanje poslovnega okolja za dvig podjetniške dejavnosti in za povečanje neposrednih investicij. V okviru druge razvojne prioritete Znanje in zaposlovanje se želi ustvariti pogoje/ukrepe za prilagajanje delovnih mest in spodbujanje razvoja novih delovnih mest na novih področjih; v okviru te razvojne prioritete so predvidene tudi različne spodbude za zaposlovanje, ki bodo povezane z investicijskimi in razvojnimi projekti ipd.

4.2.3 Zakonodaja

Smernice za integracijo načel enakosti

Projekt upošteva pravno podlago smernic drugega odstavka 6. člena Zakona o enakih možnostih žensk in moških (v nadaljevanju: ZEMŽM). V skladu s tem odstavkom so splošni ukrepi tudi programi dejavnosti in strategije razvoja področij družbenega življenja, določeni v nacionalnem programu za enake možnosti žensk in moških. V delovanju podjetniškega inkubatorja bo zagotovljeno, da se bodo ukrepi in politike sistematično presojali z vidika enakosti spolov oziroma se v vseh fazah njihovega izvajanja in vrednotenja upoštevale možne posledice na položaj žensk in moških in da bodo imele ženske in moški od njih enake koristi.

Načela nediskriminiranosti, enakih možnosti, vključno z dostopnostjo za invalide, enakosti spolov

Spoštovanje načel enakosti, vključenosti in nediskriminacije bo zagotovljeno pri izvajanju vseh aktivnosti na vseh ravneh skladno z nacionalno zakonodajo, pravnim redom EU in relevantnimi mednarodnimi dokumenti za varstvo človekovih pravic. Pri zagotavljanju enakih možnosti in boja proti diskriminaciji bosta upoštevana tudi Postopkovnik za zagotavljanje horizontalnega omogočitenega pogoja. Načelo se bo upoštevalo tudi v okviru sistema upravljanja in nadzora.

4.2.4 Strateški dokumenti in usmeritve Evropske unije

4.2.4.1 Program Evropske kohezijske politike 2021 - 2027

Investicija v Podjetniški inkubator KPD je usklajena z osnovnimi načeli EKP in financiranja Kohezijskega sklada v obdobju 2021-2027. Projekt se prvenstveno nanaša na tematsko področje Povečanje konkurenčnosti majhnih in srednje velikih podjetij – prednostne naložbe na področju spodbujanja podjetništva.

Kohezijska politika podpira raziskave in inovacije ter odpravlja digitalni razkorak pri čemer bo 83.000 raziskovalcev imelo dostop do izboljšanih raziskovalnih zmogljivosti, 725.000 podjetij pa bo prejelo podporo za inovacije in pametno rast.

Skladno s slovenskimi prioritetami EKP bodo vključena področja razvoja in izboljšanje raziskovalne in inovacijske zmogljivosti ter uvajanje naprednih tehnologij, izkoriščanje prednosti digitalizacije za podjetja, krepitev trajnostne rasti in konkurenčnosti malih in srednje velikih podjetij (MSP) ter ustvarjanje delovnih mest v MSP, razvoj znanj in spretnosti za pametno specializacijo, industrijski prehod in podjetništvo ter izboljšanje digitalne povezanosti kot podpora podjetništva.

4.2.4.2 DNSH – načelo, da se ne škoduje bistveno

Glede na tehnične smernice za uporabo „načela, da se ne škoduje bistveno“ v skladu z uredbo o vzpostavitvi mehanizma za okrevanje in odpornost se ugotavlja, da noben ukrep v načrtovanem projektu ne bo privedel do bistvene škode okoljskim ciljem v smislu 17. člena Uredbe o taksonomiji. Projekt je skladen z načelom DNSH, da nobena naložba in reforma načrta ne sme bistveno škodovati nobenemu od šestih opredeljenih okoljskih ciljev. Ti so: blaženje podnebnih sprememb in prilagajanje nanje, trajnostna uporaba in varstvo vodnih virov, preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja, prehod v krožno gospodarstvo ter varstvo in obnova biotske raznovrstnosti in ekosistemov.

5 PREDSTAVITEV VARIANT INVESTICIJE

Dokument identifikacije investicijskega projekta obravnava dve varianti, in sicer:

- ohranjanje obstoječega stanja (varianta brez investicije) - Varianta 1,
- investicija v Podjetniški inkubator KPD - Varianta 2.

5.1 Varianta »brez« investicije oziroma ohranitev obstoječega stanja

Varianta »brez« investicije pomeni ničelno varianto, kar pomeni, da se investicija »Podjetniški inkubator KPD« ne izvede. Posledično se ohranja obstoječe stanje, ki ne omogoča dodatnega pospeševanja podjetništva, izboljšanja konkurenčnosti podjetij ter splošnega gospodarskega razvoja mesta in regije. Finančno-ekonomske lastnosti scenarija »brez investicije« so:

- ne zahteva investicijskih vlaganj,
- ne dosega ekonomskih koristi,
- potreba po prostorih za inkubiranje novih podjetij ni naslovljena, ohranja se pomanjkanje tovrstnih prostorov in storitev,
- poslabšuje se stanje infrastrukture, ki je namenjena delovanju novega inkubatorja.

5.2 Varianta »z« investicijo

Z vzpostavitvijo Podjetniškega inkubatorja KPD se bodo vzpostavile dodatne infrastrukturne kapacitete za inkubiranje mladih in inovativnih podjetij Mestne občine Maribor in Podravske razvojne regije. Projekt bo pripomogel k zapolnitvi primanjkljaja potrebne infrastrukture, izboljšanju podpornega okolja za razvoj podjetništva, krepitvi podjetništva in podjetniške kulture v regiji, podpori ustvarjanja delovnih mest, povečanju stopnje preživetja novonastalih podjetij in spodbujanju rasti in razvoja podjetij.

Varianta »z« investicijo Mestni občini Maribor in Podravske razvojne regije prinaša dolgoročne koristi, ki imajo vpliv na blagostanje prebivalstva, nova delovna mesta, gospodarsko rast in razvoj regije ter je zato tudi družbeno-ekonomsko upravičena.

6 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

6.1 Vrsta investicije

Investicija bo vzpostavila nov podjetniški inkubator, regijski Podjetniški inkubator KPD, ki bo namenjen izvajanju podjetniške dejavnosti in s tem zagotovitvi pogojev za razvoj in rast podjetij. Predmet investicije je obnova dela stavbe KPD (Pobreška cesta 20, Maribor) ter nakup opreme in drugih opredmetenih in neopredmetenih osnovnih sredstev, ki so potrebni za delovanje regijskega inkubatorja. Projekt vsebuje sledeče investicijske komponente:

- izdelava projektne in investicijske dokumentacije (PZI, investicijski program, poslovni načrt delovanja inkubatorja, dokumentacija za prijavo projekta za financiranje v okviru Dogovora za razvoj regij), pridobitev soglasij in dovoljenj,
- izvedba postopkov javnih naročil,
- izvedba investicijskih del (GOI dela), in nabava opredmetenih (notranje pohištvo) in neopredmetenih osnovnih sredstev (računalniška oprema, namenjena potrebam prijavljenega projekta),
- investicijski nadzor in inženiring,
- otvoritev Podjetniškega inkubatorja KPD,
- informiranje in komuniciranje,
- vodenje projekta.

6.2 Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

V skladu s predvidenim časovnim načrtom se bo projekt izvajal med leti 2024 in 2027. Ocena investicijskih stroškov temelji na podlagi ocene vrednosti in pripravljenih projektantskih preračunih. Stroške, ki niso del projektantskih predračunov, smo ocenili na podlagi javno dostopnih cenikov ponudnikov na spletu.

