



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 4102-67/2026-20

Datum: 1.06.2026

GMS - 938

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 36. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Investicijski program »Podjetniški inkubator KPD«

GRADIVO PRIPRAVIL: Alenka Sfiligoj
SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN INVESTICIJE - PROJEKTN
PISARNA

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Alenka Sfiligoj, Strokovni sodelavec VII/2-I

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor:**

- **potrdi Investicijski program (IP) za investicijski projekt
» Podjetniški inkubator KPD«
in pooblašča župana za podpis dokumenta in sklepa o
potrditvi in**
- **pooblašča župana za podpis dokumenta z dopolnitvami,
če se le-te nanašajo na zahteve sofinancerja, zaradi
uskladitev z razpisnimi pogoji.**



Aleksander Saša Arsenovič
Župan





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

**SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNJA PISARNA**

Številka: 4102-67/2026-20

Datum: 1.06.2026

**PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 36. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Investicijski program »Podjetniški inkubator KPD«
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. IP za Podjetniški inkubator KPD, april 2025.

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Alenka Sfiligoj, Strokovni sodelavec VII/2-I		2.6.2026	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	mag. Barbara MIKUŠ MARZIDOVŠEK Sekretar - vodja službe		3.6.2026	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	4.6.2026	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl Srečko Vilar Gregor Reichenberg	Kabinet župana	4.6.2026	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	3.6.2026	





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

**SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNJA PISARNA**

**Investicijski program (IP) –
» Podjetniški inkubator KPD «**

Obrazložitev za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor

1. Pravna podlaga

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/06, 54/2010 in 27/16), s katero je predpisan način odločanja o investicijah ter vrste potrebne investicijske dokumentacije.

2. Uvodna pojasnila

Predmet projekta je naložba v javno infrastrukturo za spodbujanje podjetništva v Mestni občini Maribor in Podravske regiji. Projekt »Podjetniški inkubator KPD« je načrtovan kot prenova dela stavbe KPD na Pobreški cesti 20 v Mariboru.

Inkubator bo nudil vso potrebno podporo (zagotavljanje infrastrukturnih pogojev in nudenje podpornih storitev) za nastanek in rast ter razvoj novih podjetij, hkrati pa bo predstavljal spodbudno okolje oziroma stičišče sodelovanja med podjetji ter tudi raziskovalno in izobraževalno sfero v smeri prenosa znanja, skupnih RRI projektov, prestrukturiranja in razvoja gospodarstva iz širšega vidika (tako regionalnega kot tudi medregionalnega razvoja).

Z vzpostavitvijo Podjetniškega inkubatorja KPD bodo pridobljene 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.

Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj in Razvojni svet Podravske razvojne regije sta podpisali 10.4.2025 Dodatek številka 1 k Dogovoru za razvoj podravske razvojne regije, v okviru katerega je bil projekt Podjetniški inkubator KPD umeščen v okviru specifičnega cilja RS01.3 Krepitev trajnostne rasti in konkurenčnosti MSP ter ustvarjanja delovnih mest v MSP, med drugim s produktivnimi naložbami. Trenutno se pripravlja vloga za pridobivanje sofinancerskih sredstev.



3. Namen in cilji investicije

Ključni cilj investicije je vzpostavitev regijskega Podjetniškega inkubatorja KPD, ki bo prispeval k spodbujanju podjetništva ter izboljšanju konkurenčnosti gospodarstva Mestne občine Maribor in Podravske regije.

Cilji naložbe so:

- 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.

4. Opis predvidenih posegov

Objekt se nahaja na desnem bregu reke Drave, na območju med Pobreško in Titovo cesto ter železniško progo in je bil zgrajen okrog leta 1885, kot moška kaznilnica. Sestavljen je iz osrednjega, centralnega dela ter štirih traktov, ki se navezujejo nanj. Zahodni trakt objekta KPD na lokaciji Pobreška cesta 20 v Mariboru je v večjem delu že v funkciji. KPD je danes prostor, ki predstavlja stičišče podjetništva, tehnologij in kreativnih industrij z vpletenostjo digitalizacije regije in usposabljanj na področju podjetništva.



Nedokončan del objekta v izmeri 1.097,57 m² predstavljajo prostori v dokončani tretji gradbeni fazi, ki se navezujejo na centralni del objekta. To so kletni prostori z medetažo, pritlični prostori in prostor v prvem nadstropju.

Med uporabne površine inkubatorja se štejejo 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, kar skupaj predstavlja 687,24 m² oziroma 62,61% vseh površin.

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). 37,39% celotne površine tako predstavljajo skupni prostori oziroma 410,33 m².

4. Ocena vrednosti investicije

Vrednost naložbe je ocenjena na podlagi projektantske ocene in ocen investitorja na podlagi podobnih projektov ter je v stalnih in tekočih cenah prikazana v spodnji preglednici.

Gradnja se bo predvidoma začela konec leta 2026 in zaključila leta 2027, zato je naložba prikazana v tekočih cenah: vrednost znaša 2.071.787,67 EUR brez DDV oziroma 2.527.580,96 EUR z DDV. Pri preračunu stalnih cen v tekoče cene so bile uporabljene uradno objavljene stopnje inflacije za leto 2026 2,5 % in za leto 2027 2,2 % (vir: Pomladna napoved gospodarskih gibanj, UMR, Ljubljana, marec 2026).

V okviru uvodoma navedenega dogovora o sofinanciranju projekta je Mestna občina Maribor za izvedbo načrtovanega projekta upravičena do sofinanciranja celotnega stroška projekta v znesku 2.527.580,96 EUR, od tega so predvidena sredstva EU v višini 2.148.443,62 EUR in sredstva državnega proračuna RS v višini 379.137,14 EUR.

Povzetek ocenjene vrednosti naložbe v stalnih in tekočih cenah, v EUR:

Stroški projekta (EUR- stalne cene)

Št.	Postavka	Skupaj investicija (EUR)	DDV -22%	Skupaj investicija z DDV (EUR)
A	GOI dela	1.927.259,10	423.997,01	2.351.256,10
B	OSTALE STORITVE	100.619,26	22.136,24	122.755,50
1	Projektna dokumentacija	47.210,27	10.386,26	57.596,53
2	Gradbeni nadzor	38.545,19	8.479,94	47.025,13
3	Informiranje in obveščanje	14.863,80	3.270,04	18.133,84
C	CELOTNA VREDNOST INVESTICIJE	2.027.878,36	446.133,25	2.474.011,60

Stroški projekta (EUR- tekoče cene)

Št.	Postavka	Skupaj investicija (EUR)	DDV -22%	Skupaj investicija z DDV (EUR)
A	GOI dela	1.969.658,80	433.324,93	2.402.983,73
B	OSTALE STORITVE	102.128,87	22.468,36	124.597,23
1	Projektna dokumentacija	47.544,89	10.459,88	58.004,77
2	Gradbeni nadzor	39.393,18	8.666,50	48.059,68
3	Informiranje in obveščanje	15.190,80	3.341,98	18.532,78
C	CELOTNA VREDNOST INVESTICIJE	2.071.787,67	455.793,29	2.527.580,96



5. Viri in dinamika financiranja projekta

Celotna vrednost investicije po tekočih cenah je 2.527.580,96 EUR z DDV. Investicija ima naslednje vire financiranja:

- sredstva iz dogovora regije:
 - o EU sredstva (ESRR) - 85%,
 - o državni proračun - 15%
- sredstva občinskega proračuna Mestne občine Maribor.

Predvideni viri financiranja – tekoče cene (EUR)

Postavka	Vrednost investicije skupaj z DDV (EUR)	2026	2027
Upravičeni stroški	2.527.580,96	39.040,00	2.488.540,96
DOGOVOR REGIJE	2.527.580,96	0,00	2.527.580,96
EU sredstva	2.148.443,82	0,00	2.148.443,82
državni proračun	379.137,14	0,00	379.137,14
OBČINSKI PRORAČUN	0,00	39.040,00	-39.040,00

6. Terminski načrt izvajanja investicije

Časovnica izvedbe projekta je:

	AKTIVNOSTI	od	do	2024	2025												2026												2027													
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
A	Vodenje projekta																																									
A1	Vodenje in spremljanje projekta	jul. 24	sep. 27																																							
B	Izdelava investicijske dokumentacije																																									
B1	DIIP	maj. 24	maj. 24																																							
B2	IP	mar. 25	maj. 25																																							
C	Izdelava projektne dokumentacije																																									
C1	DGO, PZI	jul. 24	maj. 25																																							
D	Pridobitev soglasij in dovoljenj																																									
D1	Soglasja in gradbeno dovoljenje	jul. 24	sep. 25																																							
E	Izdelava ostale dokumentacije																																									
E1	Poslovni načrt	jul. 24	maj. 25																																							
E2	Priloga DNŠH, podnebnih sprememb in ostalih dokumentov za potrebe vloge	mar. 25	maj. 25																																							
F	Izvedba postopkov za pridobitev nepovratnih sredstev																																									
F1	Priloga vloge za neposredno potrditev in predaja na MKRR	maj. 25	jun. 26																																							
F2	Uklajevanje vloge z MKRR	jul. 26	sep. 26																																							
F3	Podpis pogodbe z MKRR za sofinanciranje		okt. 26																																							
G	Javno naročanje																																									
G1	Izvedba postopkov javnega naročanja za gradnje/nadzor	sep. 26	sep. 26																																							
G2	Podpis pogodbe z izvajalci gradnje, nadzora		nov. 26																																							
H	Izvedba projekta																																									
H1	Izvedba gradbenih del in dobava opreme	jan. 27	sep. 27																																							
H2	Izvedba nadzora in inženiringa	jan. 27	sep. 27																																							
H3	Izvedba informiranja in obveščanja javnosti	jan. 27	sep. 27																																							
H4	Otvoritev Podjetniškega inkubatorja KPD		okt. 27																																							

7. Sklepna ugotovitev

Načrtovana investicija »Podjetniški inkubator KPD« bo zagotavljala potrebno podporo za nastanek, rast in razvoj novih podjetij, in sicer z nudenjem infrastrukturnih pogojev ter podpornih storitev. Obenem bo predstavljala spodbudno okolje oziroma stičišče sodelovanja med podjetji ter raziskovalno in izobraževalno sfero, namenjeno prenosu znanja, skupnim RRI-projektom, prestrukturiranju in razvoju gospodarstva. Ustvarjanje in rast novih podjetij bosta tako pomemben vidik zagotavljanja novih poslovnih priložnosti ter prispevek k ustvarjanju novih delovnih mest v Mestni občini Maribor in širše.

Predmet investicije je naložba v javno infrastrukturo za spodbujanje podjetništva v mestni občini Maribor in Podravske regiji, s ciljem spodbujanja razvoja in rasti lokalnega podjetništva ter gospodarskega preboja v Mestni občini Maribor in širši podravski regiji. Mestnemu svetu zato predlagamo, da potrdi obravnavni dokument in omogoči izvajanje nadaljnjih aktivnosti.





Sofinancira
Evropska unija

Podjetniški inkubator KPD

INVESTICIJSKI PROGRAM

Bodoči upravljalec:
RRA PODRAVJE-MARIBOR

Investitor:
MESTNA OBČINA MARIBOR

Izdelovalec:
SL CONSULT d.o.o.

Junij 2026

Sl consult

Člani projektnega tima za izdelavo IP s strani naročnika in investitorja:

Član projektnega tima	Organizacija	Telefon	E-mail
Vladimir Rudl	RRA Podravje - Maribor	031 862 997	vladimir.rudl@rra-podravje.si
Irena Podletnik	RRA Podravje - Maribor	070 993 278	irena.podletnik@rra-podravje.si
Sabina Šneider	RRA Podravje – Maribor	040 891 939	sabina.sneider@rra-podravje.s
mag. Barbara Mikuš Marzidovšek	Mestna občina Maribor	02 220 12 05	barbara.mikusmarzidovsek@maribor.si
Alenka Sfiligoj	Mestna občina Maribor	02 220 17 11	alenka.sfiligoj@maribor.si

Člani projektnega tima s strani izdelovalca IP:

Član projektnega tima	Organizacija	Telefon	E-mail
Anita Smrekar	SL CONSULT d.o.o.	040 771 970	anita.smrekar@sl-consult.si
Iztok Frank	SL CONSULT d.o.o.	041 390 517	iztok.frank@sl-cosult.si

Podatki o naročilu:

BODOČI UPRAVLJALEC:	RRA za Podravje- Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor
INVESTITOR:	Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
IZVAJALEC:	SL CONSULT d.o.o., Dunajska cesta 116, 1000 Ljubljana
Verzija dokumenta:	01
Datum dokumenta:	Junij 2026

Naložbo sofinancirata Evropska unija iz sredstev Dogovora za razvoj Podravske razvojne regije in Mestna občina Maribor.

Vsebinska Investicijskega programa je zaščitena z avtorskimi pravicami podjetja SL CONSULT d.o.o., Dunajska cesta 116, 1000 Ljubljana. Vsebinsko dokumenta vključno s prilogami pravne ali fizične osebe ne smejo kopirati in/ali posredovati tretjim osebam, razen izključno dovoljenjem avtorja. V primeru kršitve avtorskih pravic bo SL CONSULT d.o.o. zoper storilca uveljavljal odškodninsko materialno in nematerialno ter kazensko odgovornost.

KAZALO

1	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA OZIROMA PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMENB DO PRIPRAVE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	6
1.1	Uvodno pojasnilo	6
1.2	Predstavitev investitorja	7
1.2.1	Kadrovska zmogljivost	8
1.2.2	Pravna zmogljivost Mestne občine Maribor	11
1.2.3	Finančna zmogljivost Mestne občine Maribor	12
1.2.4	Administrativno (upravna) zmogljivost občine	13
1.3	Predstavitev izdelovalca investicijskega programa	14
1.4	Namen in cilj investicijskega projekta	14
1.5	Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta	18
1.5.1	Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta	18
1.6	Pojasnila poteka aktivnosti in sprememb do priprave investicijskega programa	18
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	19
2.1	Cilji investicije	19
2.2	Kazalniki projekta	20
2.3	Spisek strokovnih podlag	21
2.4	Opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante	21
2.5	Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta	22
2.6	Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije	23
2.7	Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije	24
2.8	Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta	25
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	26
3.1	Opredelitev investitorja	26
3.2	Izdelovalec investicijskega programa	26
3.3	Opredelitev bodočega upravljalca	27
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI	28
4.1	Demografski vidiki projektne območja	28
4.2	Gospodarski vidik regije in občine	30
4.3	Analiza podjetniškega okolja v regiji z izkazano potrebo po izboljšanju start-up ekosistema z gradnjo podjetniškega inkubatorja	34
4.3.1	Analiza podjetniškega okolja v regiji	34
4.3.2	Analiza stanja na področju inkubatorjev v Sloveniji	36
4.3.3	Analiza stanja na področju inkubatorjev v Mestni občini Maribor in Podravski regiji	37
4.3.4	Potrebe, ki jih bo zadovoljevala investicija	39
4.4	Usklajenost investicijskega projekta z državno strategijo razvoja Slovenije, usmeritvami Skupnosti, prostorskimi akti ter drugimi dolgoročnimi razvojnimi programi in usmeritvami, upošteva medsebojno usklajenost področnih politik	40
4.4.1	Usklajenost projekta s Strategijo razvoja Slovenije 2030 (SRS)	40
4.4.2	Usklajenost projekta s Strategijo pametne specializacije v Sloveniji (S5)	41
4.4.3	Usklajenost projekta s Programom evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027	43
4.4.4	Usklajenost projekta z Regionalnim razvojnim programom Podravja 2021-2027	44
4.4.5	Usklajenost z Trajnostno urbano strategijo Mestne občine Maribor 2030	45
4.4.6	Usklajenost s Strategijo pametnega mesta Maribor 2030	46