Tabela 1: Investicijska vrednost po stalnih cenah (nivo 2024) z DDV in brez DDV v EUR

Strošek	Skupaj	2024	2025	2026	2027
GOI DELA	1.844.558,34	0,00	0,00	965.985,08	878.573,26
Gradbena dela	71.963,04	0,00	0,00	35.981,52	35.981,52
Obrtniška dela	662.059,97	0,00	0,00	331.029,99	331.029,98
Elektro instalacije	464.161,60	0,00	0,00	324.913,12	139.248,48
Strojne instalacije	323.833,31	0,00	0,00	194.300,21	129.533,10
Oprema in druga opredmetena in neopredmetena osnovna sredstva	170.237,43	0,00	0,00	0,00	170.237,43
Nepredvidena dela	152.302,99	0,00	0,00	79.760,24	72.542,75
OSTALE STORITVE	97.042,69	0,00	45.981,52	24.169,70	26.891,47
Projektna dokumentacija	45.981,52	0,00	45.981,52	0,00	0,00
Gradbeni nadzor	36.891,17	0,00	0,00	19.319,70	17.571,47
Informiranje in obveščanje	14.170,00	0,00	0,00	4.850,00	9.320,00
SKUPAJ brez DDV	1.941.601,03	0,00	45.981,52	990.154,78	905.464,73
DDV	427.152,22	0,00	10.115,93	217.834,05	199.202,24
SKUPAJ z DDV	2.368.753,25	0,00	56.097,45	1.207.988,83	1.104.666,97

6.3 Ocena upravičenih stroškov projekta po tekočih cenah

Pri preračunu stalnih cen v tekoče cene je upoštevana povprečna letna inflacija, opredeljena v Pomladanski napovedi gospodarskih gibanj 2024 (UMAR, februar 2024), in sicer za leto 2025 3,4 %, za leti 2026 in 2027 pa 2,2 %.

Tabela 2: Investicijska vrednost po tekočih cenah (nivo 2024) z DDV in brez DDV v EUR

Strošek	Skupaj	2024	2025	2026	2027
GOI DELA	1.969.658,80	0,00	0,00	1.020.802,80	948.856,00
Gradbena dela	76.883,31	0,00	0,00	38.023,40	38.859,91
Obrtniška dela	707.326,49	0,00	0,00	349.815,28	357.511,21
Elektro instalacije	493.739,15	0,00	0,00	343.351,29	150.387,86
Strojne instalacije	345.221,65	0,00	0,00	205.326,36	139.895,29
Oprema in druga opredmetena in neopredmetena osnovna sredstva	183.855,82	0,00	0,00	0,00	183.855,82
Nepredvidena dela	162.632,38	0,00	0,00	84.286,47	78.345,91
OSTALE STORITVE	102.128,87	0,00	47.544,89	25.541,29	29.042,69
Projektna dokumentacija	47.544,89	0,00	47.544,89	0,00	0,00
Gradbeni nadzor	39.393,18	0,00	0,00	20.416,06	18.977,12
Informiranje in obveščanje	15.190,80	0,00	0,00	5.125,23	10.065,57
SKUPAJ brez DDV	2.071.787,67	0,00	47.544,89	1.046.344,09	977.898,69
DDV	455.793,29	0,00	10.459,88	230.195,70	215.137,71
SKUPAJ z DDV	2.527.580,96	0,00	58.004,77	1.276.539,79	1.193.036,40

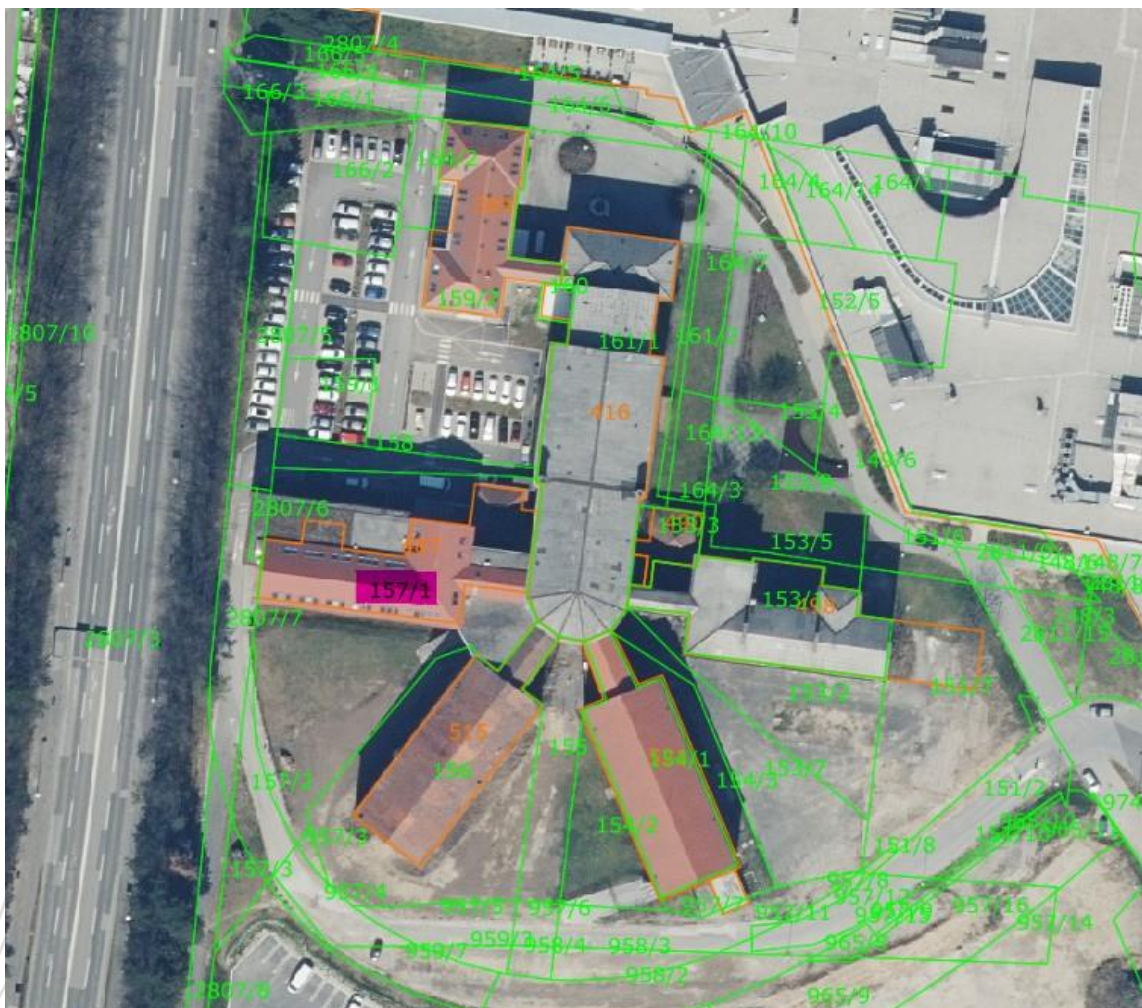
7 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

7.1 Navedba in opis lokacije

Investicija predstavlja naložbo v javno infrastrukturo za spodbujanje podjetništva v mestu in regiji. Podjetniški inkubator Podravje je načrtovan kot prenova dela stavbe KPD v Mariboru, na Pobreški cesti 20. Stavba zahodnega trakta, katere prostori so predmet obdelave, je locirana na parcelni številki 157/1 v katastrski občini 659 Tabor.

Objekt KPD je bil zgrajen okrog leta 1885, kot moška kaznilnica. Sestavljen je iz osrednjega oz. centralnega kraka ter 4 traktov, ki se navezujejo nanj.

Slika 7: Prikaz parcelnih mej - javni pogled, ORTOFOTO



Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije, Podatki katastra nepremičnin, aplikacija Javni vpogled, portal: eprstor.gov.si, 31. 5. 2024

7.2 Tehnično - tehnološki opis

Zahodni trakt objekta KPD na lokaciji Pobreška cesta 20 v Mariboru je v večinskem delu že objekt v funkciji. Nedokončan del objekta v izmeri 1.058,28 m² predstavljajo prostori v dokončani tretji gradbeni fazi, ki se navezujejo na centralni del objekta, in sicer kletni prostori z medetažo, pritlični prostori in prostor v prvem nadstropju.