4.4.7	Usklajenost s Projektom Mrežni podjetniški inkubator Podravje	47
4.4.8	Usklajenost s Strategijo privabljanja investorjev v Podravsko regijo	48
4.4.9	Zakonodaja, ki ureja predmetno področje	48
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV IN/ALI STORITEV	51
5.1	Predstavitev bodočega upravljavca	51
5.1.1	Predstavitev RRA Podravje - Maribor	51
5.2	Obseg ponudbe v inkubatorju	56
5.2.1	Ciljne skupine in segmentacija	56
5.2.2	Načrt pridobivanja inkubirancev	57
5.2.3	Cenik	58
5.2.4	Plan zasedenosti inkubatorja in število uporabnikov	58
5.2.5	Promocijski kanali in orodja	59
6	TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL	60
6.1	Zasnova in razporeditev prostorov v inkubatorju	62
6.1.1	Zunanost objekta	62
6.1.2	Klet	62
6.1.3	Medetaža in pritličje	65
6.1.4	Prvo nadstropje	67
6.1.5	Notranja oprema	67
6.2	Investicijski stroški projekta in predvideni letni vzdrževalni stroški	67
7	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO	68
7.1	Neposredni učinki	68
7.2	Posredni učinki	68
7.3	Vzporedna delovna mesta	68
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO	69
8.1	Osnove in izhodišča za oceno vrednosti projekta	69
8.2	Ocena vrednosti projekta po stalnih in tekočih cenah s prikazano dinamiko investiranja	69
8.3	Opredelevitev upravičenih in neupravičenih stroškov	73
9	ANALIZA LOKACIJE	76
9.1	Prostorski akti in glasila, v katerih so objavljeni	77
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV Z UPOŠTEVANJEM NAČELA, DA ONESNAŽEVALEC PLAČA NASTALO ŠKODO, KADAR JE PRIMERNO	79
10.1	Vplivi projekta na okolje	80
10.1.1	Vpliv na mehansko odpornost in stabilnost nepremičnin	80
10.1.2	Vplivi na higiensko in zdravstveno zaščito nepremičnin	80
10.1.3	Vplivi na varnost nepremičnin v uporabi	80
10.1.4	Vpliv na zaščito nepremičnin pred hrupom	80
10.1.5	Vplivi na nepremičnine glede varčevanja z energijo in ohranjanja toplote v njih	81
10.1.6	Upoštevana izhodišča varstva okolja	81
10.2	Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov z upoštevanjem načela, da onesnaževalec plača nastalo škodo, kadar je primerno	81
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE	82
11.1	Popis vseh aktivnosti izvedbe investicije	82
11.2	Organizacija vodenja projekta s predstavitvijo kadrovske sposobnosti za izvajanje projekta	84
11.3	Analiza izvedljivosti projekta	85
12	NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	87

13	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	89
13.1	Finančna analiza projekta.....	89
13.1.1	<i>Predpostavke modela finančne analize</i>	90
13.1.2	<i>Referenčno ekonomsko obdobje projekta</i>	90
13.1.3	<i>Investicijski stroški v finančni analizi</i>	91
13.1.4	<i>Projekcije prihodkov iz naslova prihodka</i>	91
13.1.5	<i>Letni obratovalni in vzdrževalni stroški</i>	92
13.1.6	<i>Investicijsko vzdrževanje (reinvestiranje opreme)</i>	93
13.1.7	<i>Finančni preostanek vrednosti projekta</i>	93
13.1.8	<i>Analiza finančne donosnosti</i>	93
13.1.9	<i>Analiza finančne vzdržnosti/pokritosti projekta</i>	94
13.2	Ekonomska analiza projekta.....	96
13.2.1	<i>Predpostavke ekonomske analize</i>	96
13.2.2	<i>Definiranje družbenih koristi projekta</i>	97
13.2.3	<i>Rezultati ekonomske analize</i>	98
14	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV PO STATIČNI IN DINAMIČNI METODI SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO UČINKOV, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM	99
14.1	Vrednotenje drugih stroškov in koristi.....	99
14.2	Presoja upravičenosti v ekonomski dobi s prikazom finančnih in ekonomskih kazalnikov po statični in dinamični metodi.....	99
14.2.1	<i>Doba vračanja naložbe</i>	99
14.2.2	<i>Neto sedanja vrednost</i>	100
14.2.3	<i>Interna stopnja donosa naložbe</i>	100
14.2.4	<i>Relativna neto sedanja vrednost in /ali količnik relativne koristnosti</i>	100
14.2.5	<i>Pravila odločanja o sprejemljivosti projekta</i>	101
14.3	Predstavitev učinkov, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem.....	102
15	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	103
15.1	Analiza občutljivosti	104
15.2	Analiza tveganj	106
15.2.1	<i>Analiza ostalih tveganj</i>	107
16	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	109

SEZNAM TABEL

Tabela 1.1:	Kadrovska zmogljivost upravičenca.....	9
Tabela 1.2:	Pravna zmogljivost upravičenca	11
Tabela 1.3:	Finančna zmogljivost Mestne občine Maribor	13
Tabela 1.4:	Referenčni projekti Mestne občine Maribor	14
Tabela 2.1:	Specifični kazalniki učinka	20
Tabela 2.2:	Specifični kazalniki rezultata	20
Tabela 2.3:	Celotna investicijska vrednost projekta (EUR – tekoče cene)	24
Tabela 2.4:	Viri financiranja investicije (EUR – tekoče cene)	24
Tabela 2.5:	Finančni kazalniki projekta	25
Tabela 2.6:	Ekonomski kazalniki projekta	25
Tabela 4.1:	Gibanje števila prebivalstva v obdobju 2015 – 2025	29
Tabela 4.2:	Gospodarski vidik – kazalniki.....	31
Tabela 4.3:	Podatki o poslovanju gospodarskih družb v Podravski regiji v letih od 2020-2024	35
Tabela 4.4:	Kazalnik učinka	44
Tabela 5.1:	Bilanca uspeha skupaj in po dejavnostih za obdobje 2023-2025	54
Tabela 5.2:	Cenik najemnin za prostore za člane inkubatorja	58
Tabela 6.1:	Površine prostorov v Podjetniškem inkubatorju KPD.....	61
Tabela 6.2:	Opredelitev površin in št mest za klet.....	63
Tabela 6.3:	Opredelitev površin in št mest za medetažo in pritličje	65
Tabela 6.4:	Opredelitev površin in št mest za 1. nadstropje	67
Tabela 8.1:	Ocena investicijske vrednosti skupaj in po letih (EUR- stalne cene).....	70
Tabela 8.2:	Inflacija (povprečje leta) za obdobje 2026-2027	71
Tabela 8.3:	Ocena investicijske vrednosti skupaj in po letih (EUR- tekoče cene)	72
Tabela 8.4:	Upravičeni in neupravičeni stroški projekta (EUR- stalne cene).....	74
Tabela 8.5:	Upravičeni in neupravičeni stroški projekta (EUR- tekoče cene).....	75
Tabela 11.1:	Terminski plan projekta.....	83
Tabela 12.1:	Dinamika investiranja po letih (EUR- tekoče cene) – skupaj/upravičeni stroški.....	87
Tabela 12.2:	Prikaz izračuna sorazmerne uporabe diskontiranih neto prihodkov – finančna vrzel	88
Tabela 12.3:	Izračun upravičenih stroškov za sofinanciranje	88
Tabela 12.4:	Predvideni viri financiranja – tekoče cene (EUR).....	88
Tabela 13.1:	Investicijski stroški – stalne cene za potrebe finančne analize (EUR)	91
Tabela 13.2:	Ocena letnih prihodkov	91
Tabela 13.3:	Letni vzdrževalni in obratovalni stroški	92
Tabela 13.4:	Prikaz investicijskega vzdrževanja – reinvestiranje opreme po letih v ekonomski dobi projekta	93
Tabela 13.5:	Finančna analiza v okviru ekonomske dobe (EUR)	93
Tabela 13.6:	Izračun kazalnikov finančne donosnosti naložbe	94
Tabela 13.7:	Analiza finančne vzdržnosti	95
Tabela 13.8:	Struktura stroškov za izračun korekcijskega faktorja	97
Tabela 13.9:	Ovrednotenje koristi projekta	98
Tabela 13.10:	Ekonomska analiza v okviru ekonomske dobe (EUR)	98
Tabela 14.1:	Doba vračanja naložbe (let).....	99
Tabela 14.2:	Neto sedanja vrednost (EUR)	100
Tabela 14.3:	Interna stopnja donosa naložbe (%).....	100
Tabela 14.4:	Relativna neto sedanja vrednost in B/C ratio	100
Tabela 15.1:	Analiza občutljivosti na finančno neto sedanjo vrednost.....	104
Tabela 15.2:	Analiza občutljivosti na ekonomsko neto sedanjo vrednost	104
Tabela 15.3:	Opredelitev kritičnih spremenljivk na strani finančne in ekonomske analize	105
Tabela 15.4:	Mejne vrednosti kritičnih spremenljivk	105
Tabela 15.5:	Legenda matrike tveganj	107
Tabela 15.6:	Stopnja rizika/verjetnost	107
Tabela 15.7:	Identifikacija tveganj in ukrepi za njihovo zmanjšanje	108
Tabela 16.1:	Finančni kazalniki projekta	110
Tabela 16.2:	Ekonomski kazalniki projekta	110

SEZNAM SLIK

Slika 1.1:	Umestitev občine v slovenski prostor	7
Slika 1.2:	Organigram Mestne občine Maribor.....	10
Slika 2.1:	Organizacijska struktura projekta	23
Slika 4.1:	Gibanje BDP per capita v obdobju 2015 - 2024.....	30
Slika 4.2:	Prikaz deleža zaposlenih v sektorju C, G, H in M, ki ne dosegajo povprečne dodatne vrednosti	32
Slika 4.3:	Absorpcijska sposobnost gospodarstev	33
Slika 4.4:	Shema sedmih področij, ki jih naslavlja Strategija pametnega mesta Maribor	46
Slika 4.5:	Sinergija regionalnega sodelovanja Mrežnega podjetniškega inkubatorja Podravje z občinami	47
Slika 5.1:	Organigram RRA Podravje - Maribor.....	53
Slika 6.1:	Označen predel investicije v obstoječi zgradbi (tlorisno in v prerezu)	60
Slika 6.3:	Ureditev posameznih prostorov v kleti	64
Slika 6.5:	Ureditev posameznih prostorov v medetaži in pritličjumk,,,	66
Slika 6.6:	Ureditev posameznih prostorov v 1. nadstropju.....	67
Slika 9.1:	Lokacija projekta	76
Slika 9.2:	Lokacija izvedba – parcelna številka 157/1, k.o. 659 Tabor.....	77
Slika 9.3:	Namenska raba glede na občinske prostorske akte	78
Slika 11.1:	Organizacijska shema projekta.....	85
Slika 14.1:	Pravila odločanja o sprejemljivosti družbeno potrebnega projekta	101
Slika 15.1:	Porazdelitev ENSV	106

PRILOGE:

- PRILOGA 1: Tlorisni prikaz uporabnih površin in skupnih površin in prikaz predvidene zasedenosti inkubatorja po zaključku projekta (v roku treh let)
- PRILOGA 2: Finančna analiza
- PRILOGA 3: Ekonomska analiza

1 UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA OZIROMA PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB DO PRIPRAVE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

1.1 Uvodno pojasnilo

Investicijski program je izdelan skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) in se izdeluje za namen tehnično-tehnološke ekonomske strokovne podlage za investicijsko odločitev glede projekta izbranega v okviru variantne analize predhodno pripravljenega in obravnavanega DIIP.

Predmet projekta je naložba v javno infrastrukturo za spodbujanje podjetništva v mestni občini Maribor in Podravske regiji. Podjetniški inkubator KPD je načrtovan kot prenova dela stavbe KPD v Mariboru, na Pobreški cesti 20.

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 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.

Projekt se bo izvajal v skladu z načelom »ne škoduje bistveno« (Do No Significant Harm – DNSH) okoljskim ciljem Evropske unije iz 17. člena Uredbe (EU) 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb in spremembi Uredbe (EU) 2019/2088, kar pomeni, da:

- projekt ne bo povzročil večjih emisij toplogrednih plinov,
- projekt ne bo imel negativnih vplivov na podnebje (na trenutne in pričakovane razmere),
- projekt ne bo imel negativnega vpliva na trajnostno rabo in varstvo vodnih in morskih virov,
- projekt bo skladen s konceptom krožnega gospodarstva,
- projekt ne bo bistveno povečal emisij, onesnaževal v zrak, vodo ali tla,
- projekt ne bo bistveno škodoval varovanju in ohranjanju biotske raznovrstnosti in ekosistemov.

Ocenjena vrednost projekta znaša v tekočih cenah **2.071.787,67 EUR brez DDV** oziroma **2.527.580,96 EUR z DDV**, od tega so vsi stroški upravičeni.

Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj in Razvojni svet Podravske razvojne regije sta podpisali 10.4.2025 Dodatek številka 1 k Dogovoru za razvoj podravske razvojne regije, v okviru katerega je bil projekt Podjetniški inkubator KPD umeščen v okviru specifičnega cilja RS01.3 Krepitev trajnostne rasti in konkurenčnosti MSP ter ustvarjanja delovnih mest v MSP, med drugim s produktivnimi naložbami.

V okviru navedenega dogovora je **Mestna občina Maribor** za izvedbo načrtovanega projekta upravičena do sofinanciranja v znesku **2.527.580,96 EUR**, od tega so predvidena sredstva EU v višini **2.148.443,62 EUR** in sredstva državnega proračuna RS v višini **379.137,14 EUR**.

1.2 Predstavitev investitorja

Investitor: **Mestna občina Maribor**
Naslov: Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Telefon: +386 (0)2 22 01 000
mail: mestna.obcina@maribor.si
Odgovorna oseba: **Aleksander Saša Arsenovič, župan**

Slika 1.1: Umestitev občine v slovenski prostor



Površina: 147,5 km²
Število prebivalcev: 113.393 (stanje na dan 1. 7. 2024, SURS)
Število gospodinjstev: 53.605 (2021, SURS)
Gostota poselitve: 768,8 prebivalcev na km²

Maribor je urbano naselje, ki je gospodarsko, družbeno, univerzitetno in kulturno središče Podravske 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. Mestna občina Maribor meri 147,5 km² in jo sestavlja 32 naselij. Z upravnega vidika je MOM razdeljena na 6 krajevnih skupnosti in 11 mestnih četrti.

1.2.1 Kadrovska zmogljivost

Mestno občino Maribor predstavlja in zastopa župan g. Aleksander Saša Arsenovič, ki sklicuje in vodi seje občinskega sveta, skrbi za objavo statuta, odlokov in drugih splošnih aktov občine, je odgovoren za delovanje sistema zaščite in reševanja, določa delovno področje in notranjo organizacijo občinske uprave, imenuje in razrešuje direktorja občinske uprave, usmerja in nadzoruje delo občinske uprave, opravlja druge zadeve, ki jih določa zakon in statut.

Odgovorna oseba občinske uprave je direktorica občinske uprave to je ga. Lidija Krebl, ki skrbi za vestno, strokovno in nemoteno opravljanje upravnih, strokovnih in drugih nalog v okviru pravic in dolžnosti občine na delovnih področjih. Občina deluje v javnem interesu. V okviru svojih pristojnosti varuje koristi prebivalcev, ki jih določi s splošnim aktom ali so določene z zakonom in če je potrebno sproži tudi pravni postopek.

Občina ima za izvedbo predmetnega projekta določeno projektno skupino, ki je sestavljena iz treh članov. Vsi člani projektne skupine so strokovnjaki iz različnih področij in imajo znanja in veščine, ki so potrebne za izvedbo predmetnega projekta.

Za vestno, strokovno in nemoteno opravljanje upravnih, strokovnih in drugih nalog v okviru pravic in dolžnosti iz naslova načrtovanega projekta je za vodjo projektne skupine imenovana ga Alenka Sfiligoj. Ključni člani projekte skupine ter njihova znanja, izkušnje in veščine, so razvidni iz tabele v nadaljevanju.