Slika 8: Označen predel obravnavanega zahodnega trakta

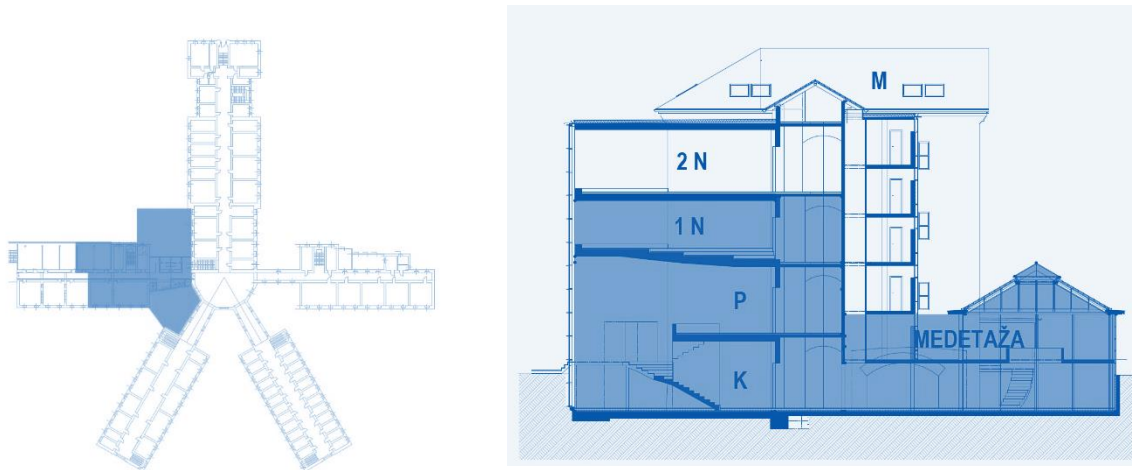


Tabela 3: Površine prostorov v Podjetniškem inkubatorju KPD

Površine v m ²	
klet – uporabna površina inkubatorja	403,20 m ²
klet - skupni prostori	115,30 m ²
medetaža - uporabna površina inkubatorja	148,90 m ²
medetaža - skupni prostori	59,50 m ²
pritličje - uporabna površina inkubatorja	126,30 m ²
pritličje - skupni prostori	79,58 m ²
1.nadstropje – večnamenski prostor za dogodke	125,50 m ²
SKUPAJ	1.058,28 m²
Deleži uporabnih površin inkubatorja in skupnih prostorov v m ²	
uporabna površina inkubatorja (pisarne, delavnice, itd.)	678,40 m ²
skupni prostori	379,88 m ²
Deleži uporabnih površin inkubatorja in skupnih prostorov v %	
uporabna površina inkubatorja	64,10 %
skupni prostori	35,90 %

Med uporabne površine inkubatorja v tabeli 3 se štejejo pisarne za inkubiranje, co-working prostori, skupne delavnice, prostori, ki so potrebni za industrijske raziskave in eksperimentalni razvoj, ki se izvaja v okviru inkubatorja, ter sejne sobe, ki so namenjene uporabi izključno s strani inkubirancev. Skupni prostori so nujno potrebni za delovanje inkubatorja ter izvajanje storitev, dogodkov in izobraževanj v

okviru inkubatorja (sejne oziroma konferenčne sobe, sobe za upravo, mentorje, toaletni prostori, servisni in drugi prostori).

Pri zasnovi prostorov inkubatorja so upoštevane potrebe bodočih uporabnikov, s sodobno zasnovo prostorov. Po namembnosti bodo prostori inkubatorja zajemali: pisarne, coworking prostore, sejne sobe, večnamenske prostore namenjene inkubirancem, večnamenski prostor za dogodke, čajno kuhinjo, sanitarije, tehnične prostore, shrambe, hodnike, idr.

Iz glavnega vhoda vstopimo v poslovni prostor v medetaži, kjer so poslovni prostori orientirani okrog galerijskega središča. Nad galerijo je v strehi piramidna zasteklitev, od koder prihaja svetloba, ki osveti tudi kletne prostore. Poslovni prostor je odprte in moderne zasnove, z območji počitka in zelenjem na strani pisarniških miz. Povezuje se s sejno sobo in dvema ločenima pisarnama. Preko vertikalne komunikacije vstopamo do garderob in toalet v kletni etaži ter do čajne kuhinje in prostora za sestanke. Pod rampo je predviden tudi kotichek za počitek. Servisni prostori, kot so tehnični prostori, shrambe in skladišče, so predvideni pod stopniščem.

Pod poslovnim prostorom v pritličju/medetaži je prav tako večji poslovni prostor z enako zasnovo – odprte, moderne zasnove pisarn z območji počitka, povezan s toaletami, garderobami in čajno kuhinjo. Iz čajne kuhinje je možen tudi direkten izhod preko hodnika do večnamenskega prostora. Slednji je namenjen predstavitvam, delavnicam ali coworkingu. Nad njim je skupen poslovni prostor s pisarniško rabo, ki ima ločen direktni vhod. V 1. nadstropju pa se nahaja večnamenski prostor za dogodke.

7.2.1 Zunanost objekta

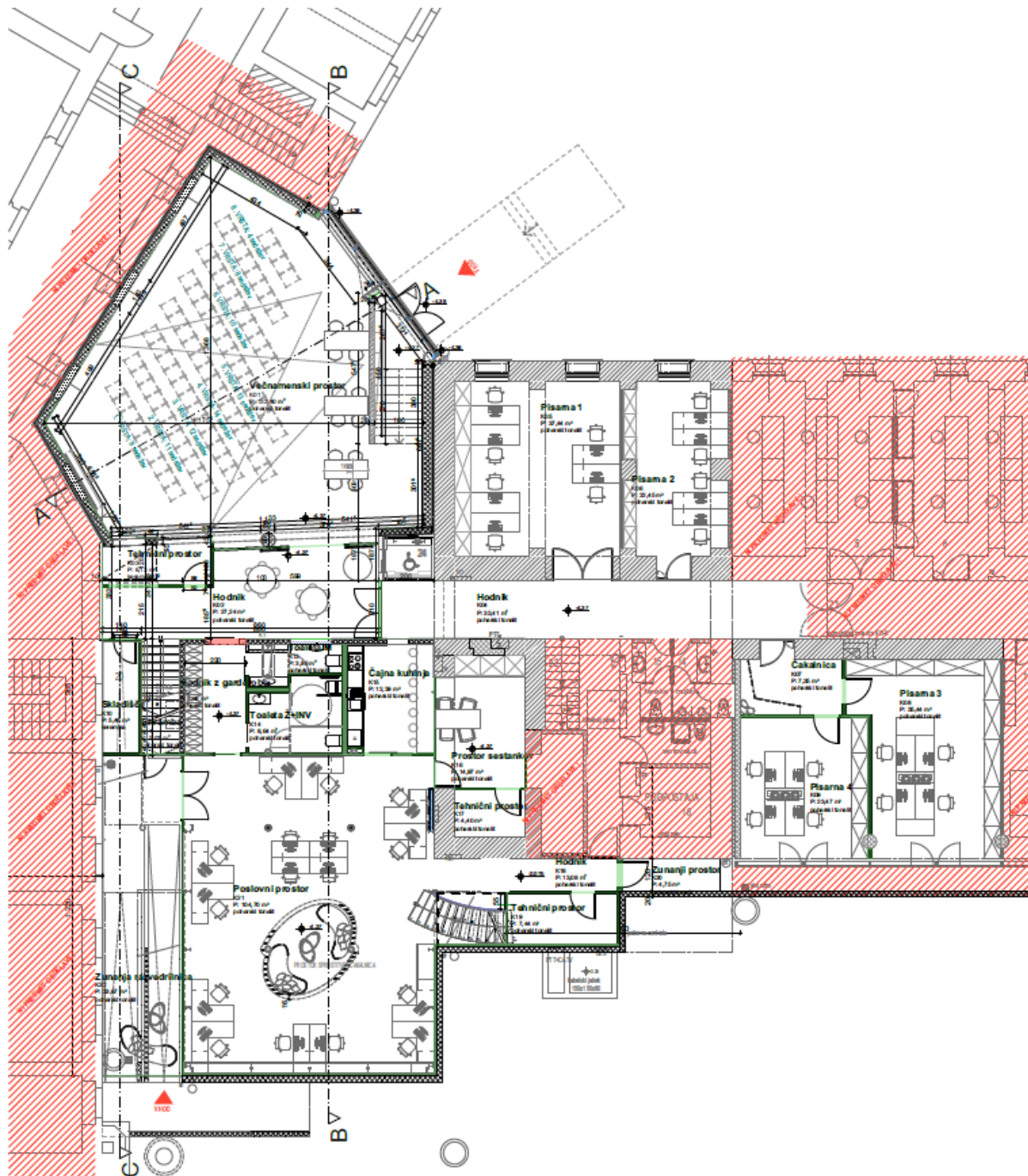
V kleti in medetaži objekta je predvidena izvedba steklene fasade ter steklenih nadstreškov odprtih površin (dohodne rampe), prav tako je na južni stekleni fasadi potrebna montaža zunanjih fiksnih senčil. Potrebna je namestitev obrob, žlebov in odtočnih cevi na prizidku objekta.

Potrebna bo izvedba toplotne izolacije stropa objekta in namestitev steklenega zaključka strehe prizidka.

7.2.2 Klet

V kletnih prostorih objekta, ki so v tretji gradbeni fazi z delno izvedenimi napeljavami talnega gretja in estrihov v starem delu objekta, so predvidena rušitvena dela za potrebe prehodov, popolna izvedba sanitarij, priročne kuhinje in prostora za strojne in elektro instalacije. V prizidku se izvede sistem talnega ogrevanja, izvedba estrihov in kamnitih talnih oblog, podobno kot v ostalem delu objekta. Na dohodnih betonskih rampah se izvedejo talni premazi. Potrebno je izvesti elektro instalacije in razsvetljavo z varčnimi LED svetilkami in strojne inštalacije. Prav tako je predvidena montaža steklenih vrat in stene. Obstoječi dovod za ogrevanje je potrebno izvesti z novim dovodom in urediti priklop s črpalko v kurilnici. Za obstoječe stene je predvideno kitanje in barvni opleski. Spuščeni stropovi se izvedejo v suhomontažni izvedbi z mavčnimi ploščami, in sicer tako, da je nad ploščami urejena in napeljana vsa potrebna inštalacija.

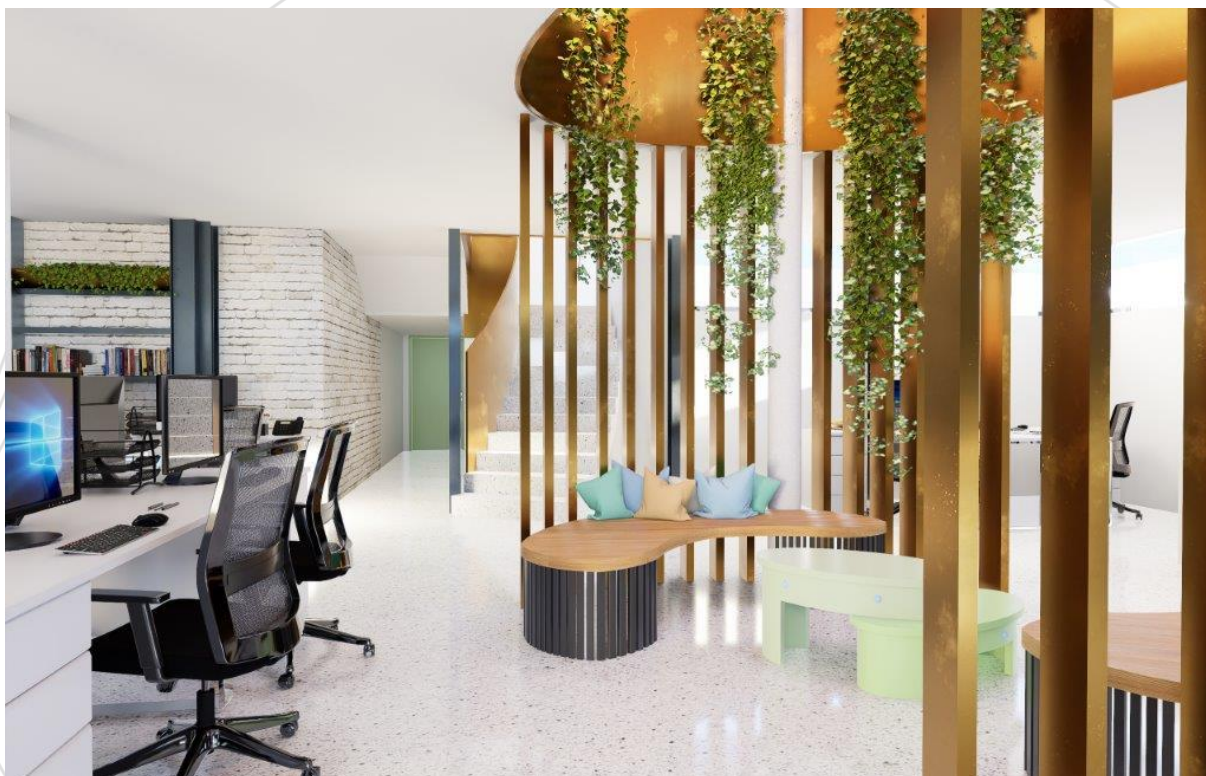
Slika 9: Arhitektura – tloris kleti



Slika 10: Klet, večnamenski/Coworking prostor - sedaj



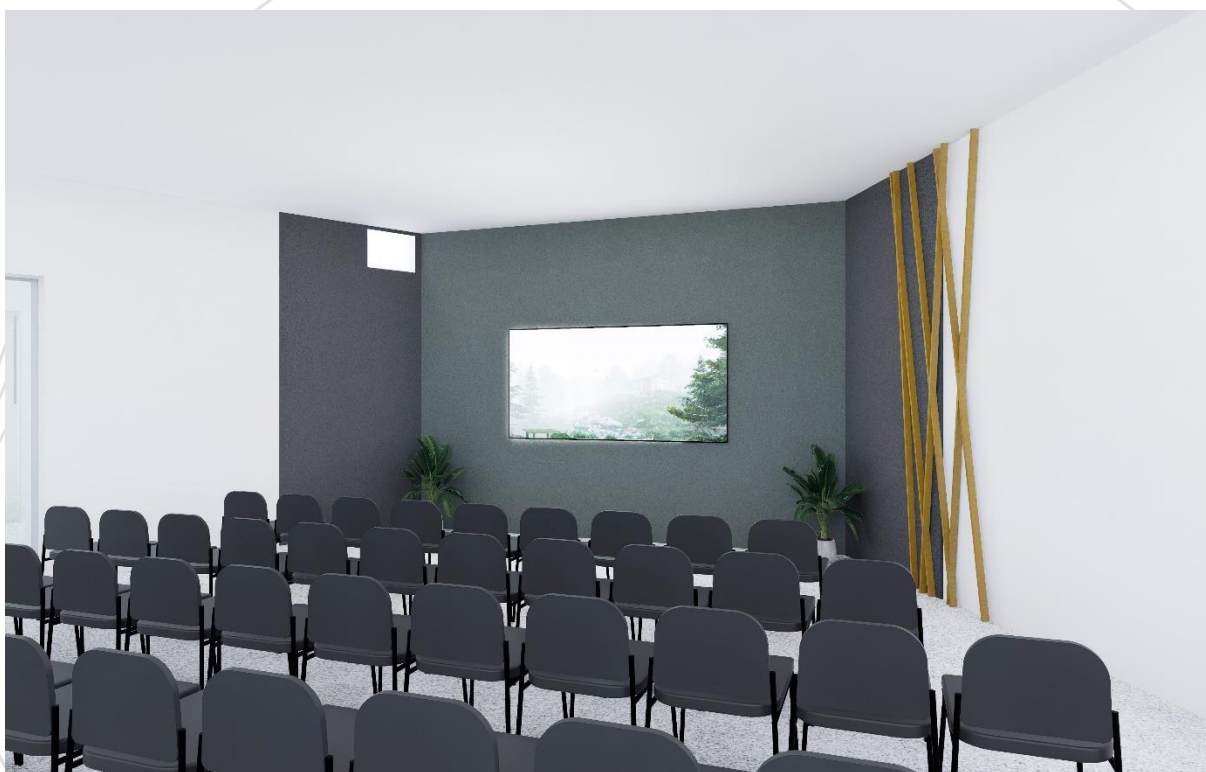
Slika 11: Klet, večnamenski/Coworking prostor - potem