Tabela 1.1: Kadrovska zmogljivost upravičenca

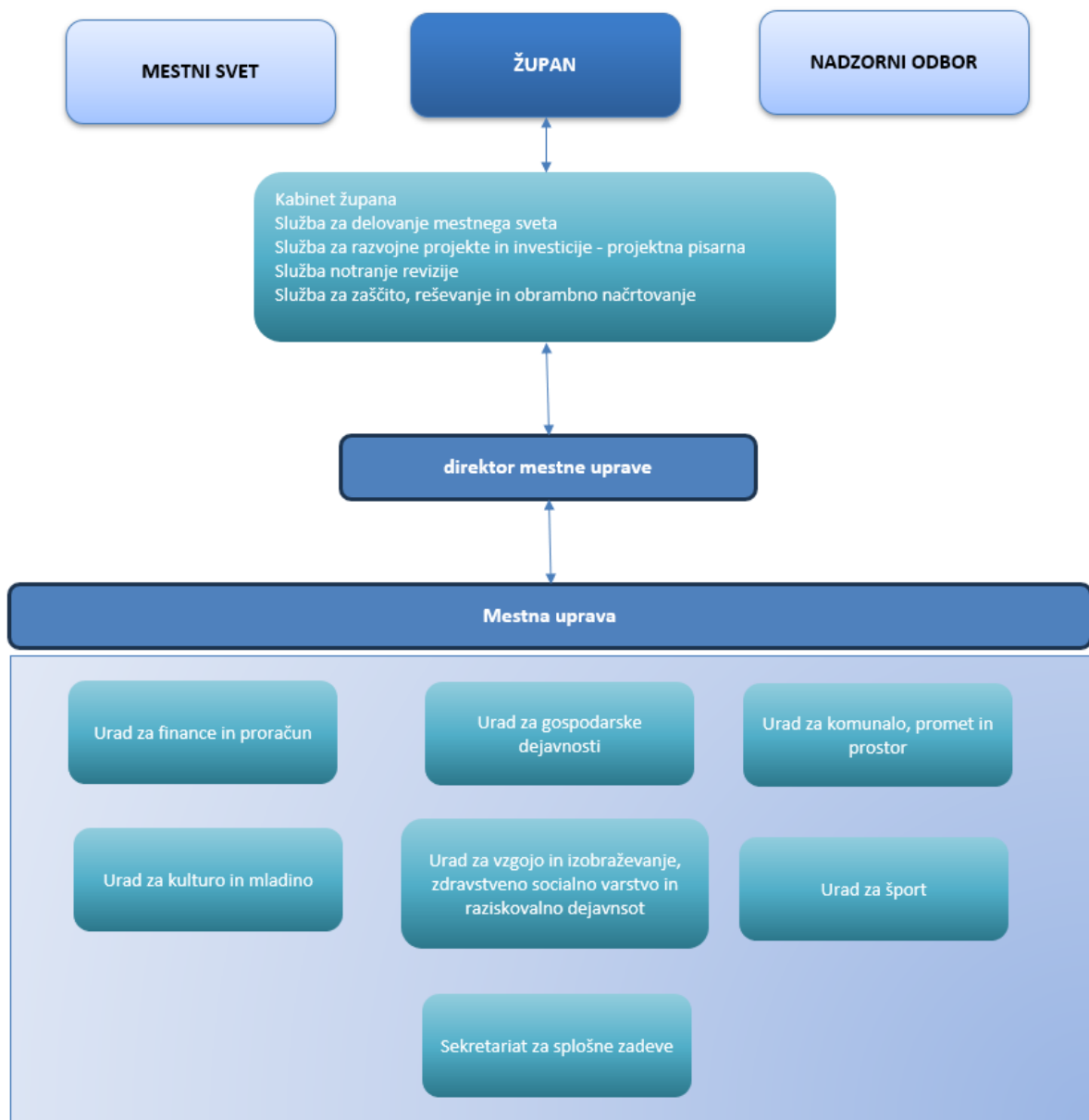
Ime in priimek	Položaj	Zadolžitev v okviru projekta	Reference
Alenka Sfiligoj	Izvedbeni vodja projekta (strokovni sodelavec)	Vodja projekta	Članica projektne skupine je sodelovala pri pripravi in izvedbi naslednjih projektov kot strokovna sodelavka/vodja projekta: - Odvajanje in čiščenje odpadnih voda v porečju Drave – Mestna občina Maribor, izvedba od 2019 do 2023, ocenjena vrednost projekta 7.988.217,55 EUR. Projekt je bil sofinanciran iz KS, državnega proračuna in občinskega proračuna. - Brv Lent – Tabor, izvedba od 2019 do 2023, ocenjena vrednost projekta 8.913.259,27 EUR. Projekt je bil sofinanciran iz CTN mehanizem (ESRR, državnega proračuna in občinskega proračuna).
mag. Barbara Mikuš Marzidovšek	Vodja Službe za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna	Odgovorni vodja izvedbe projekta	Članica projektne skupine je sodelovala pri pripravi in izvedbi naslednjih projektov kot strokovna sodelavka/vodja projekta: - Odvajanje in čiščenje odpadnih voda v porečju Drave – Mestna občina Maribor, izvedba od 2019 do 2023, ocenjena vrednost projekta 7.988.217,55 EUR. Projekt je bil sofinanciran iz KS, državnega proračuna in občinskega proračuna. - Brv Lent – Tabor, izvedba od 2019 do 2023, ocenjena vrednost projekta 8.913.259,27 EUR. Projekt je bil sofinanciran iz CTN mehanizem (ESRR, državnega proračuna in občinskega proračuna). - Ureditev nabrežja Drave – Lent, izvedba od 2022 do 2023, ocenjena vrednost projekta 8.913.259,27 EUR. Projekt je bil sofinanciran iz ESRR, državnega proračuna in občinskega proračuna. - Operacija revitalizacija vojaškega trga z objekti – Revitalizacija Vojaškega trga v Mariboru, izvedba v letu 2021, ocenjena vrednost projekta 4.515.553,78 EUR. Projekt je bil sofinanciran iz ESRR, državnega proračuna in občinskega proračuna.
mag. Majda Tanacek	Pravno področje (sekretarska)	Pravno področje	Članica projektne skupine je sodelovala pri pripravi in izvedbi naslednjih projektov kot strokovna sodelavka/vodja projekta: - Odvajanje in čiščenje odpadnih voda v porečju Drave – Mestna občina Maribor, izvedba od 2019 do 2023, ocenjena vrednost projekta 7.988.217,55 EUR. Projekt je bil sofinanciran iz KS, državnega proračuna in občinskega proračuna. - Brv Lent – Tabor, izvedba od 2019 do 2023, ocenjena vrednost projekta 8.913.259,27 EUR. Projekt je bil sofinanciran iz CTN mehanizem (ESRR, državnega proračuna in občinskega proračuna).

Da se bo predmetni projekt nemoteno izvajal in uspešno zaključil, so potrebna strokovna znanja in izkušnje z vodenjem projektov ter ekonomska, pravna in tehnična znanja. Občina ima znotraj projektne skupine na voljo zaposlene z ustreznim strokovnim znanjem kot je to razvidno iz zgornje tabele.

V občinski upravi je bilo na dan 31. 12. 2023 zaposlenih 308¹ oseb. Vsi zaposleni v Mestni občini Maribor skrbijo za vestno in nemoteno delovanje občine in bodo pri projektu v pomoč članom projektne skupine v kolikor bi bilo to potrebno.

Organizacijsko strukturo zaposlenih v Mestni občini Maribor prikazuje naslednja slika.

Slika 1.2: Organigram Mestne občine Maribor



Vir: <https://maribor.si/mestna-obcina/organigram/>

¹ Vir: AJPES Letno poročilo: podatek o povprečnem številu zaposlenih na podlagi delovni ur v obračunskem obdobju na dan 31.12.2023.

1.2.2 Pravna zmogljivost Mestne občine Maribor

Mestna občina Maribor je samoupravna lokalna skupnost, ustanovljena z *Zakonom o ustanovitvi občin ter o določitvi njihovih območij* (Uradni list RS, št. 108/06 z dopolnitvami).

Mestna občina Maribor samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena, ki so določene s Statutom mestne občine ali so določene z zakonom. Za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja zlasti naslednje naloge iz 21. člena Zakona o lokalni samoupravi, ki so še posebej pomembne za izvedbo projekta:

- upravlja občinsko premoženje,
- omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine in v skladu z zakonom opravlja naloge s področja gostinstva, turizma in kmetijstva,
- načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči,
- skrbi za varstvo zraka, tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov in opravlja druge dejavnosti varstva okolja,
- ureja in vzdržuje vodovodne in energetske komunalne objekte,
- ustvarja pogoje za izobraževanje odraslih, ki je pomembno za razvoj občine in za kvaliteto življenja njenih prebivalcev,
- pospešuje vzgojno izobraževalno, informacijsko, dokumentacijsko, društveno, in drugo, dejavnost na svojem območju,
- gradi, vzdržuje in ureja lokalne javne ceste, javne poti, rekreacijske in druge javne površine v skladu z zakonom ureja promet v občini ter opravlja naloge občinskega redarstva.

Mestni svet sprejema kot splošne akte tudi prostorske in druge načrte razvoja občine, občinski proračun in zaključni račun, ki sta posebni vrsti splošnih aktov. Z odlokom ureja občina na splošen način zadeve iz svoje pristojnosti, ustanavlja organe občinske uprave in določa način njihovega dela ter ustanavlja javne službe. S pravilnikom se razčlenijo posamezne določbe statuta ali odloka v procesu njihovega izvrševanja.

Organi občine odločajo v upravnem postopku o pravicah in dolžnostih posameznikov in pravnih oseb, ter o njihovih pravnih koristih v upravnih zadevah iz lastne pristojnosti in iz prenesene državne pristojnosti in sicer s posamičnimi akti, tj. odločbami in sklepi. O upravnih zadevah iz občinske pristojnosti odloča na prvi stopnji občinska uprava, o pritožbah odloča na drugi stopnji župan, če ni za posamezne primere z zakonom drugače določeno. O pritožbah zoper posamične akte, izdane v upravnih zadevah iz prenesene državne pristojnosti, odloča državni organ, ki ga določi zakon. O zakonitosti dokončnih posamičnih aktov občinskih organov odloča v upravnem sporu pristojno sodišče.

V kolikor bi se pri projektu srečali s potrebami po pravnem znanju, ima občina med svojimi zaposlenimi pravnike, kot je prikazano v spodnji tabeli.

Tabela 1.2: Pravna zmogljivost upravičenca

Zmogljivost občine, da po potrebi sproži pravni postopek	MESTNA OBČINA MARIBOR
Število zaposlenih pravnikov	17
Število zaposlenih pravnikov s pravosodnim izpitom	4
Ostalo	Zunanji strokovnjaki, v kolikor se izkaže potreba

Vir: Interni podatki MOM

1.2.3 Finančna zmogljivost Mestne občine Maribor

Mestna občina Maribor je pri oblikovanju proračuna povsem avtonomna, a obvezana, da upošteva veljavne predpise s področja javnih financ.

Mestni občinski svet je na 35. redni seji sprejel rebalans proračuna za leto 2026. Projekt je umeščen v NRP pod proračunsko postavko št. OB070-25-0006 – Podjetniški inkubator KPD.

Pri pripravi predloga občinskega proračuna in finančnih načrtov neposrednih in posrednih uporabnikov občin upoštevajo smernice in določila naslednjih predpisov:

- Zakon o javnih financah,
- Zakon o fiskalnem pravilu,
- Uredbo o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti, ki se na podlagi 45. člena Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna uporablja za pripravo proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti,
- Odredbo o funkcionalni klasifikaciji javnofinančnih izdatkov,
- Pravilnik o programski klasifikaciji izdatkov občinskih proračunov,
- Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov.

Pri pripravi proračuna je potrebno upoštevati tudi podzakonske predpise Zakona o računovodstvu in sicer:

- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

V delu proračuna, ki se nanaša na pripravo načrta razvojnih programov, pa mora občina upoštevati:

- Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ in
- Zakon o spremljanju državnih pomoči.

Vsi izdatki in prejemki občine morajo biti zajeti v občinskem proračunu občine, ki ga sprejme mestni svet na predlog župana. Občin se lahko zadolžuje v skladu z zakonom, ki ureja javne finance.

V naslednji tabeli prikazujemo prihodke in odhodke iz zaključnega računa občine za obdobje 2023-2025 na dan 31.12. V računu financiranja se izkazujejo odplačila dolgov in zadolževanje, ki je povezano s financiranjem presežkov odhodkov nad prihodki v bilanci prihodkov in odhodkov. V računu financiranja se prav tako prikazujejo načrtovane spremembe denarnih sredstev na računih proračuna v proračunskem letu.

Analiza proračunskih podatkov Mestne občine Maribor za obdobje 2023–2025 kaže, da občina razpolaga z ustrežno finančno zmogljivostjo za izvajanje investicij. Skupni prihodki občine v letu 2025 znašajo 158,1 mio EUR in izkazujejo rast glede na predhodni leti. Občina ohranja ustrezno likvidnost, saj likvidnostni količnik v celotnem obdobju presega vrednost 1,0 in v letu 2025 znaša 1,63. Občina izkazuje stabilne davčne prihodke kot glavni vir financiranja, hkrati pa zagotavlja tudi sredstva za investicije z zadolževanjem. Kljub izkazanim proračunskim primanjkljajem občina redno poravnava svoje obveznosti, delež odplačila dolga v prihodkih pa ostaja na zmerni ravni (5,13 % v letu 2025).

Na podlagi analiziranih podatkov je mogoče oceniti, da finančno stanje Mestne občine Maribor omogoča zagotavljanje lastnega deleža sredstev in prevzem finančnih obveznosti, povezanih z izvedbo načrtovane investicije.

Tabela 1.3: *Finančna zmogljivost Mestne občine Maribor*

	2023	2024	2025
SKUPAJ PRIHODKI	147.437.630	136.785.044	158.052.676
davčni prihodki	90.203.108	94.486.918	97.713.912
nedavčni prihodki	20.489.266	25.344.821	27.945.402
kapitalski prihodki	7.288.422	3.262.381	8.394.058
prejete donacije	25.040	149.233	112.600
transforni prihodki	28.715.986	12.905.733	23.431.066
prejeta sredstva iz evropske unije in iz drugih držav	715.808	635.958	455.638
SKUPAJ ODHODKI	160.460.733	141.666.927	162.803.635
tekoči odhodki	28.732.108	34.109.607	34.981.987
tekoči transferi	77.677.845	81.081.073	86.841.157
investicijski odhodki	42.530.870	18.714.746	37.784.756
investicijski transferi	11.519.910	7.761.501	3.195.735
plačila sredstev v proračun evropske unije	0	0	0
PRORAČUNSKI PRESEŽEK/PRIMANKLJAJ	-13.023.103	-4.881.883	-4.750.959
Zadolževanje v tekočem letu	24.000.000	6.100.000	17.667.000
Odplačila dolga v tekočem letu	6.239.608	7.521.811	8.104.046
Stanje sredstev na računu na dan 31.12. preteklega leta	20.779.372	13.649.837	26.034.271
Dolg občine	88.851.593	85.565.343	95.128.297
Kazalniki			
delež odplačila dolga v prihodkih (%)	4,23%	5,50%	5,13%
število prebivalcev na dan 31.12.	113.245	113.393	114.053
Povprečna zadolženost na prebivalca (EUR/prebivalca)	784,6	754,6	834,1
Likvidnostni koeficient = kratkoročna sredstva/kratkoročne obveznosti	1,52	1,25	1,63

Vir: AJPEŠ

1.2.4 Administrativno (upravna) zmogljivost občine

Izvedbo projekta vodi projektna skupina, ki jo vodi vodja projekta s člani. Osnova naloga projektne naloge bo:

- sodelovanje pri pripravi vloge in ostalih dokumentov za pridobitev ustreznih virov financiranja projekta,
- usklajevanja dokumentacije s posredniškim telesom, Ministrstvom za gospodarstvo, turizem in šport in ostalim inštitucijami,
- administrativna dela, pregled in usklajevanje dela z izbranimi izvajalci gradenj, nadzora, stiki z javnostjo in
- priprava vseh poročil v času izvedbe projekta.

Občina upravičenka je upravno zmogljiva izvesti svoj del predmetnega projekta in biti v pomoč ostalim deležnikom na projektu, saj ima večletne izkušnje iz realizacije in vodenja različnih projektov, tudi projektov, ki so sofinancirani s strani EU kot je to razvidno iz tabele v nadaljevanju.

Tabela 1.4: Referenčni projekti Mestne občine Maribor

Naziv projekta	Čas izvedbe	Vrednost projekta (EUR)	Viri financiranja
Obnova promenade v Mestnem parku	09.2021-7/2022	3.582.228,46	ESRR, državni proračun, občinski proračun
Cesta K5-K8 v Poslovni coni Tezno (razširitev EPC)	11/2020 -5/2022	1.572.118	ESRR, državni proračun, občinski proračun
Cesta v Coni Pobrežje (razširitev EPC)	10/2020-4/2022	1.549.937,42	ESRR, državni proračun, občinski proračun
Energetska sanacija in celovita obnova kopališča Pristan	4/2018-02/2022	3.163.719,36	Občinski proračun
Energetska sanacija javnega objekta v lastni Mestne občine Maribor (OŠ Tabor I Maribor)	7/2022-11/2023	2.571.261,01	KS, državni proračun, občinski proračun
Ureditev nabrežja Drave - Lent	4/2022-12/2023	8.913.259,27	ESRR, državni proračun, občinski proračun
Odvajanje in čiščenje odpadnih voda v porečju Drave – Mestna občina Maribor	11/2019-12/2023	7.988.217,55	KS, državni proračun, občinski proračun
Operacija revitalizacija vojaškega trga z objekti – Revitalizacija Vojaškega trga v Mariboru	6-11/2021	4.515.553,78	ESRR, državni proračun, občinski proračun
Brv Lent – Tabor	2019-2023	8.913.259,27 EUR	CTN mehanizem (ESRR, državni proračun) in občinski proračun

Vir: <https://maribor.si/projekti/>

1.3 Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

Izdelovalec IP: **SL CONSULT, d.o.o.**
 Naslov: Dunajska cesta 116, 1000 Ljubljana
 Telefon: +386 1 560 03 90
 Faks: +386 1 560 03 92
 Odgovorna oseba: Mirjan Poljak, direktor

Podjetje SL CONSULT, d.o.o., Ljubljana je svetovalna družba, ki je s svojo dejavnostjo pričela v letu 2000. Podjetje je predvsem specializirano na področju svetovanja za projekte, ki so sofinancirani iz kohezijskih in strukturnih skladov EU in na področju izvedbe javnih razpisov za zahtevne projekte tako v RS, kot tudi v tujini. Nudijo celovito podporo v procesu priprave in izvedbe projektov: od razvoja projektne ideje, priprave investicijske in druge projektne dokumentacije, prijave na razpise, do celotnega vodenja projekta.