Slika 12: Klet, večnamenski prostor - sedaj



Slika 13: Klet, večnamenski prostor - potem



Slika 14: Klet, čajna kuhinja - sedaj



Slika 15: Klet, čajna kuhinja - potem



Slika 16: Klet, prostor za počitek - sedaj



Slika 17: Klet, prostor za počitek - potem



7.2.3 Medetaža

V medetažnih prostorih objekta, ki so v tretji gradbeni fazi, se izvede sistem talnega ogrevanja, izvedba estrihov in kamnitih talnih oblog, podobno kot v ostalem delu objekta. Uredi se zasteklitev zunanjih sten ter dela stropa/strehe. Na dohodnih betonskih rampah se izvedejo talni premazi. Potrebno je izvesti elektro instalacije, razsvetljavo z varčnimi LED svetilkami in strojne inštalacije.

Slika 18: Medetaža, stopnišče - sedaj



Slika 19: Medetaža, stopnišče - potem



Slika 20: Medetaža, severni del - sedaj



Slika 21: Medetaža, severni del - potem



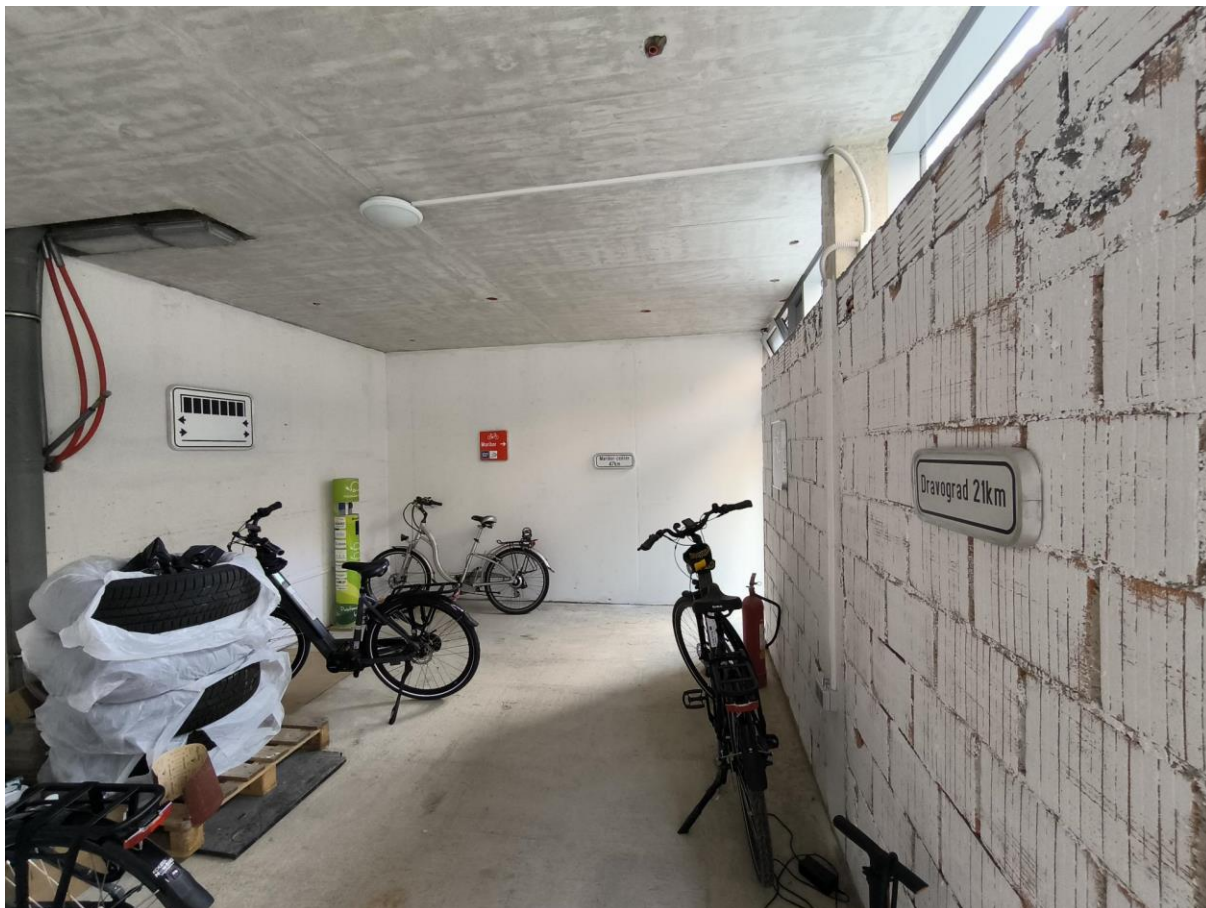
Slika 22: Medetaža, prostori pisarn in sejne sobe - sedaj



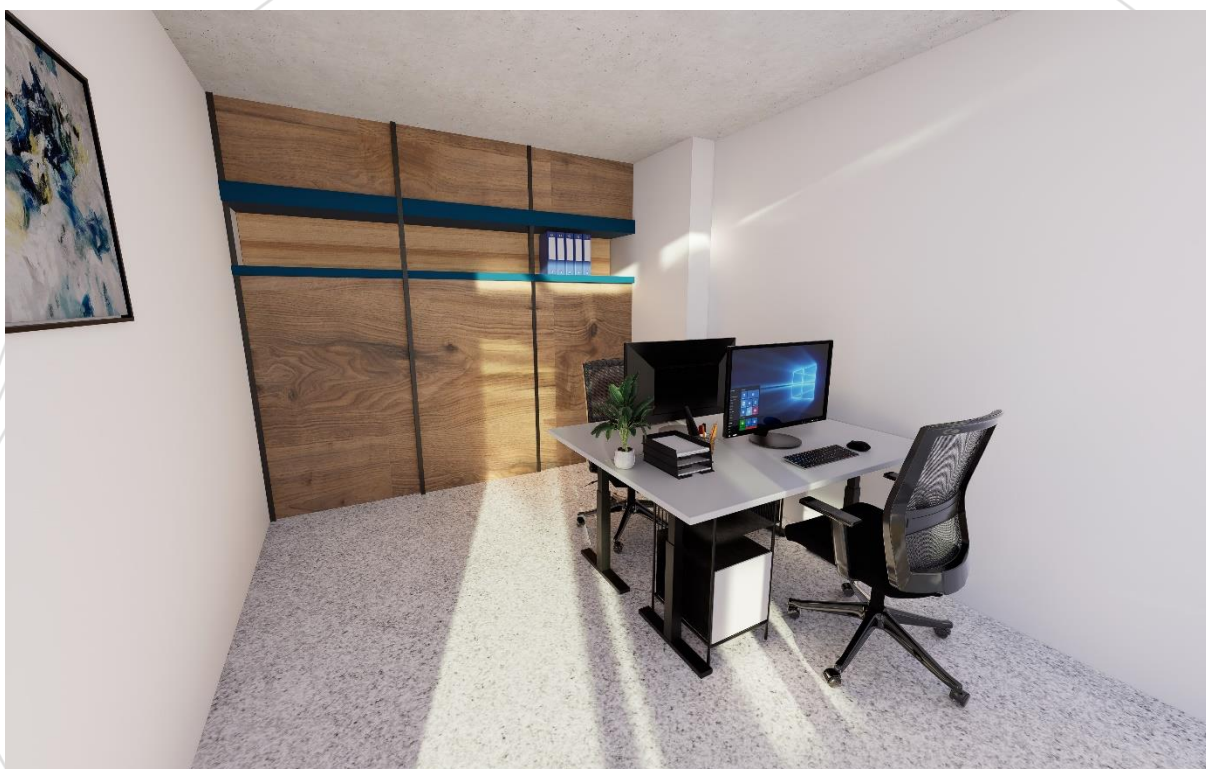
Slika 23: Medetaža, prostori pisarn in sejne sobe - potem



Slika 24: Medetaža, pisarna - sedaj



Slika 25: Medetaža, pisarna - potem



Slika 26: Medetaža, sejna soba - sedaj



Slika 27: Medetaža, sejna soba - potem



7.2.4 Pritličje

V obravnavanem delu pritličja objekta, ki je v tretji gradbeni fazi z izvedenimi napeljavami talnega gretja in estrihov, je potrebna odstranitev montažne pregradne stene, rušitev parapetnega zidu in betoniranje dela stropa ob stopnišču. Potrebno je izvesti elektro inštalacije in razsvetljave z varčnimi LED svetilkami ter strojne inštalacije s prezračevanjem. Za obstoječe stene je predvideno kitanje in barvni opleski. Spuščeni stropovi se izvedejo v suhomontažni izvedbi z mavčnimi ploščami, in sicer tako, da je za ploščami urejena in napeljana vsa potrebna inštalacija.

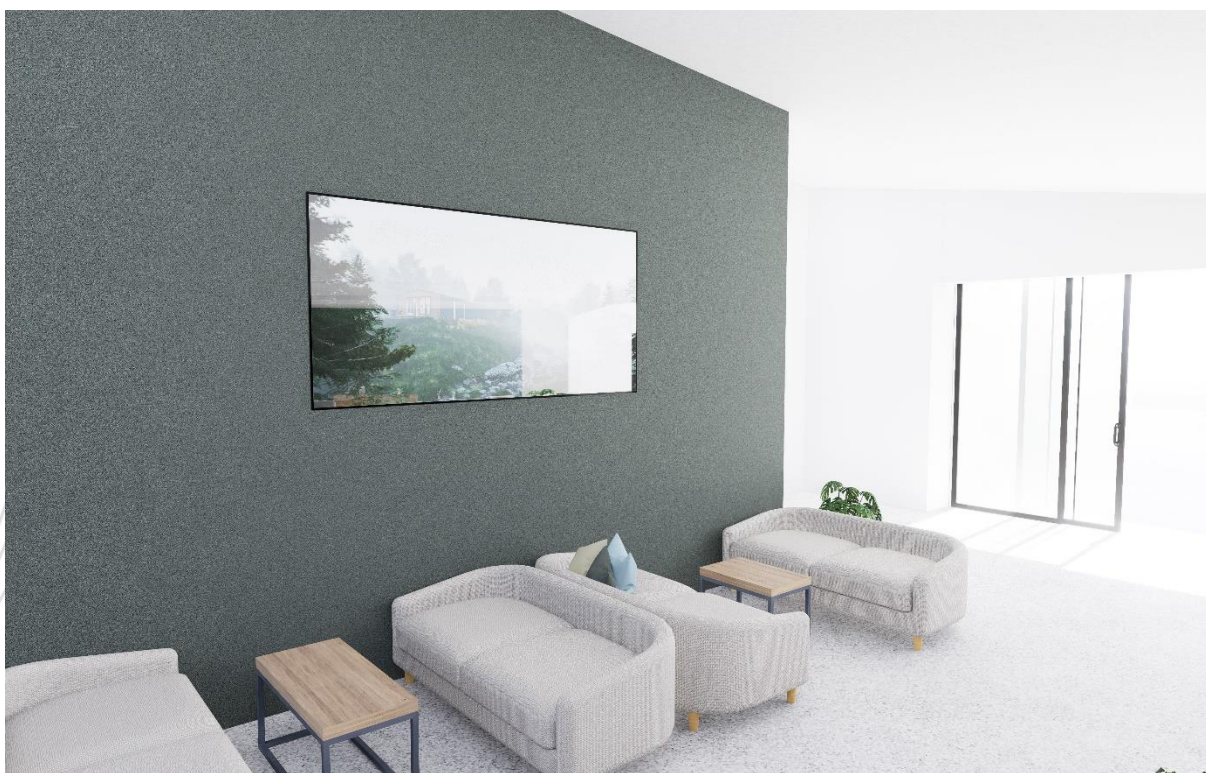
Slika 28: Arhitektura – tloris pritličja



Slika 29: Pritličje, Coworking prostori - potem



Slika 30: Pritličje, prostori za sestanke/večnamenski prostor - potem



7.2.5 Prvo nadstropje

V obravnavanem delu 1. nadstropja objekta je predvidena ureditev večnamenskega prostora za dogodke. Prostor je trenutno v tretji gradbeni fazi. Potrebna je odstranitev pregradne stene ob vhodu in izvedba zvočno-izolativne montažne stene z vrati. Stene, stropovi ter tla se ustrezno obložijo, pri čemer se morajo upoštevati akustične zahteve. Potrebno je izvesti še vse inštalacije, napeljave za prezračevanje ter prostor opremiti z vso zahtevano avdio in video opremo.

Slika 31: 1. nadstropje, večnamenski prostor za dogodke - sedaj



Slika 32: 1. nadstropje, večnamenski prostor za dogodke - potem



7.2.6 Notranja oprema

Vsi delovni prostori, večnamenski prostori za dogodke ter skupni prostori bodo opremljeni z osnovno pisarniško in ostalo opremo (pisalne mize, stoli, pohištvene omare, sejne mize s stoli,...). Prostor večnamenskega prostora za dogodke se opremi z ustreznimi stoli, govorniškimi pultom in ostalo notranjo opremo.

7.3 Časovni načrt izvedbe investicije

Projekt se bo izvajal od 1. julija 2024 do 30. septembra 2027. Projekt Podjetniški inkubator KPD obsega naslednje sklope aktivnosti:

1. Izdelava projektne in investicijske dokumentacije (PZI, investicijski program, poslovni načrt delovanja inkubatorja, dokumentacija za prijavo projekta za financiranje v okviru Dogovora za razvoj regij), pridobitev soglasij in dovoljenj: julij 2024 – maj 2025.
2. Posredovanje NPO projekta Ministrstvu za kohezijo in regionalni razvoj: do 30. maja 2025.
3. Podpis pogodbe z ministrstvom: december 2025.
4. Izvedba postopkov javnih naročil: januar 2026 – marec 2026.
5. Izvedba investicijskih del (GOI dela) in nabava opredmetenih in neopredmetenih osnovnih sredstev: marec 2026 – maj 2027.
6. Investicijski nadzor in inženiring: marec 2026 – maj 2027.
7. Otvoritev Podjetniškega inkubatorja KPD: junij 2027.
8. Informiranja in obveščanja javnosti: december 2025 – september 2027.
9. Vodenje projekta: julij 2024 – september 2027.