1.4 Namen in cilj investicijskega projekta

Predmet projekta je naložba v javno infrastrukturo za spodbujanje podjetništva v mestni občini Maribor in Podravske regiji. Podjetniški inkubator KPD Podravje je načrtovan kot prenova dela stavbe KPD v Mariboru, na Pobreški cesti 20.

Inkubator bo nudil vso potrebno podporo (zagotavljanje infrastrukturnih pogojev in nudenje podpornih storitev) za nastanek in rast ter razvoj novih podjetij, hkrati pa bo predstavljal spodbudno okolje oziroma

stičišče sodelovanja med podjetji ter tudi raziskovalno in izobraževalno sfero v smeri prenosa znanja, skupnih RRI projektov, prestrukturiranja in razvoja gospodarstva iz širšega vidika (tako regionalnega kot tudi medregionalnega razvoja).

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 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.

Cilj projekta je vzpostavitev regijskega Podjetniškega inkubatorja KPD, ki bo prispeval k spodbujanju podjetništva ter izboljšanju konkurenčnosti gospodarstva Mestne občine Maribor in Podravske regije.

Strateški cilji projekta so:

- vzpostavitev novih (uporabnih) površin inkubatorjev v regiji,
- pospeševanje nastajanja novih podjetij 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:

a) trajnostna naravnost projekta bo dosežena s sledečimi ukrepi:

- **Ukrep 1: Uporaba LED svetil v inkubatorju:** LED svetila uporabljajo manj električne energije za osvetljenje kot druge vrste svetil, kot so na primer žarnice z žarilno nitko. Ta učinkovitost

pa se kaže tudi v trajnosti uporabe električne energije. Zaradi manjše porabe električne energije LED svetila porabijo manjšo količino električne energije za proizvodnjo iste količine svetlobe kot druge vrste svetil. To pomeni, da se z uporabo LED svetil zmanjša poraba električne energije in s tem tudi stroški električne energije. Poleg tega LED svetila omogočajo daljšo življenjsko dobo kot druge vrste svetil, kar pomeni, da se bodo manj pogosto zamenjala. To pa vodi do zmanjševanja stroškov vzdrževanja oziroma nabave novih svetil. V skupni bilanci lahko torej LED svetila prispevajo k zmanjšanju porabe električne energije in s tem tudi k zmanjšanju stroškov ter k trajnosti uporabe električne energije.

- **Ukrep 2: Polnilnice za električna vozila:** Na parkirišču je postavljena električna polnilnica, ki bo prispevala k zmanjšani količini energije, ki je proizvedena iz fosilnih goriv in s tem k zmanjšanju ogljičnega odtisa. Dostop do polnilnice bo omogočen uporabnikom inkubatorja, kar bo prispevalo k zmanjšanju izpustov toplogrednih plinov, ki izhajajo iz avtomobilskega prometa. S tem se zmanjšuje odvisnost od fosilnih goriv. Prav tako pa lahko električne polnilnice pomagajo pri spodbujanju uporabe električnih vozil, ki so običajno bolj trajnostna alternativa za potovanja na kratke razdalje.
- **Ukrep 3: Recikliranje:** Tehnološki parki in inkubatorji so običajno središča inovativnih podjetij in raziskovalnih institucij, ki se ukvarjajo z razvojem in uporabo naprednih tehnologij. Pri tem pogosto nastajajo odpadki, ki jih bo potrebno reciklirati.
 - Zbiralnik za recikliranje elektronskih naprav: Veliko podjetij v inkubatorjih uporablja in zavrže veliko elektronskih naprav. Recikliranje teh naprav lahko zmanjša količino odpadkov, ki končajo na odlagališčih. V nekaterih primerih lahko podjetja v inkubatorju uporabijo reciklirane dele za popravilo ali izdelavo novih izdelkov.
 - Zbiralnik za recikliranje papirja: Podjetja v inkubatorju bodo uporabljajo velike količine papirja za dokumentacijo, pisarniško opremo in druge namene. Recikliranje uporabljenega papirja lahko zmanjša količino odpadkov, ki jih proizvajajo in zmanjša količino lesa, ki se uporablja za izdelavo novega papirja.
 - Zbiralnik za recikliranje embalaže: Podjetja uporabljajo različne vrste embalaže, kot so kartonske škatle, plastične vrečke in folije. Recikliranje teh materialov lahko zmanjša količino odpadkov in prispeva k zmanjšanju porabe energije in naravnih virov za izdelavo nove embalaže.
 - Zbiralnik za recikliranje baterij: Recikliranje baterij lahko zmanjša količino nevarnih odpadkov in pomaga pri varovanju okolja. Z razvitim sistemom recikliranja lahko zmanjšamo količino odpadkov, izboljšamo uporabo naravnih virov, zmanjšamo onesnaževanje in prispevamo k trajnostnemu razvoju.
- b) vključevanje modre in zelene infrastrukture s sledečimi ukrepi:
 - **Ukrep 4:** Zasaditev dreves, grmovnic in medovitih rastlin: Drevesa in grmovnice bi lahko zasadili na odprtih površinah, kjer bi nastal manjši gozdni otok. Drevesa ustvarijo mikroklimo z nižjo temperaturo, kot je okolica, izboljšajo kakovost zraka in zmanjšajo hrup, medtem ko lahko rastline prispevajo k estetskemu izgledu. Z zasaditvijo medovite vrste, bi znatno prispevali k ugodnemu stanju opraševalcev, še posebej čebel.
 - **Ukrep 5: Hotel za insekte:** Kot primer zelene infrastrukture bi lahko zgradili hotel za insekte, ki bi prispeval k ohranjanju biotske raznovrstnosti in izboljšuje stanje čmrljev in divjih čebel. Hotel za insekte bi postavili na različnih mestih, na primer na zelenih površinah, ki obkrožajo stavbe v parku. Hotel za žuželke bi služil tudi kot vizualna znamenitost in kot primer dobre

prakse izboljšanja biodiverzitete znatno pripomogel k ozaveščanju zaposlenih in obiskovalcev o stanju narave.

- **Ukrep 6: Gnezdilnice za ptice:** V skladu z zeleno infrastrukturo in izboljšanja biodiverzitete bi vključili namestitve gnezdilnic v tehnološkem parku in tako spodbujali trajnostno upravljanje z okoljem, zmanjšanje negativnih vplivov na okolje in povečanje biotske raznovrstnosti. Izbrali bi različne tipe gnezdilnic, predvsem za vrste, ki gnezdijo v urbanih naseljih. Gnezdilnice se lahko namestijo fasadne gnezdilnice, ki so običajno zasnovane tako, da se skladajo z arhitekturo stavbe in zagotavljajo zatočišče za ptice, hkrati pa ohranjajo estetsko privlačnost stavbe. Ali pa bi gnezdilnice postavili na različnih mestih v tehnološkem parku, na primer na drevesih, stebrih ali na straneh zgradb, kjer ptice in druge živali iščejo mesta za gnezdenje.
- **Ukrep 7: Čebelji panji:** Pomembne razvojne prioritete mest so, tudi v duhu prilagajanja podnebnim spremembam, ozelenjevanje mestnih jeder, skrb za biodiverzitetu, spodbujanje zdravega načina življenja, samooskrba. Vse bolj pomembno postaja informiranje in ozaveščanje širše javnosti o pomembnosti čebel za preživetje in obstoj celotnega ekosistema. Obsežna francoska raziskava je dokazala, da so mestne čebele celo bolj zdrave, dolgožive in medonosne od podeželskih sestic, kar pripisujejo biotski pestrosti, prehranski raznolikosti in odsotnosti pesticidov. Čebelje panje bi postavili na streho objekta ali na zelenih površinah, kjer bi jim zasajene medovite vrste zagotavljale hrano.
- **Ukrep 8: Zbiranje in ponovna uporaba deževnice:** Te rešitve lahko vključujejo zbiranje deževnice iz streh in njen nadaljnji transport do rezervoarjev za nadaljnjo uporabo. Deževnica se lahko uporablja za zalivanje rastlin in čiščenje površin, kar bi zmanjšalo porabo pitne vode v tehnološkem parku.
- **Ukrep 9: Ureditev prepustnih površin za parkiranje:** Ureditev prepustnih površin za parkiranje se nanaša na zasnovo in upravljanje urbanih prostorov, ki lahko pomagajo zmanjšati negativne vplive podnebnih sprememb, kot so poplave, suše in toplotni valovi. Ena od ključnih prilagoditev je ustvarjanje prepustnih površin, ki omogočajo, da voda prehaja skozi parkirišče in se absorbira v zemljo. Parkirišča navadno asfaltirajo, kar zmanjšuje njihovo prepustnost, z ustrezno ureditvijo parkirišč, kot je uporaba perforiranih površin, ki omogočajo, da voda prodre skozi parkirišča in pronica v zemljo, lahko parkirišča postanejo del modre infrastrukture. Parkirišče je urejeno kot prepustna površin, tako lahko zmanjšamo obremenitev na kanalizacijski sistem, preprečimo poplave in ohranjamo ravnotežje vodnega cikla v mestu in okolici. Poleg tega ta ureditev tudi zmanjša potrebo po umetnih površinah in prispeva k izboljšanju kakovosti okolja ter udobju uporabnikov parkirišča.

Doprinos projekta k primarnim in k specifičnim ciljem projekta ter doprinos projekta k kazalnikom učinka in kazalnikom rezultata v okviru Specifičnega cilja RSO1.3. Krepitev trajnostne rasti in konkurenčnosti MSP ter ustvarjanje delovnih mest v MSP, med drugim s produktivnimi naložbami (ESRR) je podrobneje predstavljen v **poglavju 2.1** investicijskega programa.

1.5 Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Predhodno izdelana investicijska dokumentacija za projekt je:

- DIIP Podjetniški inkubator KPD, izdelovalec RRA Podravje - Maribor, maj 2024

1.5.1 Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Za projekt je bil izdelan DIIP »Podjetniški inkubator KPD« v maju 2024 s strani RRA Podravje - Maribor, ki je bil s sklepom o potrditvi št. 1350523 potrjen z dne 21.6.2024 s strani Mestnega sveta Mestne občine Maribor na 12.dopisni seji Mestnega sveta MOM.

Pripravljen DIIP je vseboval podatke o investitorju, izdelovalcu investicijske dokumentacije. Prav tako je DIIP obravnaval analizo stanja z opisom razlogov za investicijsko namero, opredelil razvojne možnosti in cilje investicije ter usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami.

V DIIP sta obravnavani varianti »brez« investicije oziroma ohranitev obstoječega stanja in »z« investicijo. Varianta »z« investicijo predstavlja vzpostavitev Podjetniškega inkubatorja KPD, kjer se bodo vzpostavile dodatne infrastrukturne kapacitete za inkubiranje mladih in inovativnih podjetij Mestne občine Maribor in Podravske razvojne regije.

Investicijski strošek je bil ocenjen po tekočih cenah na 2.527.580,96 EUR z DDV. V okviru DIIPA je bilo opredeljeno, da se bo projekt financiral v celoti 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.

V okviru izdelanega DIIPA je bilo opredeljeno, da bo izdelana projektne in investicijske dokumentacije do maja 2025, do marca 2026 sklenjena pogodba z izvajalcem gradnje in predviden zaključek do maja 2027, v juniju 2027 se predvideva otvoritev Podjetniškega inkubatorja KPD.

1.6 Pojasnila poteka aktivnosti in sprememb do priprave investicijskega programa

Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj in Razvojni svet Podravske razvojne regije sta podpisali 10.4.2025 Dodatek številka 1 k Dogovoru za razvoj podravske razvojne regije, v okviru katerega je bil projekt Podjetniški inkubator KPD umeščen v okviru specifičnega cilja RS01.3 Krepitev trajnostne rasti in konkurenčnosti MSP ter ustvarjanja delovnih mest v MSP, med drugim s produktivnimi naložbami.

Od priprave Dokumenta identifikacije investicijskega programa do izdelave investicijskega programa je bila izdelana projektna dokumentacija (DGD), začele so se aktivnosti za pridobivanje gradbenega dovoljenja.

V obravnavanem investicijskem programu se investicijske vrednosti in terminski plan izvedbe projekta ne razlikujeta bistveno od izdelanega Dokumenta identifikacije investicijskega programa.

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Investicijski program je izdelan skladno z določili 13. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ -UEM (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

2.1 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 strateške cilje:

1. Cilj 1: Infrastrukturni preboj in dvig inkubacijskih kapacitet:
 - o Vzpostavitev vsaj 1.097,57 m² inkubatorskih površin, od tega 62,61 % (687,24 m²) namenjenih inkubirancem, delež skupnih prostorov je 37,33 % (410,33 m²),
 - o Krepitev modro-zelene infrastrukture, energetske učinkovitosti in krožnega gospodarstva v samem objektu (DNHS pristop).
2. Cilj 2: Spodbujanje podjetniške kulture in nastajanja inovativnih podjetij:
 - o Do leta 2030 vključiti vsaj 20 podjetij, s poudarkom na S5, od tega vsaj 5 v segmentu pametnih mest, IKT, krožnega gospodarstva itd.
 - o Izvesti vsaj 30 delavnic in usposabljanj (v treh letih od zaključka investicije) na področjih podjetništva, financ, prava, inovacij in trajnostnega razvoja.
 - o 10 izvedenih projektov z gospodarstvom in/ali raziskovalnimi oz. izobraževalnimi institucijami v 3 letih, od tega 8 na prednostnih področjih S5.
 - o 5 vključenih novih podjetij, ki preživijo na trgu v obdobju 3 let od zaključka projekta.
3. Cilj 3: Povečanje sodelovanja z raziskovalnimi in izobraževalnimi institucijami ter gospodarstvom:
 - o Okrepiti vez z Univerzo v Mariboru in srednjimi šolami tehničnega, naravoslovnega in drugih profilov za spodbujanje podjetniške miselnosti že v času izobraževanja.
 - o Vzpostaviti stalni mehanizem prenosa znanja, s čimer se krepi inovacijska veriga (od raziskovalnih idej do komercialnih produktov) in povečuje stopnja komercializacije razvojnih projektov.
4. Cilj 4: Finančna vzdržnost in mednarodna vpetost:
 - o Zgraditi stabilen model financiranja obratovanja inkubatorja iz kombinacije javnih sredstev, tržnih prihodkov (najemnine, članarine, storitve) in projektnih virov (EU, transnacionalni razpisi).
 - o V treh letih po zaključku projekta doseči 70-90 % zasedenost prostorskih kapacitet inkubatorja, kar bo omogočilo kritje osnovnih stroškov delovanja in ustvarjanje pogojev za nadaljnji razvoj.
 - o Do leta 2030 okrepiti mednarodno sodelovanje z vsaj 5 inkubatorji ali pospeševalniki iz tujine, omogočiti inkubirancem lažji dostop do tujih trgov, čezmejnih projektov in mrež investorjev.
5. Cilj 5: Družbena in okoljska odgovornost:
 - o Spodbujati projekte, ki prispevajo k nizkoogljični družbi, trajnostni mobilnosti, zeleni infrastrukturi in učinkoviti rabi virov.
 - o V sodelovanju z lokalno skupnostjo in nevladnim sektorjem razvijati inovativne modele socialnega podjetništva in rešitve za vključevanje ranljivih skupin na trg dela.
 - o Pri vsaki večji investiciji ali posodobitvi v inkubatorju upoštevati načelo DNSH, da se nikakor ne povzroča bistvene okoljske škode, in spodbujati krožno gospodarstvo.

2.2 Kazalniki projekta

Na projektu se bo spremljalo doseganje kazalnikov učinka in rezultata. Kazalniki učinka (tabela 2.1) se bodo dokazovali ob zaključku projekta. Kazalniki rezultata (tabela 2.2) se bodo dokazovali najkasneje tri leta po zaključku projekta.

Tabela 2.1: *Specifični kazalniki učinka*

Kazalnik	Opis kazalnika	Učinek projekta
Število podprtih investicijskih projektov	Kazalnik učinka predstavlja uspešno zaključen projekt (v smislu fizičnega zaključka vseh aktivnosti v okviru projekta, kot so gradnja, nakup opreme, informiranje in obveščanje javnosti idr.)	1
Površina novo zgrajenega/razširjenega inkubatorja (v m ²)	Kazalnik učinka predstavlja celotno površino zgrajenega/razširjenega inkubatorja, ki je predmet projekta.	1.097,57 m ²
Uporabna površina novo zgrajenega/razširjenega inkubatorja (v m ²):	Kazalnik učinka predstavlja velikost uporabnih površin zgrajenega/razširjenega inkubatorja, ki je predmet projekta. Za t. i. uporabne površine inkubatorja se bodo štele 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.	687,24 m ²
Število podjetij z nefinančno podporo (število vključenih podjetij v inkubator):	Kazalnik učinka 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.	najmanj 20 podjetij, od tega število vključenih podjetij na prednostnih področjih S5 najmanj 5 podjetij

Tabela 2.2: *Specifični kazalniki rezultata*

Kazalnik	Opis kazalnika	Učinek projekta
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):	Kazalnik rezultata se meri kot odstotek uporabnih površin v inkubatorju, ki bodo namenjene podjetniški dejavnosti, glede na vse uporabne površine inkubatorja.	70-90%
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:	Kazalnik rezultata 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.	30

Kazalnik	Opis kazalnika	Učinek projekta
let od zaključka projekta:		
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:	Kazalnik rezultata 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.	najmanj 10 projektov, od tega število projektov na prednostnih področjih S5 najmanj 8
število novih podjetij, ki preživijo na trgu	Kazalnik rezultata 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.	5

2.3 Spisek strokovnih podlag

Za pripravo investicijskega programa so bile upoštevane sledeče strokovne podlage:

- DIIP Podjetniški inkubator KPD, izdelovalec RRA Podravje Maribor, maj 2024,
- Idejna zasnova, Prenova prostorov v objektu KPD, izdelovalec SOKPRO d.o.o. Gorišnica, št. projekta 64/IZD/2022, julij 2024,
- DGD Prenova notranjih prostorov v objektu KPD, izdelovalec SOKPRO d.o.o. Gorišnica, št. projekta 14/DGD/2025, april 2025,
- Poslovni načrt, Podjetniški inkubator KPD, izdelovalec RRA za Podravje – Maribor, maj 2026,
- podatki in informacije pridobljene s strani Mestne občine Maribor in RRA Podravje - Maribor,
- zakonodaja, navedena v poglavju 4.

2.4 Opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

V okviru DIIP-a so bile opredeljene sledeče variante:

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

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.

Investitor se je odločil, da 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.

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

Izdelovalec investicijskega programa:

Naslov:

Odgovorna oseba:

Izdelovalec IP:

SL CONSULT d.o.o.

Dunajska cesta 116, 1000 Ljubljana

Mirjan Poljak, direktor

Anita Smrekar, univ. dipl. ek.

Izdelovalec projektne dokumentacije:

Naslov:

Odgovorna oseba projektanta:

Vodja projekta:

SOKPRO d.o.o.

Gorišnica 56, 2272 Gorišnica

Petra Žiher Sok

Petra Žiher Sok, univ. dipl. gosp. inž.

Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta:

Naslov:

Odgovorna oseba investitorja:

Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta:

Mestna občina Maribor

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Aleksander Saša Arsenovič, župan

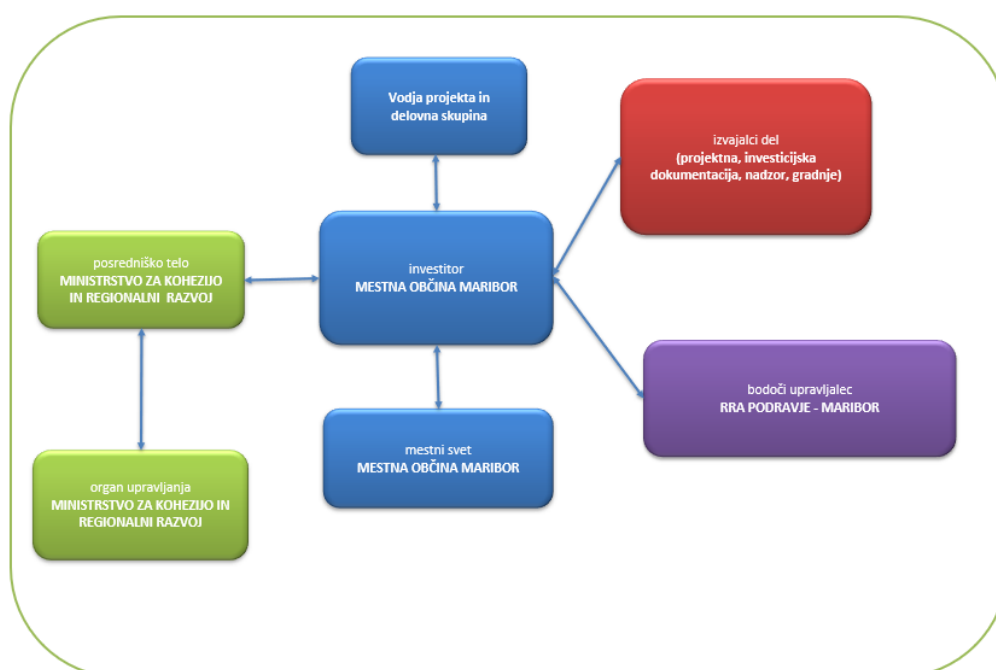
Alenka Sfiligoj, Služba za razvojne projekte in investicije projektne pisarna

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

Izvedba projekta je predvidena v okviru Mestne občine Maribor. Projekt vodi projektna skupina, ki jo vodi vodja projekta. Organizacija je podrobneje predstavljena v **poglavju 11.2** investicijskega programa. Upravljavci načrtovane investicije bo RRA Podravje.

Organizacijsko shemo relacij med deležniki projekta prikazujemo v nadaljevanju.

Slika 2.1: Organizacijska struktura projekta



2.7 Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije

Celotna vrednost investicije po tekočih cenah je **2.527.580,96 EUR z DDV**, od tega je **2.527.580,96 EUR z DDV** upravičenih stroškov. V investicijo so vključeni stroški gradnje, gradbenega nadzora, izdelava projektne dokumentacije in stroški obveščanje in informiranja javnosti.

Tabela 2.3: Celotna investicijska vrednost projekta (EUR – tekoče cene)

Št.	Postavka	Skupaj investicija (EUR)	DDV -22%	Skupaj investicija z DDV (EUR)	Upravičeni stroški (EUR)	Neupravičeni stroški (EUR)
A	GOI dela	1.969.658,80	433.324,93	2.402.983,73	2.402.983,73	0,00
1	Gradbena dela	76.883,31	16.914,33	93.797,64	93.797,64	
2	Obrtniška dela	707.326,49	155.611,83	862.938,32	862.938,32	
3	Elektro instalacije	493.739,15	108.622,61	602.361,76	602.361,76	
4	Strojne instalacije	345.221,65	75.948,76	421.170,41	421.170,41	
5	Oprema in druga opredmetena in neopredmetena sredstva	183.855,82	40.448,28	224.304,10	224.304,10	
6	Nepredvidena dela	162.632,38	35.779,12	198.411,50	198.411,50	
B	OSTALE STORITVE	102.128,87	22.468,36	124.597,23	124.597,23	0,00
1	Projektna dokumentacija	47.544,89	10.459,88	58.004,77	58.004,77	
2	Gradbeni nadzor	39.393,18	8.666,50	48.059,68	48.059,68	
3	Informiranje in obveščanje	15.190,80	3.341,98	18.532,78	18.532,78	
C	CELOTNA VREDNOST INVESTICIJE	2.071.787,67	455.793,29	2.527.580,96	2.527.580,96	0,00

Projekt ima predvidene sledeče vire financiranja:

- sredstva iz dogovora regije:
 - o EU sredstva (ESRR) -85%,
 - o državni proračun - 15%
- sredstva občinskega proračuna Mestne občine Maribor.

Tabela 2.4: Viri financiranja investicije (EUR – tekoče cene)

Postavka	Vrednost investicije skupaj z DDV (EUR)	2026	2027
Upravičeni stroški	2.527.580,96	39.040,00	2.488.540,96
DOGOVOR REGIJE	2.527.580,96	0,00	2.527.580,96
EU sredstva	2.148.443,82	0,00	2.148.443,82
državni proračun	379.137,14	0,00	379.137,14
OBČINSKI PRORAČUN	0,00	39.040,00	-39.040,00

2.8 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

V nadaljevanju so prikazani glavni finančni in ekonomski kazalniki, ki so bili izračunani na podlagi finančnih in ekonomskih predpostavk.

Tabela 2.5: *Finančni kazalniki projekta*

Finančni kazalnik	Vrednost kazalnika
Doba vračanja (leta)	Se ne povrne
Finančna neto sedanja vrednost (EUR)	-2.968.817
Finančna interna stopnja donosnosti (%)	Negativen
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-1,4075

Finančna neto sedanja vrednost investicije je negativna, saj projekt sam ne ustvarja dobičkov (negativni neto prihodki), finančna interna stopnja donosa je prav tako negativna, vendar kot taka ni primeren pokazatelj. Vsi prikazani kazalniki kažejo na to, da je investicija iz finančnega vidika nedonosna in kot takšna upravičena do sofinanciranja iz Dogovora regij.

Tabela 2.6: *Ekonomski kazalniki projekta*

Ekonomski kazalnik	Vrednost kazalnika
Doba vračanja (leta)	8
Ekonomska neto sedanja vrednost (EUR)	813.194
Ekonomska interna stopnja donosnosti (%)	8,5
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	0,5
Količnik relativne koristnosti (koristi/stroški)	1,3

Ekonomska neto sedanja vrednost projekta je pozitivna, kar pomeni, da je družba po izvedbi projekta v boljšem položaju, saj koristi projekta presegajo stroške. To potrujeta tudi ekonomska interna stopnja donosa, ki je nad ekonomsko diskontirano stopnjo (4,0 %) in koeficient razmerja med koristmi in stroški, ki je višji od 1.

Izračunana ekonomska doba vračanja kaže na to, da se načrtovana investicija z vidika bodočih koristi projekta povrne v dobrih 8 letih. Vsi ekonomski kazalniki kažejo na to, da so koristi projekta za družbo večje od stroškov, ki nastanejo s projektom kar pomeni, da je projekt upravičen do sofinanciranja iz Dogovora regij.

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

3.1 Opredelitev investitorja

Investitor:	MESTNA OBČINA Maribor
Naslov:	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Telefon:	+386 (0)2 22 01 000
E-mail:	mestna.obcina@maribor.si
Spletna stran:	www.maribor.si
Odgovorna oseba:	Aleksander Saša Arsenovič, župan
Podpis odgovorne osebe:	

Žig investitorja:

3.2 Izdelovalec investicijskega programa

Izdelovalec:	SL CONSULT d.o.o.
Naslov:	Dunajska cesta 116, 1000 Ljubljana
Telefon:	+386 (0)1 56 00 390
E-mail:	sl.consult@sl-consult.si
Spletna stran:	http://www.sl-consult.si/
Odgovorna oseba:	Mirjan Poljak, direktor
Izdelovalec dokumenta:	Anita Smrekar, univ.dipl.ek.
Podpis odgovorne osebe:	

Žig izdelovalca:



Sl consult
Dunajska cesta 116
1000 Ljubljana (2)

3.3 Opredelitev bodočega upravljalca

Bodoči upravljalec:

RRA Podravje – Maribor

Naslov:

Pobreška cesta 20, 2000 Maribor

Telefon:

+386 (0)2 333 13 00

E-mail:

info@rra-podravje.si

Spletna stran:

<http://www.rra-podravje.si>

Odgovorna oseba:

Nataša Ritonija, direktorica

Podpis odgovorne osebe:

Žig upravljalca:



4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI

Projekt vzpostavitve regijskega Podjetniškega inkubatorja KPD je namenjen spodbujanju podjetniške dejavnosti ter ustvarjanju pogojev za razvoj in rast podjetij. Investicija vključuje obnovo dela stavbe KPD (Pobreška cesta 20, Maribor) ter nakup opreme in drugih osnovnih sredstev, potrebnih za delovanje inkubatorja.

Inkubator bo deloval v Podravski razvojni regiji, lociran bo v Mestni občini Maribor in bo podjetnikom nudil podporo pri ustanavljanju, rasti in razvoju njihovih podjetij. S tem bo prispeval k večji stopnji preživetja podjetij ter spodbujal gospodarski razvoj ne le v mestni občini Maribor, temveč v celotni Podravski regiji.

Obstoječe stanje na podlagi katerega se definirajo potrebe po predmetnem projektu predstavljamo z vidika demografskih in gospodarskih aspektov podravske razvojne regije in mestne občine Maribor ter z vidika stanja podjetniške infrastrukture. Na koncu poglavja je predstavljena usklajenost projekta s strateškimi in drugimi dokumenti ter zakonodajni vidik.

4.1 Demografski vidiki projektnega območja

Podravska statistična regija je z 2.170 km peta največja. V tej drugi najgostejše poseljeni regiji je v 2022 živel okoli 16 % prebivalcev Slovenije, kar jo je uvrstilo za osrednjeslovensko regijo. Gostota poseljenosti je bila 151 prebivalcev na km², s čimer se je prav tako uvrstila za osrednjeslovensko regijo. Podravje sestavlja več funkcijsko zaokroženih območij: Zgornja Dravska dolina, Dravsko-ptujsko polje, Slovenske gorice, Pohorje, Kozjak in Haloze. Regija vključuje 41 občin, kar predstavlja največje število občin med vsemi slovenskimi regijami.

Po podatkih Statističnega urada RS je v sredini leta 2025 v Podravski razvojni regiji živel 331.504 prebivalcev. V letu 2024 so bili prebivalci stari v povprečju 45,0 leta, kar je enako kot v posavski regiji oz. nekoliko nad slovenskim povprečjem (44,3 leta). Delež mladih prebivalcev (0–14 let) je bil tretji najmanjši v Sloveniji, 13,5-odstoten, prebivalcev, starih 65 let ali več, pa je bilo 22,7 %. Koeficient starostne odvisnosti, ki pove, koliko otrok in starejših prebivalcev je odvisnih od 100 delovno sposobnih, je bil drugi najnižji, 57-odstoten. Naravni prirast je bil eden najmanjših in tako kot v vseh regijah negativen (–3,8 na 1.000 prebivalcev). Kljub temu se je število prebivalcev v primerjavi z letom prej zaradi pozitivnega selitvenega prirasta (7,5 na 1.000 prebivalcev) nekoliko povečalo. Povprečna starost umrlih je tako v podravski kot koroški regiji znašala 78,4 leta, nižja je bila samo v pomurski, in sicer 77,7 leta. Podravska je imela pri številu živorojenih na 1.000 prebivalcev eno najnižjih vrednosti med regijami, znašala je 7,2. Delež novorojenih otrok, katerih starši ob njihovem rojstvu niso bili poročeni, je bil 62,2-odstoten oz. tretji največji v Sloveniji – višje vrednosti sta imeli pomurska in koroška regija. Povprečna starost žensk ob rojstvu vseh otrok je v podravski in gorenjski regiji znašala 30,9 leta, kar je nekoliko pod slovenskim povprečjem (31,1 leta). Regija je izstopala tudi po najmanjšem deležu poročenih prebivalcev, starih nad 15 let (39-odstoten), po drugi strani pa je bil delež razvezanih prebivalcev eden največjih (7,6-odstoten).

Izobrazbena sestava prebivalstva v starosti 25–64 let je regijo uvrstila v sredino: 30,7 % jih je imelo višje- ali visokošolsko izobrazbo, tj. za 3,1 odstotne točke manj od državnega povprečja. Delež prebivalcev, ki so končali največ osnovno šolo, je bil 10,3-odstoten oz. drugi najmanjši v državi; manjši je bil le v osrednjeslovenski regiji (9,7-odstoten). Srednješolsko izobrazbo je doseglo 59 % prebivalcev, kar je predstavljalo drugi največji delež.