V skladu s Prvo dopolnitvijo Povabila razvojnim svetom Regij za pripravo in podpis dopolnitve Dogovorov za razvoj regij bo morala RRA Podravje - Maribor do 30. 9. 2024 oddati osnutek dopolnitve dogovora za vsebine iz objavljenega povabila. Izbor najpomembnejših projektov bo opravil Razvojni svet regije Podravje na osnovi splošnih in dodatnih meril, določenih v Povabilu. Investitor Mestna občina Maribor vlogo NPO odda najkasneje do 30. 5. 2025. Predviden podpis pogodbe je poletje 2025.

S ciljem uspešno izvesti projekt bo investitor izvajal sledeče aktivnosti vodenja projekta:

- zagotovitev učinkovite in pravočasne izvedbe projekta v skladu s pogodbo in drugo potrjeno projektno dokumentacijo, z vsakokratno veljavno zakonodajo, predpisi in dokumenti ter navodili in ostalo dokumentacijo,
- koordinacija vse aktivnosti in izvajalcev,
- skrb za namensko porabo sredstev,
- spremljanje kvalitete izvedbe ter odprava tveganj,
- zagotavljanje ustrezne revizijske sledi in hranjenje vse dokumentacijo v zvezi s projektom, v skladu z navodili in veljavnimi predpisi,
- priprava poročil z vso obvezno spremljajočo dokumentacijo do dogovorjenih rokov, priprava končnega poročila v dogovorjenem roku.

Investitor bo tri leta po zaključku projekta spremljal in v postavljenem roku pisno poročal o kazalnikih, opredeljenih v pogodbi. Informacije bo investitorju zagotavljal upravljavec Podjetniškega inkubatorja KPD.

Tabela 4: Terminski načrt investicijskih aktivnosti

Aktivnost	Časovna izvedba
Priprava projektne in investicijske dokumentacije	julij 2024 – maj 2025
Priprava dokumentacije za vključitev projekta v seznam projektov DRR	julij 2024 – september 2024
Posredovanje seznama projektov DRR	do 30. 9. 2024
Posredovanje NPO za Podjetniški inkubator KPD na MKRR	do 30. 5. 2025
Predviden podpis pogodbe z MKRR	december 2025
Izvedba javnih naročil za izvedbo del	januar – marec 2026
Investicijska dela (GOI), vgradnja – dobava opreme	marec 2026 – maj 2027
Investicijski nadzor in inženiring	marec 2026 – maj 2027
Otvoritev Podjetniškega inkubatorja KPD	junij 2027
Informiranje in obveščanje	december 2025 – september 2027
Vodenje projekta	julij 2024 – september 2027

7.4 Pomembnejši vplivi projekta na okolje

Pri načrtovanju in izvedbi operacije bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostna dostopnost,
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je to potrebno).

Projekt Podjetniški inkubator KPD, ki je predmet vlaganj, je infrastrukturni projekt, pri katerem škodnih vplivov (emisije v ozračje, zemljo, vodovode) ni. Posamezni vplivi (npr. hrup) bodo nastajali neposredno v obdobjih fizične izvedbe projekta. Investitor in izvajalci bodo poskrbeli, da bo teh vplivov čim manj, da bodo kratkotrajni in da bo delo v mejah človeku varnega in okolju neškodljivega posega.

Vpliv na mehansko odpornost in stabilnost nepremičnin

Na območju predvidene gradnje so objekti zgrajeni do tretje gradbene faze oz. nepremičnin, ki bi lahko bile ogrožene z nameravano finalizacijo gradnje objektov. Glede na navedeno niso predvideni posebni ukrepi za zmanjševanje vpliva, razen standardnih varstvenih ukrepov, ki se izvajajo na gradbiščih.

Vplivi na higiensko in zdravstveno zaščito nepremičnin

Pri gradnji se pojavljajo neznatni vplivi, povezani z izkopi in s transporti materiala ter z uporabo vozil v smislu onesnaževanja okolja z delci v prahu oz. s plini, zato se bodo v času gradnje izvajali ukrepi za zmanjševanje emisije prahu v okolici s škropljenjem prašnih voziščnih površin.

Vplivi na varnost nepremičnin v uporabi

Predvideni objekti v fazi obratovanja nimajo vpliva na nastanek nezgod.

Vpliv na zaščito nepremičnin pred hrupom

Pri izvajanju gradbenih del je dovoljeno uporabljati le stroje in naprave, ki izpolnjujejo zahteve glede hrupa po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Ur. l. RS, št. 106/2002, 50/2005, 49/2006, 17/2011-ZTZPUS-1,). Pri obratovanju se upošteva Uredba o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 121/2004, 59/19, 44/22 – ZVO – 2 in 53/22).

Vplivi na nepremičnine glede varčevanja z energijo in ohranjanja toplote v njih

Na območju gradnje se nahaja preko 140 let star objekt z nedokončano obnovo, kar pomeni da sam poseg bistveno izboljšuje ukrep varčevanja z energijo in ohranjanje toplote v njih.

Upoštevana izhodišča varstva okolja

Sama investicija ne bo povzročala negativnih vplivov na okolje. Pri načrtovanju in izvedbi operacije so bila preverjena izhodišča varstva okolja, pri čemer je bilo ugotovljeno, da projekt:

- povečuje okoljsko učinkovitost,
- pri obnovi se bodo uporabljale najboljše razpoložljive tehnike in materiali za obnovo, pri izbiri opreme se bo upoštevala njena ustreznost z vidika energetske učinkovitosti,

- odpadki, nastali med izvedbo del, se bodo sproti odvažali na ustrezne deponije oz. predajali pooblaščenim zbiralcem, predelovalcem ali odstranjevalcem odpadkov,
- zagotovljena je trajna dostopnost,
- nima značaja investicije, pri kateri bi bilo treba utemeljevati zmanjševanje vplivov na okolje.

7.5 Predvideni viri in dinamika financiranja in drugi možni resursi

Projekt Podjetniški inkubator KPD se bo financiral iz naslova Dogovora za razvoj regij, na osnovi Prve dopolnitve povabila razvojnim svetom Regij za pripravo in podpis dopolnitev Dogovorov za razvoj regij (v nadaljevanju: Povabila), ki ga je 29. marca 2024 objavilo Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj. Upravičenci so vse občine v Republiki Sloveniji.

Predmet Povabila se nanaša na gradnjo ali razširitev (povečanje uporabnih površin inkubatorja, ki že deluje) in nakup opreme ter drugih opredmetenih in neopredmetenih osnovnih sredstev, ki so potrebni za delovanje inkubatorja. Predmet povabila ni obnova že obstoječe infrastrukture, razen kadar ta predstavlja pogoj za gradnjo novih ali razširitev obstoječih inkubatorjev. Kot upravičena investicija v inkubator se šteje gradnja/obnova objekta (in pripadajoče infrastrukture, kot so parkirišča ipd.) ter nakup opreme ter drugih opredmetenih in neopredmetenih osnovnih sredstev, ki so potrebni za delovanje inkubatorja.

Tabela 5: Dinamika financiranja investicije v EUR

Viri prihodkov	Skupaj	2024	2025	2026	2027
Skupaj stroški brez DDV	2.071.787,67	0,00	47.544,89	1.046.344,09	977.898,69
Skupaj stroški z DDV	2.527.580,96	0,00	58.004,77	1.276.539,79	1.193.036,40
Skupaj upravičeni stroški	2.527.580,96	0,00	58.004,77	1.276.539,79	1.193.036,40
Sredstva iz naslova Dogovora za razvoj regij	2.527.580,96	0,00	0,00	1.334.544,56	1.193.036,40

Stroški in izdatki projekta so upravičeni, če so nastali in so plačani v obdobju od 1. 1. 2021, vendar ne pred datumom sklepa o potrditvi DIIP, in najkasneje do 31. 12. 2029 ter znotraj obdobja upravičenosti, določenega z odločitvijo o podpori OU oziroma s pogodbo o sofinanciranju.