V sredini leta 2025 je imela **mestna občina Maribor** 114.053 prebivalcev. Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 2. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 766 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (104 prebivalca na km²).

Iz preučevanih podatkov gibanja prebivalstva za obdobje 2015–2024 se ugotavlja, da število prebivalcev mestne občine Maribor narašča, z manjšimi odkloni medletne rasti in padca. Podoben trend je v preučevanem obdobju zaznati tudi za Slovenijo in na ravni podravske regije.

Tabela 4.1: *Gibanje števila prebivalstva v obdobju 2015 – 2025*

		2015	2016	2017	2018	2019
Spol - SKUPAJ	SLOVENIJA	2.063.077	2.064.241	2.066.161	2.070.050	2.089.310
	Mestna občina Maribor	111.735	110.543	110.461	110.513	112.095
	Podravska regija	322.545	321.493	321.420	321.960	324.875
Moški	SLOVENIJA	1.022.554	1.023.872	1.025.973	1.030.234	1.045.835
	Mestna občina Maribor	54.923	54.088	54.083	54.297	55.439
	Podravska regija	160.172	159.690	159.863	160.698	163.185
Ženske	SLOVENIJA	1.040.523	1.040.369	1.040.188	1.039.816	1.043.475
	Mestna občina Maribor	56.812	56.455	56.378	56.216	56.656
	Podravska regija	162.373	161.803	161.557	161.262	161.690

		2020	2021	2022	2023	2024	2025
Spol - SKUPAJ	SLOVENIJA	2.100.126	2.107.007	2.108.732	2.120.937	2.126.324	2.130.986
	Mestna občina Maribor	112.395	112.838	112.564	113.245	113.393	114.053
	Podravska regija	326.510	327.577	327.858	329.753	330.635	331.504
Moški	SLOVENIJA	1.054.483	1.058.128	1.059.168	1.066.634	1.069.930	1.072.143
	Mestna občina Maribor	55.886	56.384	56.312	56.661	56.545	5.683
	Podravska regija	164.859	165.592	165.989	167.273	167.779	138.125
Ženske	SLOVENIJA	1.045.643	1.048.879	1.049.564	1.054.303	1.056.394	1.058.843
	Mestna občina Maribor	56.509	56.454	56.252	56.584	56.848	57.170
	Podravska regija	161.651	161.985	161.869	162.480	162.856	163.379

Vir: SURS, stanje na dan 01. 07. tekočega leta.

Število živorojenih je bilo v letu 2024 manjše od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev občine je bil torej v tem letu negativen, znašal je –4,4 (na ravni države: –2,2). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo manjše od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 občanov je bil torej pozitiven, znašal je 9,4. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 občanov je bil pozitiven, znašal je 5,0 (na ravni države: 3,2).

Povprečna starost občanov je bila 45,3 leta in tako višja od slovenskega povprečja (44,3 leta). Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših; na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 191 oseb, starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja v tej občini višja od državnega povprečja (indeks 150). To pomeni, da se povprečna starost prebivalcev te občine povečuje hitreje od slovenskega povprečja. Podatki, razčlenjeni po spolu, kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja v večini slovenskih občin (z izjemo devetih) višja pri ženskah kot pri moških. V občini je bilo več žensk, starih 65 let ali več, kot deklic mlajših od 15 let; pri moških je bila slika enaka.

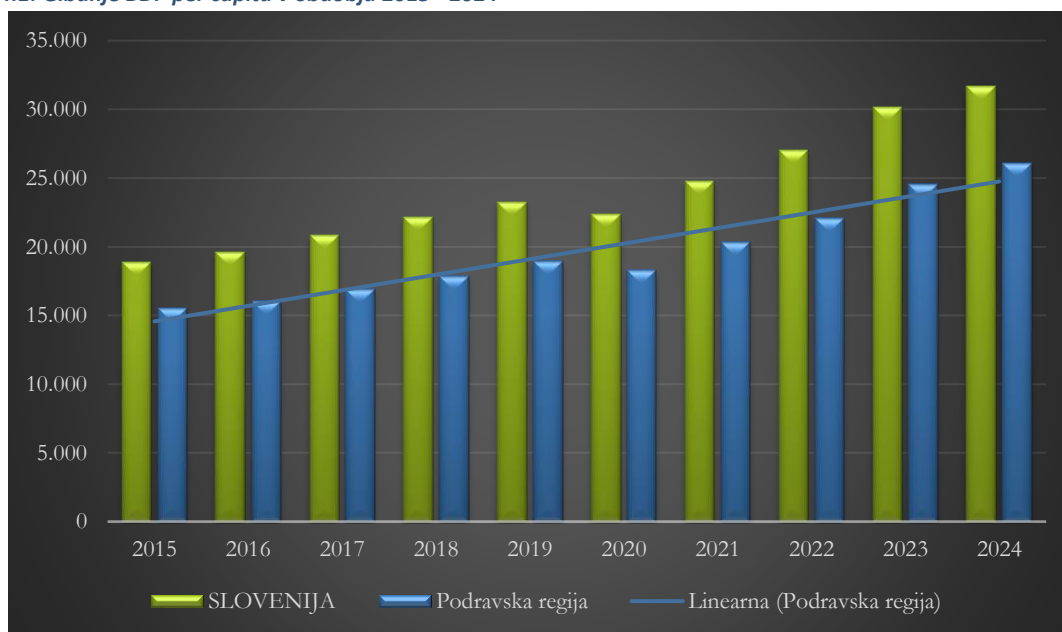
Mestna občina Maribor in podravska regija se v zadnjih letih soočata z izzivi, ki so značilni za veliko število slovenskih občin in regij, kot sta staranje prebivalstva in negativen naravni prirast. Negativen naravni prirast kaže na večje število smrti kot rojstev, kar prispeva k staranju prebivalstva, vendar je selitveni prirast pozitiven in skupen seštevek naravnega in selitvenega prirasta je bil pozitiven. Glede na celostno demografsko sliko predmetnega območja je v bodoče pričakovati, da bo število prebivalstva še naprej zmerno rastlo, saj je bilo v zadnjih desetih letih moč opaziti letno rast prebivalstva v višini 0,28% na ravni regije in 0,16% na ravni mestne občine Maribor.

4.2 Gospodarski vidik regije in občine

Stopnja delovne aktivnosti prebivalcev regije Podravje je v 2024 znašala 66,3 %. Stopnja brezposelnosti je bila s 5,4 % druga najvišja med regijami. Povprečna mesečna neto plača v letu 2025 zaposlenih je znašala 1.508,19 EUR. Od povprečja v državi je bila nižja za okoli 5,8%. V mestni občini Maribor je bila stopnja delovne aktivnosti 61,5 v letu 2024.

Podravska regija je v 2024 ustvarila 17,6% bruto dodane vrednosti Slovenije. Bruto domači proizvod na prebivalca regije je bil na sedmem mestu med regijami. Znašal je 26.112 EUR na prebivalca, kar je bilo 6,7% manj od državnega povprečja. Trend letne rasti BDP na prebivalca v podravski regiji je sicer pozitiven kot je razvidno iz slike v nadaljevanju in je pod državnim povprečjem.

Slika 4.1: Gibanje BDP per capita v obdobju 2015 - 2024



Vir: SURS

Povprečni dohodek na člana gospodinjstva v letu 2024 je v podravski razvojni regiji je znašal 13.707 EUR. Od povprečja na ravni države (14.695 EUR) je bil nižji za okoli 6,7%.

V regiji je v letu 2024 delovalo nekaj več kot 31.575 podjetij, od tega jih je delovalo 13.451 podjetij v MOM. Skupaj so zaposlovala nekaj manj kot 137.288 ljudi oziroma vsako v povprečju 4,3 osebe.

Med delovno aktivnim prebivalstvom po delovnem mestu je bilo leta 2025 v MOM registriranih 65.193 oseb, od tega je bilo 60.680 zaposlenih oseb in 4.513 samozaposlenih oseb. Mestna občina Maribor je zaposlitveni bazen za številne občine podravske regije.

V Mestni občini Maribor je bilo v letu 2024 13.451 registriranih podjetij, ki je ustvarilo 8.190.844.000 EUR prihodka. Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo je v 2025 znašala 1.550,51 EUR. Stopnja registrirane brezposelnosti v mestni občini Maribor je znaša 7,1% (marec 2026).

Gospodarsko sliko mestne občine Maribor v primerjavi s stanjem gospodarstva v Sloveniji in regiji prikazujemo v **Tabeli 4.2.**

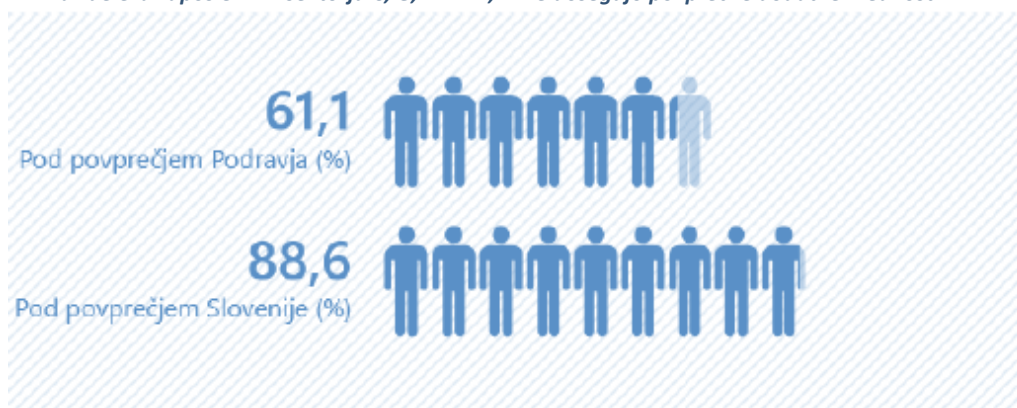
Tabela 4.2: *Gospodarski vidik – kazalniki*

Kazalniki	Slovenija	Podravska regija	Mestna občina Maribor
Stopnja delovne aktivnosti (2024)	70,0	66,3	61,5
Stopnja brezposelnosti (marec 2026)	4,6	5,4	7,1
Delovno aktivno prebivalstvo po delovnem mestu (2025)	940.987	131.321	65.193
Število delovnih oseb (po delovnem mestu) (2025)	836.620	116.690	60.680
Število samozaposlenih oseb (po delovnem mestu) (2025)	104.368	14.632	4.513
Povprečna mesečna bruto plača (2025)	2.536,03	2.377,12	2.452,75
Povprečna mesečna neto plača (2025)	1.602,05	1.508,19	1.550,51
Število podjetij (2024)	234.446	31.575	13.451
Število oseb, ki delajo (2024)	1.008.213	137.288	71.501
Prihodek v 000 EUR (2024)	166.401.581	16.515.922	8.190.844
Število zaposlenih in samozaposlenih oseb na podjetje (2024)	4,3	4,3	5,3
Regionalni bruto domači proizvod (mio EUR) 2024	67.418	8.636	/
Bruto domači proizvod na prebivalca (EUR, tekoči tečaj) 2024	31.698	26.112	/
Povprečni dohodek na člana gospodinjstva - 2024	14.695	13.707	

Vir: SURS, Zavod RS za zaposlovanje

Na osnovi izdelane Poglobljene analize gospodarstva Podravske regije 2017- 2020 (RRA Podravje - Maribor 2020) ugotavljamo, da 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. 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.

Slika 4.2: Prikaz deleža zaposlenih v sektorju C, G, H in M, ki ne dosegajo povprečne dodatne vrednosti



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

V preteklosti se je Podravska regija soočala z odlivom/migracijo kadra iz tehničnih poklicev – od nizko kvalificirane do kvalificirane delovne sile. V zadnjem času postaja realnost tudi odliv visoko kvalificiranega kadra iz univerz in raziskovalnih institucij v Avstrijo.

To bo povzročilo upad znanj in veščin kadra, ki prihaja iz izobraževalnega sistema, kar bo imelo velik vpliv na produktivnost in konkurenčnost gospodarstva v Podravju. Produktivnost neposredno vpliva na dodano vrednost in plače zaposlenih – in lahko se znajdemo v pospešenem gibanju po spirali razvoja v nasprotno smer, kot bi si želeli.

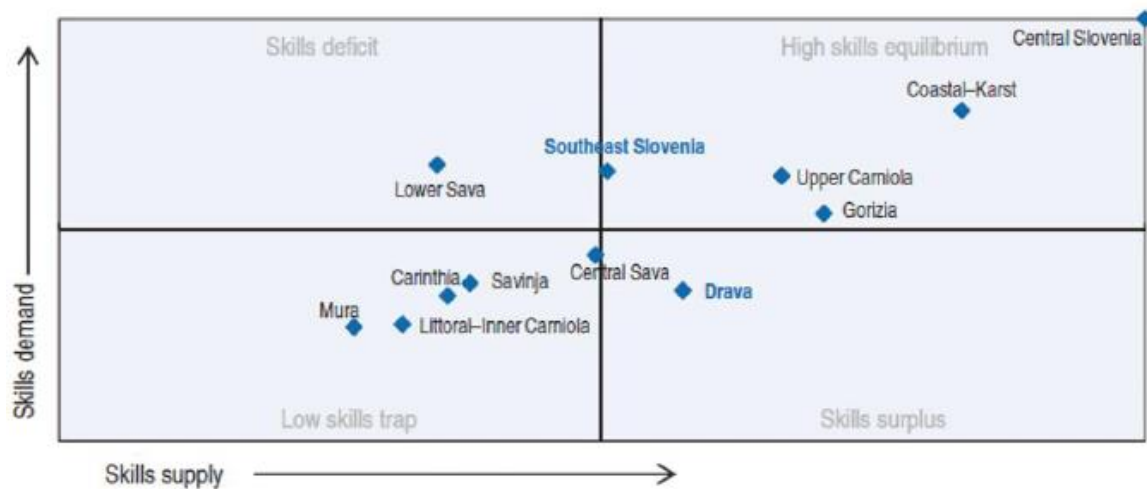
Podatki Poglobljene analize gospodarstva Podravske regije 2017-2020 kažejo, da je velik del gospodarstva v Podravju usmerjen v proizvodnjo, kar predstavlja cenovno občutljiv končni del vrednostne verige. V preteklosti je bila takšna usmeritev konkurenčna predvsem zaradi relativno nizke cene delovne sile in energije.

Konkurenčnost gospodarstva v Podravju je močno odvisna od teh dveh dejavnikov, oba pa sta v preteklih letih doživela velike spremembe, ki že vplivajo in še bodo vplivale na konkurenčnost podjetij ter 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 kakovostnih in atraktivnih delovnih mest, zato lahko pričakujemo odliv mladega in izobraženega kadra v Avstrijo.

Študija OECD Local Employment and Economic Development (LEED Program) je prav tako obravnavala absorpcijsko sposobnost gospodarstva v Podravski regiji. Študija je pokazala, da izobraževalni sistem v Podravski regiji proizvaja več strokovnega kadra, kot je na voljo delovnih mest. Podravska regija je zaradi tega posebna v primerjavi z vsemi drugimi regijami v Sloveniji, kar je prikazano na sliki 4.3.

Slika 4.3: Absorpcijska sposobnost gospodarstev



Vir: OECD, LEED Program 2017)

Iz analize gospodarstva je razbrati, da mestna občina Maribor kaže stabilne gospodarske trende, zlasti zaradi svoje strateške lege in raznolike gospodarske dejavnosti, vendar se srečuje z odlivi kadrov v bližnjo Avstrijo, kar vpliva na produktivnost, konkurenčnost in razvoj tako občine kot regije kot celote.

4.3 Analiza podjetniškega okolja v regiji z izkazano potrebo po izboljšanju start-up ekosistema z gradnjo podjetniškega inkubatorja

Inkubator je organizacija ali fizičen prostor, ki ponuja podporo in pomoč za razvoj in rast novih podjetij, start-upov ter inovativnih projektov.

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.

Ključne značilnosti inkubatorjev so:

- **Prostor in infrastruktura:** Inkubatorji ponujajo fizične prostore, kot so pisarne, laboratoriji, delavnice ali delovni prostori, kjer lahko mlada podjetja delujejo in razvijajo svoje izdelke ali storitve.
- **Svetovanje in mentorstvo:** Inkubatorji ponujajo svetovanje s strani izkušenih mentorjev in poslovnih strokovnjakov. To pomaga mladim podjetnikom pri obvladovanju izzivov, ki se pojavijo pri ustanavljanju in vodenju podjetja.
- **Dostop do virov:** Inkubatorji lahko pomagajo pri pridobivanju financiranja, dostopu do investorjev, iskanju partnerstev ter ponujajo druge finančne in poslovne vire, potrebne za rast podjetij.
- **Izobraževanje in usposabljanje:** Inkubatorji lahko organizirajo izobraževalne programe, delavnice in seminarje, ki pomagajo podjetnikom pridobiti potrebna znanja in veščine za uspešno poslovanje.
- **Mreženje in povezovanje:** Inkubatorji omogočajo podjetnikom, da se povezujejo z drugimi podjetniki, investitorji, partnerji in strokovnjaki v svoji panogi, kar lahko privede do pomembnih poslovnih priložnosti.
- **Trajnostni razvoj:** Nekateri inkubatorji se osredotočajo na trajnostni razvoj in spodbujajo podjetja, ki rešujejo okoljske ali družbene probleme.

Inkubatorji igrajo pomembno vlogo pri spodbujanju in podpiranju inovativnosti ter spodbujanju gospodarske rasti v regiji ali skupnosti, kjer delujejo. Pomagajo pri zmanjševanju tveganja, s katerim se srečujejo mlada podjetja, in spodbujajo ustvarjanje novih delovnih mest ter razvoj novih tehnologij in produktov.

4.3.1 Analiza podjetniškega okolja v regiji

Gospodarske družbe Podravske regije so poslovno leto 2024 zaključile uspešno in nekoliko bolje kot v predhodnem letu. 9.738 gospodarskih družb, ki so AJPES predložile letno poročilo, je ustvarilo 574,1 mio EUR neto čistega dobička, kar je v primerjavi s poslovnim letom 2023 po absolutni vrednosti za 10 % več, realno pa za 8 % več. Družbe so ustvarile 653,7 mio EUR čistega dobička in 79,6 mio EUR čiste izgube, pri čemer so z neto čistim dobičkom poslovale družbe vseh dejavnosti.

Po podatkih Poslovnega registra Slovenije je bilo v Podravski regiji v letu 2024 ustanovljenih 562 novih gospodarskih družb, iz registra pa je bilo izbranih 302 družb. V istem letu je bilo začeti tudi 132 stečajnih postopkov.

Pomembnejši podatki o poslovanju gospodarskih družb v Podravju za leto 2024 kažejo, da se največ gospodarskih družb, 1.894 ali petina vseh, nahaja na področju trgovine, vzdrževanja in popravil motornih vozil. Te družbe so skupaj ustvarile 2,6 milijarde EUR čistih prihodkov od prodaje, kar predstavlja 19,7 % vseh čistih prihodkov od prodaje družb v regiji. V predelovalnih dejavnostih je delovalo 1.485 družb z 28.021 zaposlenimi, kar predstavlja 38,0 % vseh zaposlenih v gospodarskih družbah regije. Ta dejavnost je ustvarila tudi največji delež čistih prihodkov od prodaje, in sicer 44,3 % oziroma 5,7 milijarde EUR. Vrednost čistih prihodkov od prodaje je v letu 2024 realno ohranila raven iz leta 2023; realno so se znižali prihodki na domačem trgu (–1,2 %), medtem ko je pozitivno izstopala prodaja na trgih izven EU, kjer so se čisti prihodki od prodaje realno povečali za 6,1 %.

Neto dodana vrednost je znašala 3.825 mio EUR in je bila realno za 4 % višja kot v letu 2023. Neto dodana vrednost na zaposlenega je dosegla 51.860 EUR. Najvišjo neto dodano vrednost na zaposlenega, 143.216 EUR, so ponovno zabeležile družbe v rudarstvu, najnižjo pa družbe v gostinstvu, in sicer 34.453 EUR na zaposlenega. Povprečna mesečna plača na zaposlenega na podlagi delovnih ur je znašala 2.156 EUR, kar je 107 EUR več kot leto prej. Najvišje plače so bile dosežene v dejavnosti oskrbe z električno energijo, plinom in paro (2.804 EUR) ter v informacijskih in komunikacijskih dejavnostih (2.650 EUR).

Družbe so skupaj izkazale 11.392 mio EUR sredstev oziroma obveznosti do virov sredstev, kar je 6 % več kot konec leta 2023. Delež lastniškega kapitala v virih sredstev je ob koncu leta 2024 znašal 51,1 %. Dolgoročne finančne obveznosti gospodarskih družb so se v letu 2024 povečale za 5 %, pri čemer so se dolgoročne finančne obveznosti do bank znižale za 4 %, kratkoročne finančne obveznosti do bank pa so ostale na približno enaki ravni. Družbe so tudi v letu 2024 z dolgoročnimi viri v celoti financirale dolgoročna sredstva in zaloge.

Tabela 4.3: Podatki o poslovanju gospodarskih družb v Podravski regiji v letih od 2020-2024

Postavke poslovnega izida	2020	2021	2022	2023	2024
Število družb, ki so predložile letno poročilo	8.597	8.823	9.117	9.457	9.378
Prihodki, znesek v tisoč EUR	9.231.360	11.169.858	13.623.814	13.423.142	13.573.657
Čisti prihodki od prodaje, znesek v tisoč EUR	8.811.500	10.728.575	13.107.407	12.937.749	12.975.710
- na domačem trgu, znesek v tisoč EUR	4.993.094	5.923.139	7.182.569	7.187.624	7.158.462
- na tujem trgu, znesek v tisoč EUR	3.818.405	4.805.436	5.924.838	5.750.125	5.817.248
Odhodki, znesek v tisoč EUR	8.904.421	10.667.219	12.969.559	12.812.464	12.867.358
Neto dodana vrednost, znesek v tisoč EUR	2.647.868	3.002.167	3.397.693	3.656.935	3.824.696
Čisti dobiček, znesek v tisoč EUR	373.044	513.086	644.543	614.680	653.716
Čista izguba, znesek v tisoč EUR	106.412	99.484	94.236	103.628	79.607
Neto čisti dobiček/neto čista izguba, znesek v tisoč EUR	266.632	413.602	550.307	511.052	574.109
Število zaposlenecv (na podlagi delovnih ur)	70.133	71.757	74.764	75.137	73.751
Neto dodana vrednost na zaposlenca, v EUR	37.755	41.838	45.445	48.670	51.860

V letu 2023 je v Podravski statistični regiji poslovalo 13,2 % vseh gospodarskih družb v državi, ki so zaposlovale 13,7 % vseh zaposlenih, ustvarile 9,2 % vseh prihodkov in 7,6 % neto čistega dobička.

31. decembra 2023 je Poslovni register Slovenije za Podravsko regijo zabeležil 15.872 registriranih samostojnih podjetnikov.

V letu 2024 je v Podravske statistični regiji poslovalo 13,4 % vseh gospodarskih družb v državi, ki so zaposlovale 13,6 % vseh zaposlenih, ustvarile 9,4 % vseh prihodkov in 9,0 % vsega neto čistega dobička na ravni Republike Slovenije. Na dan 31. 12. 2024 je bilo po podatkih Poslovnega registra Slovenije v Podravske regiji registriranih 16.366 samostojnih podjetnikov posameznikov. V letu 2024 so samostojni podjetniki, ki so predložili letno poročilo, ponovno izboljšali svoje poslovne rezultate in gospodarsko aktivnost. Skupaj so ustvarili 83,6 mio EUR podjetnikovega dohodka in 8,5 mio EUR negativnega poslovnega izida. Neto podjetnikov dohodek, ki vključuje tudi plačilo dela samega nosilca dejavnosti, je znašal 75,0 mio EUR in je bil za 4,3 % višji kot v preteklem letu. V primerjavi z uspešnostjo samostojnih podjetnikov na ravni celotne Slovenije so samostojni podjetniki iz Podravske regije, ki predstavljajo 15,3 % vseh samostojnih podjetnikov v državi, zaposlovali 17,2 % vseh delavcev, ustvarili 15,7 % vseh prihodkov in dosegli 14,6 % skupnega neto podjetnikovega dohodka na ravni države. Ekonomska moč Podravske regije na področju poslovanja samostojnih podjetnikov se v primerjavi s prejšnjim obdobjem ni bistveno spremenila; glede na dosežene poslovne rezultate se regija skupaj s Savinjsko uvršča na drugo mesto med slovenskimi regijami, takoj za Osrednjeslovensko regijo. Med občinami najbolj izstopa Mestna občina Maribor, v kateri je v letu 2024 poslovalo 2.544 ali 32,8 % vseh samostojnih podjetnikov v regiji. Ti samostojni podjetniki so zaposlovali 27,0 % vseh delavcev pri samostojnih podjetnikih v regiji, ustvarili 24,9 % vseh prihodkov in 32,3 % neto podjetnikovega dohodka.

4.3.2 Analiza stanja na področju inkubatorjev v Sloveniji

V Sloveniji obstaja več znanih inkubatorjev, ki so igrali pomembno vlogo pri spodbujanju in podpiranju inovativnih podjetij ter prispevali k razvoju gospodarstva. V nadaljevanju podajamo kratek pregled inkubatorjev, ki delujejo na področju Slovenije.

Tehnološki park Ljubljana: Ta inkubator je eden največjih in najbolj znanih v Sloveniji. TP LJ je mednarodni tehnološki hub, kjer se stikajo vrhunske tehnologije, srečujejo najboljša razvojna podjetja in nastajajo nove tehnološke zgodbe. Ponuja infrastrukturo, svetovanje in storitve za tehnološka podjetja in start-upe. Tehnološki park Ljubljana je pomagal pri razvoju številnih tehnoloških podjetij v različnih sektorjih.

Tehnološki park Celje: Nahaja se v savinjski regiji in je osredotočen na podjetja v industrijskem sektorju, avtomobilski industriji in drugih tehnološko zahtevnih panogah. Pomagal je pri razvoju tehnološkega sektorja v regiji.

Primorski tehnološki park: Ta inkubator se nahaja na slovenski obali, natančneje v Kopru in se osredotoča na podjetja v morski, logistični in informacijski panogi. Pomagal je pri razvoju logističnega sektorja in tehnoloških inovacij v regiji.

ABC pospeševalnik: Gre za zasebni pospeševalnik družbe BTC, ki je skupaj s partnerji ustanovila ABC pospeševalnik, ki deluje v sodelovanju s številnimi partnerji in investitorji. ABC pospeševalnik je podprl številne start-upe in inovativna podjetja ter jim omogočil dostop do mednarodnih investitorjev, finančnih sredstev in mentorstva.

Inkubator Savinjske regije: Nahaja se v Celju in je osredotočen na razvoj podjetij v Savinjski regiji. Prostori Inkubatorja Savinjske regije se razprostirajo na 500m² sodobno opremljenih coworking prostorov in

samostojnih pisarn. V prostorih je na voljo kuhinja s jedilnimi mizami, sejna soba za sestanke, 2 ločena prostora za brainstorming, zmogljiva internetna mreža, tiskalnik in 24 urna razpoložljivost najetih prostorov. V bližini se nahajajo tudi urejena parkirišča ter garažna hiša. Članstvo v inkubatorju podjetnikom omogoča mesečno souporabo delovnih prostorov, najem pisarne, svetovanja, mentoriranja ter razne podjetniške aktivnosti.

Podjetniški inkubator Kočevje: Ta inkubator deluje v Kočevju in spodbuja podjetništvo v regiji. Nudijo celovite storitvene in finančne podpore za razvoj, zagon in rast novih tehnoloških podjetij v jugovzhodni regiji ter spodbujajo socialno in družbeno odgovorno podjetništvo.

Ti inkubatorji so prispevali k razvoju inovativnih podjetij, ustvarjanju novih delovnih mest ter spodbujanju gospodarske rasti v različnih regijah Slovenije. Poleg tega so omogočili podjetnikom in inovatorjem dostop do mentorstva, finančnih virov ter poslovnih in tehničnih infrastruktur, kar je pomembno za uspešen začetek in razvoj podjetij.

4.3.3 Analiza stanja na področju inkubatorjev v Mestni občini Maribor in Podravski regiji

Med gospodarsko podporno infrastrukturo v Podravju prištevamo inkubatorje, coworking prostore, strateška razvojno inovacijska partnerstva, gospodarska zbornica in obrtno podjetniška zbornica, žive laboratorije, fab-labs, laboratorije odprtega inoviranja Orbitala, Geek House, Sociolab (ekosistem za krepitev potencialov posameznikov, iniciativ) in skupnosti z namenom razmaha socialne ekonomije (socialnih podjetij in zadrug) ter s tem povezanega ustvarjanja in ohranjanja kvalitetnih in trajnih delovnih mest v sektorju socialne ekonomije ter širitve ponudbe dostopnih (družbeno) inovativnih produktov (storitev in proizvodov), ki bodo zagotavljali večjo socialno vključenost ranljivih skupin, prispevali k zmanjšanju revščine in večanju kvalitete življenja ter gospodarskemu in družbenemu razvoju v Podravski regiji. V regiji Podravje imata sedež dva SRIP-a:

- A. SRIP – Mreže z prehod v krožno gospodarstvo:** SRIP je povezava slovenskega gospodarstva, izobraževalno-raziskovalnih in razvojnih institucij, nevladnih organizacij in drugih zainteresiranih, v sodelovanju z državo, v nove verige vrednosti po načelih ekonomije zaključenih snovnih tokov. Trajnostni vidik delovanja SRIP – Krožno gospodarstvo je pripomoči k prepoznavnosti Slovenije kot središča ('hub') krožnega gospodarstva, ki bo s svojim znanjem, raziskovalno-razvojno infrastrukturo, prebojnimi tehnologijami in storitvami ter podpornim regulatornim okoljem postavila referenčni standard za vrhunske strokovnjake in tuje investitorje. Cilj partnerstva je ustanoviti dolgotrajno javno-zasebno partnerstvo, izboljšanje indeksa snovne učinkovitosti/produktivnosti z 1,07 (leto 2011) na 1,5 (2020), vzpostavitev novih verig vrednosti z zaključenimi snovnimi tokovi ter novi poslovni modeli. Z uresničevanjem zastavljenih ciljev bodo vsi člani SRIP – Krožno gospodarstvo prispevali tudi k uresničevanju ciljev Strategije pametne specializacije Slovenije S4, to je k izboljšanju konkurenčnosti Slovenije na globalnih trgih z dvigom dodane vrednosti na zaposlenega, povečanjem obsega znanja in tehnologij v izvozu visokotehnološko intenzivnih proizvodov in storitev ter dvigom podjetniške aktivnosti.
- B. SRIP– Pametne stavbe in Dom z lesno verigo (SRIP PSiDL):** SRIP pokriva področja trajnostne gradnje in inteligentnega pristopa k oblikovanju, gradnji, upravljanju ter delovanju stavb in bivanju v le-teh. Poseben poudarek je na kakovostnem notranjem okolju, energetske učinkovitosti in skrbi za okolje. SRIP PSiDLje z vidika elementov bivanja, kot so pametne naprave in pametno upravljanje doma, in z vidika trajnostne stavbe, ki predstavlja okvir za bivanje, usmerjen na področje pametnih stavb in domov ter nanje navezujočo napredno infrastrukturo za povezavo na sosese v prihodnosti. Ob tem

SRIP PSIDL vključuje tudi les in na lesu osnovane materiale, tako za vgradnjo v stavbo, kot tudi za opremo stavbe.

Cilj partnerstva je, da namesto posameznih naprav, stavb in sistemov pričnemo razvijati, promovirati in prodajati kakovostno in napredno notranje okolje.

SPOT svetovanje Podravje (dosedanji portal VEM), ki ga sestavlja konzorcij: Regionalna razvojna agencija Podravje – Maribor, Štajerska gospodarska zbornica, Območna obrtno-podjetniška zbornica Maribor, Znanstveno-raziskovalno središče Bistra ter Razvojno informacijski center Slovenska Bistrica opravlja aktivnosti informiranje o podjetniških vsebinah v regiji, svetovanje za potencialne podjetnike in MSP, povezovanja regionalnega podpornega okolja, usposabljanja in delavnice za potencialne podjetnike in MSP, izmenjava dobrih praks in odpiranje poslovnih priložnosti ter sooblikovanja podpornega okolja za poslovne subjekte.

Inkubatorji v regiji so sledeči:

- 1) **MPIP – Mrežni podjetniški inkubator Podravje:** Mrežni podjetniški inkubator Podravje (MPIP) igra ključno vlogo pri spodbujanju podjetniškega duha in razvoju mladih podjetij v Podravski regiji. S svojo prisotnostjo na več lokacijah zagotavlja učinkovito podjetniško okolje, kjer mladi podjetniki lahko razvijajo in uresničujejo svoje poslovne ideje. Poleg fizične infrastrukture ponuja tudi široko paleto strokovne podpore. Svetovanje in mentorstvo s področja podjetništva pomaga podjetnikom pri premagovanju izzivov in izkoristiti priložnosti za rast. Poleg tega inkubator skrbi za promocijo vključenih podjetij, kar pomaga pri povečanju prepoznavnosti in dostopu do novih trgov.