Upravičeni stroški so med drugimi:

- gradnja,
- oprema in druga opredmetena in neopredmetena osnovna sredstva,
- davek na dodano vrednost,
- storitve zunanjih izvajalcev za:
 - a. izdelavo projektne ter investicijske dokumentacije,
 - b. izdelavo predloga poslovnega načrta delovanja inkubatorja,
 - c. pripravo vsebin, vezanih na načelo »da se ne škoduje bistveno« ter presojo projekta na podnebne spremembe,
 - d. varnostni načrt in varstvo pri delu,
 - e. strokovni gradbeni nadzor ter
 - f. informiranje in komuniciranje.

Stroški nakupa opreme so upravičeni, če so neposredno povezani in skladni s cilji projekta. Vsaka oprema, ki je predmet sofinanciranja, se mora 100 % uporabljati za namen operacije. Stroški nakupa opreme v

inkubatorju so upravičeni za površine, ki so namenjene inkubirancem ter za ureditev skupnih prostorov, nujno potrebnih za delovanje inkubatorja (npr. sejne oziroma konferenčne sobe, sobe za upravo, sobe za mentorje, toaletni in drugi prostori). Gre za stroške nakupa opredmetenih sredstev (notranja oprema, računalniška oprema, strojna oprema in naprave, ki so potrebne za industrijske raziskave in eksperimentalni razvoj, ki se izvaja v okviru inkubatorja, oziroma ki so potrebne za delovanje inkubatorja) in stroške nakupa neopredmetenih osnovnih sredstev (programske opreme, namenjene potrebam inkubatorja).

Neupravičeni stroški so stroški nakupa opreme za proizvodno dejavnost (stroji), za potrebe gostinske dejavnosti v inkubatorju, gradnjo in nakup opreme obstoječega inkubatorja, nakup notranje opreme in druge opreme, namenjene tržni dejavnosti podjetij/organizacij, ki izvajajo podporne storitve v okviru inkubatorja, stroški amortizacije nepremičnin, opreme ter neopredmetenih osnovnih sredstev, nakup prevoznih sredstev.

Posebni finančni pogoji so:

- Načrtovana vrednost projekta mora znašati najmanj 1.500.000 EUR v tekočih cenah ter brez DDV (oz. v stalnih cenah ter brez DDV, če je predvidena dinamika izvedbe projekta krajša od enega leta).
- S sredstvi Povabila se bo lahko sofinanciralo največ 100 % upravičenih stroškov za projekte, ki se bodo izvajali v kohezijski regiji Vzhodna Slovenija. Delež sofinanciranja upravičenih stroškov v okviru posameznega projekta mora biti najmanj 80 % za projekte v kohezijski regiji Vzhodna Slovenija.

Drugi posebni pogoji se navezujejo na velikosti inkubatorja in uporabnih površin inkubatorja, delež sofinanciranja upravičenosti stroškov, zasedenost inkubatorja, število vključenih podjetij, izvedenih delavnic oziroma usposabljanj, število izvedenih projektov z gospodarstvom in/ali raziskovalnimi institucijami izobraževalnimi institucijami v okviru inkubatorja ter število vključenih novih podjetij, ki preživijo na trgu. Iz vsebine projekta morajo biti razvidni vsi kazalniki učinka in rezultata, kot so opredeljeni v vsebinskih usmeritvah.

Po zaključku investicije bo Podjetniški inkubator KPD deloval po osnovnih podjetniških načelih, predvideno je financiranje iz naslova najemnin, dogodkov in projektnega financiranja.

7.6 Kadrovsko – organizacijska shema

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

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

Mestna občina Maribor bo kot investitor projekt upravljala in ga usmerjala k cilju. Zagotavljala bo vire sredstev za realizacijo projekta. Naloge Mestne občine Maribor v projektu:

- definira končni namenski cilj / opredeli projektno nalogo,
- zagotavlja vire sredstev za realizacijo projekta,
- izbira, postavlja in razrešuje vodjo projekta,
- naroča izvajanje projekta,
- upravlja projekt,
- sprejema poročila o napredovanju projekta,
- sprejema zaključno poročilo in prevzame objekt projekta.

8 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Dokument identifikacije investicijskega projekta obravnava rešitev za investicijsko namero projekta Podjetniški inkubator KPD, katerega namen je vzpostavitev novega regijskega podjetniškega inkubatorja kot stičišča podjetništva, tehnologij in kreativnih industrij, s tesno vpetostjo digitalizacije regije in usposabljanj na področju podjetništva. Predmet investicije je obnova dela stavbe KPD (Pobreška cesta 20, Maribor) ter nakup opreme in drugih opredmetenih in neopredmetenih osnovnih sredstev, ki so potrebni za delovanje regijskega inkubatorja.

Zahodni trakt objekta KPD bo nudil potrebno podporo (zagotavljanje infrastrukturnih pogojev in nudenje podpornih storitev: pisarne, promocijsko prireditveni prostori in coworking prostori) za nastanek in rast ter razvoj novih podjetij. Hkrati pa bo predstavljali spodbudno okolje oziroma stičišče sodelovanja med podjetji ter raziskovalno in izobraževalno sfero za prenos znanja. Ustvarjanje in rast novih podjetij je pomembno z vidika zagotavljanja novih poslovnih možnosti in prispevka k ustvarjanju novih delovnih mest.

Projekt Podjetniški inkubator KPD se bo financiral iz naslova Dogovora za razvoj regij, na osnovi Prve dopolnitve povabila razvojnim svetom Regij za pripravo in podpis dopolnitev Dogovorov za razvoj regij (v nadaljevanju: Povabilo), ki ga je 29. marca 2024 objavilo Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj.

Tabela 6: Kazalniki projekta Podjetniški inkubator KPD

Kazalnik	Pogoj MKRR	Podjetniški inkubator KPD
Minimalna vrednost projekta v tekočih cenah brez DDV	najmanj 1.500.000,00 EUR	2.071.787,67 EUR
Velikost inkubatorja	vsaj 900 m ²	1.058,40 m ²
Delež oz. m ² uporabnih površin inkubatorja	vsaj 60 % oz. 540 m ²	64,10 % oz. 678,40 m ²
Delež sofinanciranja upravičenih stroškov	vsaj 80 %, lahko 100 %	100 %
Zasedenost inkubatorja v obdobju treh let od zaključka projekta	vsaj 70 %	90 %
Število vključenih podjetij v roku 3 let, od tega število podjetij na prednostih področjih S5	vsaj 20 S5 najmanj 5	najmanj 24 najmanj 7
Število izvedenih delavnic oziroma usposabljanj v 3 letih po zaključku projekta	vsaj 30	54
Število izvedenih projektov z gospodarstvom in/ali raziskovalnimi institucijami, izobraževalnimi institucijami v 3 letih, od tega število izvedenih projektov na prednostnih področjih S5	najmanj 10 S5 najmanj 8	16 11
Število vključenih novih podjetij, ki preživijo na trgu v obdobju 3 let od zaključka projekta	najmanj 5	18

Načrtovani kazalniki projekta presegajo vse minimalne pogoje, ki jih je v Povabilu opredelilo Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj.

Na osnovi tega se investitor odloča, da s projektom nadaljuje.

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) v 4. členu določa mejne vrednosti za pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije po stalnih cenah z vključenim in posebej prikazanim 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 projekta Podjetniški inkubator KPD po stalnih cenah z vključenim DDV je 2.368.753,25 EUR.

Glede na celotno vrednost projekta po stalnih cenah ugotavljamo, da so za vodenje in izvajanje projekta potrebni: dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program. Za odobritev sofinanciranja projekta iz naslova Dogovora za razvoj regij je potrebno pripraviti tudi poslovni načrt delovanja inkubatorja.

Časovnica priprave je navedena v poglavju 7.3. Časovni načrt izvedbe investicije.