Inkubator ima pisarniške prostore na dveh lokacijah (v Mestni občini Maribor in v občini Hoče – Slivnica). Razpoložljive kapacitete MPIP za inkubiranje podjetij v Mestni občini Maribor so zasedene. Pojavila se je potreba po dodatnih prostorih. Nujno je potrebno, da se v 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.). MPIP ima podpisane sporazume o sodelovanje z RRC Ormož in ZRS Bistra Ptuj.

- 2) **Tovarna podjetmov** v okviru Inštituta za raziskovanje podjetništva (IRP) ima funkcijo univerzitetnega inkubatorja: Univerzitetni inkubator Tovarna podjetmov predstavlja pomemben element inovacijskega ekosistema Univerze v Mariboru usmerjen v promocijo in podporo podjetniškemu angažiranju študentov, raziskovalcev in profesorjev Univerze v Mariboru, pa tudi drugim inovativnim posameznikom. Ponuja odlične programe in storitve, s katerimi želi spodbuditi zaščito intelektualne lastnine in iskanje rešitev za njeno uspešno komercializacijo v okviru sodelovanja z že obstoječimi podjetji (licenciranje, prodaja pravic intelektualne lastnine, pogodbeno raziskovanje in raziskovanje v sodelovanju z industrijo) ter z ustanavljanjem in razvojem novih start-up podjetij. Tovarna podjetmov v okviru konzorcija izvaja programe za promocijo podjetništva, svetovanje (potencialnim) podjetnikom in inkubacijo start-up podjetij (spin-off in spin-out). Številna uspešna inkubirana podjetja, med njimi veliko prejemnikov zagonskih spodbud P2 in konvertibilnih posojil SK Slovenskega podjetniškega sklada, potrjujejo odličnost spodbujanja podjetništva Tovarne podjetmov.

Trenutno imajo vse pisarne in vsa coworking mesta zasedena.

- 3) **MPI Ormož d.o.o.:** MPI Ormož (v okviru RRC Ormož) nudi celovito podporo mladim in bodočim podjetnikom ter tudi obstoječim podjetnikom. RRC Ormož redno spremlja novosti z različnih področij kot so zakonodaja, razpisi in druge novosti iz področja gospodarstva prav tako skrbijo za povezovanje različnih institucij in vzpostavljajo partnerstva za spodbujanje podjetništva na lokalni in regionalni ravni.

MPI Ormož trenutno deluje v okviru RRC Ormož in kot Tehnološki park Ormož. V letu 2025 so se preselili v novo zgrajene prostore in sicer imajo 7 proizvodnih prostorov (6 zasedenih) ter 14 pisarn (11 zasedenih) – podatki za marec 2026.

- 4) **PUNKT, Podjetniški inkubator Podlehnik:** izgrajen je bil v letu 2024, otvoritev je bila v letu 2025. Objekt velik približno 460m² bo namenjen mladim in razvijajočim se podjetjem in podjetnikom celotnega Podravja. Ponujal bo tako infrastrukturno kot vsebinsko spodbudno okolje za rast, napredek, ustvarjanje boljših temeljev ter povezovanje.

Za zainteresirane je na voljo 20 delovnih postaj.

V okviru RRA Podravje - Maribor deluje pisarna za privabljanje investorjev – Invest Podravje - Slovenija, ki evidentira investicijske projekte v regiji, le-te predstavlja potencialnim investorjem, potencialnim investorjem v regiji olajša nudi vrsto različnih pomoči. Aktivna pa je tudi na področju iskanje vlagateljev in prenosa lastništva družinskih podjetij, ki nimajo »naslednikov«.

4.3.4 Potrebe, ki jih bo zadovoljevala investicija

Predlagana lokacija novega regijskega inkubatorja razpolaga z gradbeno neobnovljenimi in nedokončanimi prostori v pritličju, medetaži 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.

4.4 Usklajenost investicijskega projekta z državno strategijo razvoja Slovenije, usmeritvami Skupnosti, prostorskimi akti ter drugimi dolgoročnimi razvojnimi programi in usmeritvami, upošteva medsebojno usklajenost področnih politik

Projekt je skladen s sledečimi strateškimi dokumenti:

- strategijo razvoja Slovenije 2030,
- strategijo pametne specializacije v Sloveniji (S5),
- programom evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027,
- regionalnim razvojnim programom Podravja 2021-2027,
- trajnostno urbano strategijo Mestne občine Maribor 2030,
- strategijo pametnega mesta Maribor 2030,
- projektom Mrežni podjetniški inkubator Podravje in
- strategijo privabljanja investorjev v Podravsko regijo.

4.4.1 Usklajenost projekta s Strategijo razvoja Slovenije 2030 (SRS)

Strategija razvoja Slovenije 2030 pomeni 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. Za doseganje ciljev strategije je potrebno njeno aktivno uresničevanje.

Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030 je zagotoviti kakovostno življenje za vse. Uresničiti ga je mogoče z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove.

Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe.

Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja so:

- vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba,
- učenje za in skozi vse življenje,
- **visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse,**
- ohranjeno zdravo naravno okolje,
- **visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja**

Razvojni cilji:

Cilj 1: Zdravo in aktivno življenje

Cilj 2: Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo

Cilj 3: Dostojno življenje za vse

Cilj 4: Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete

Cilj 5: Gospodarska stabilnost

Cilj 6: Konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor

Cilj 7: Vključujoč trg dela in kakovostna delovna mesta

Cilj 8: Nizkoogljično krožno gospodarstvo

Cilj 9: Trajnostno upravljanje naravnih virov

Cilj 10: Zaupanja vreden pravni sistem

Cilj 11: Varna in globalno odgovorna Slovenija

Cilj 12: Učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve

Projekt doprinese k 5. razvojnemu cilju Strategije, ki je gospodarska stabilnost. Gospodarska stabilnost je med pomembnejšimi pogoji za doseganje visokega življenjskega standarda in kakovosti življenja. Osnova za gospodarsko stabilnost je uspešno delujoče gospodarstvo z ohranjanjem ključnih makroekonomskih ravnovesij. Pomemben del gospodarske stabilnosti je javnofinančna vzdržnost, za poslovni sektor pa poleg dostopa do raznovrstnih virov financiranja tudi ustrezno podporno institucionalno okolje, kar se bo zagotovilo v okviru predmetnega projekta.

4.4.2 Usklajenost projekta s Strategijo pametne specializacije v Sloveniji (S5)

V programskem obdobju 2021–2027 si je nova Strategija pametne specializacije v Sloveniji (S5) kot cilj postavila zeleni prehod, ki ga razumemo kot inovativno, nizkoogljično, digitalno in na znanju temelječo preobrazbo gospodarstva in družbe.

S tem pametna specializacija dobiva trajnostni značaj in se uveljavlja pod kratico S5 (an. Slovenian Sustainable Smart Specialisation Strategy) in predstavlja celovito in osrednjo podlago za dodeljevanje dela sredstev v okviru ESRR znotraj cilja Pametna Evropa.

S5 in usmeritev v trajnostno zeleno, trajnostno modro gospodarstvo ter izzivi dolgožive družbe: To odraža peti S (sustainable) v kratici S5 in je podprto s kazalniki učinkov, ki vključujejo ključne usmeritve evropskega zelenega dogovora (ničelne neto emisije toplogrednih plinov do leta 2050 in ločitev gospodarske rasti od rabe virov).

Krovno raven ustroja S5 predstavlja 10 prednostnih področij (prvi nivo prioritizacije):

- 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,
- mobilnost,
- tovarne prihodnosti in
- materiali kot končni produkti.

Prednostna področja ustrezajo domenam SRIP-ov. Gre za področja, kjer ima Slovenija inovacijski potencial za nadaljevanje ohranjanja konkurenčne prednosti in za umeščanje na globalnih trgih ter s tem za krepitev svoje prepoznavnosti. Na ravni prednostnega področja se spremlja ključne kazalnike uspešnosti ter kazalnike rezultatov in obenem izvaja vrednotenje ter sofinanciranje skupnih dejavnosti prednostnega področja.

Slovensko strategijo trajnostne pametne specializacije predvideva tu sveženj ukrepov, ki jih deli v štiri vsebinska področja investicij. Predmetni projekt se nanaša na ukrepe v okviru področja c. Izboljšanje rasti in konkurenčnosti MSP ter ustvarjanje delovnih mest v MSP.

Za doseg ciljev (dvig konkurenčnosti gospodarstva; ustvarjanje visoke dodane vrednosti; spodbujanje ustvarjalnosti ter izkoriščanje vseh priložnosti, ki jih prinaša četrta industrijska revolucija; zagotavljanje spodbudnega in predvidljivega okolja za poslovanje) bo sicer zelo široka paleta različnih ukrepov oblikovana oziroma osredotočena v štiri osnovne sklope vlaganj za izboljšanje rasti in konkurenčnosti MSP ter ustvarjanja novih delovnih mest znotraj MSP, in sicer (i) področje razvoja in optimizacije ekosistema za podporo podjetništvu in inovativnosti, z ukrepi kot so nadgradnja in izvajanje celovitih storitev za podporo podjetjem pri nastajanju, rasti in razvoju kakor tudi pri prehodu v nizkoogljično krožno gospodarstvo, nadgradnjo sistema SPOT Global za domače izvoznike in tuje vlagatelje, nadgradnjo ekonomsko-poslovne infrastrukture v smeri RRI, izboljšanja upravljanja, krepitev sodelovanja in sinergijskih učinkov med podjetji, ureditev ekonomsko poslovne infrastrukture, ki je potrebna za delovanje inkubatorjev, pametno upravljanje turističnih destinacij slovenskega turizma ter ukrepi za vključevanje in spodbujanje potencialov kulture, kulturne in naravne dediščine za podjetništvo in turizem, podporo nacionalni platformi kulturnih in kreativnih industrij, krepitev administrativne usposobljenosti podjetij na področju e-javnega naročanja idr., (ii) področje prehoda novih podjetniških podjetij in novonastalih podjetij v fazo hitreje rasti (start-up podjetja in podjetja v prehodu v naslednjo fazo rasti) ter različnih ukrepov za hitrorastoča podjetja (scale-up podjetja), (iii) področje rasti in razvoja podjetij (različne spodbude, npr. spodbude za inovacije, vključno z družbenimi idr.) z ukrepi za uvedbo inovativnih pristopov v različnih segmentih poslovanja podjetij, kar narekujejo trendi globalnega okolja (prehod v nizkoogljično družbo, staranje prebivalstva idr.). ter (iv) področje internacionalizacije in sodelovanja na področju makroregij ter čezregijskega sodelovanja v okviru oblikovanja partnerstev s podjetji na tujih trgih, promocije in krepitev znamk proizvodov in storitev slovenskih podjetij v tujini ter skupnih vlaganj na tujih trgih, kjer bo poudarek dan ukrepom, ki bodo omogočali oziroma zagotovili lažjo in uspešnejšo vključitev podjetij v globalne verige vrednosti, vključno s spodbujanjem pilotnih in demonstracijskih projektov.

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.

4.4.3 Usklajenost projekta s Programom evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027

Vlada je 28. 9. 2022 potrdila Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji. Program je bil 28. 10. 2022 poslan Evropski komisiji v potrditev. Dne 12. 12. 2022 je bil Program potrjen tudi s strani Evropske komisije. Slovenija je razdeljena na dve kohezijski regiji, pri čemer se Kohezijska regija Zahodna Slovenija (KRZS) uvršča med razvite regije, Kohezijska regija Vzhodna Slovenija (KRVŠ) pa med manj razvite regije. To pomeni različno stopnjo sofinanciranja s strani Evropske unije. Ker so tudi v KRZS kljub splošni večji razvitosti prisotne velike razlike v stopnji razvitosti med razvojnimi regijami in znotraj njih, bo proračun Republike Slovenije zagotavljal ustrezno višino nacionalnega prispevka, ki bo omogočal upravičencem višje stopnje sofinanciranja projektov v obeh kohezijskih regijah.

Sredstva evropske kohezijske politike so v obdobju 2021–2027 na nacionalni ravni načrtovana v okviru Programa, v katerega so vključeni štiri skladi:

- Kohezijski sklad oz. KS;
- **Evropski sklad za regionalni razvoj oz. ESRR;**
- Evropski socialni sklad plus oz. ESS+;
- Sklad za pravični prehod oz. SPP (za dve premogovniški regiji: Zasavje in Savinsko-Šaleško regijo).

Ključni izzivi Slovenije, ki se jih bo s projekti naslovlilo s sredstvi evropske kohezijske politike so:

- pospeševanje rasti produktivnosti,
- pospeševanje prehoda v nizkoogljično krožno gospodarstvo,
- vključujoč družbeni razvoj in medgeneracijska solidarnost,
- pravičen prehod na podnebno nevtrarno in krožno gospodarstvo

Prednostne naloge Programa evropske kohezijske politike 2021-2027 so:

- **Prednostna naloga 1: Inovacijska družba znanja**
- Prednostna naloga 2: Digitalna povezljivost
- Prednostna naloga 3: Zelena preobrazba za podnebno nevtralnost
- Prednostna naloga 4: Trajnostna mobilnost
- Prednostna naloga 5: Trajnostna (čez)regionalna mobilnost in povezljivost
- Prednostna naloga 6: Znanja in spretnosti ter odzivni trg dela
- Prednostna naloga 7: Dolgotrajna oskrba in zdravje ter socialna vključenost
- Prednostna naloga 8: Trajnostni turizem in kultura
- Prednostna naloga 9: Trajnostni razvoj lokalnih območij
- Prednostna naloga 10: Prestrukturiranje premogovnih regij

Projekt prispeva k ciljem Programa evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji in sicer se nanaša na cilj politike CP 1: Konkurenčnejša in pametnejša Evropa s spodbujanjem inovativne in pametne gospodarske preobrazbe ter regionalne povezljivosti na področju IKT; Specifični cilj RSO1.3. Krepitev trajnostne rasti in konkurenčnosti MSP ter ustvarjanje delovnih mest v MSP, med drugim s produktivnimi naložbami (ESRR).

Doprinos k kazalniku učinka in kazalniku rezultata prikazujemo v spodnjih tabelah.

Tabela 4.4: Kazalnik učinka

Prednostna naloga	Specifični cilj	ID	KAZALNIK UČINKA	Merska enota	Prispevek operacije
1	RSO1.3	RC004	Podjetja z nefinančno podporo	podjetja	najmanj 20 podjetij, od tega število vključenih podjetij na prednostnih področjih S5 najmanj 5 podjetij

Tabela 4.5: Kazalnik rezultata

Prednostna naloga	Specifični cilj	ID	KAZALNIK REZULTATA	Merska enota	Prispevek operacije
1	RSO1.3	RCR17	Nova podjetja, ki preživijo na trgu	Podjetja	5

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.

4.4.4 Usklajenost projekta z Regionalnim razvojnim programom Podravja 2021-2027

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

Strateški cilji 2021-2027 v regiji Podravje so:

- **Cilj 1: Pametnejša, konkurenčna in trajnejša regija**
- **Cilj 2: Nizkoogljična in bolj zelena regija**
- Cilj 3: Bolj povezana regija
- Cilj 4: Bolj privlačna in socialna regija
- Cilj 5: Regija, ki je bliže državljanom

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 preходом v nizkoogljično družbo ter uvajanjem krožnega gospodarstva,
- z aktivnim delovanjem podpornega okolja, vključno s SRIP-i.

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: Nizkoogljična in bolj zelena regija.

4.4.5 Usklajenost z Trajnostno urbano strategijo Mestne občine Maribor 2030

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.

Vizija Maribor 2035 zasleduje sedem ciljev:

1. Pametno mesto
2. **Podnebno nevtrarno in zdravo mesto**
3. Mesto kratkih razdalj – trajnostna mobilnost
4. Funkcionalno integrirano mesto
5. Upravno središče države
6. **Prestolnica talenta in priložnosti**
7. Mesto, ki krepi veselje do življenja

Projekt Podjetniški inkubator KPD je skladen s ciljem 6. Prestolnica talenta in priložnosti, saj novi prostori podjetniškega inkubatorja predstavljajo izpolnjevanje prednostne usmeritve 6.2 Vzpostavitev učinkovitega podpornega okolja. V okviru projekta se predvideva energetska obnova javne stavbe s je projekt skladen z ciljem 2 Podnebno nevtrarno in zdravo mesto in sicer v okviru prednostne usmeritve 2.5 Energetska učinkovitost.

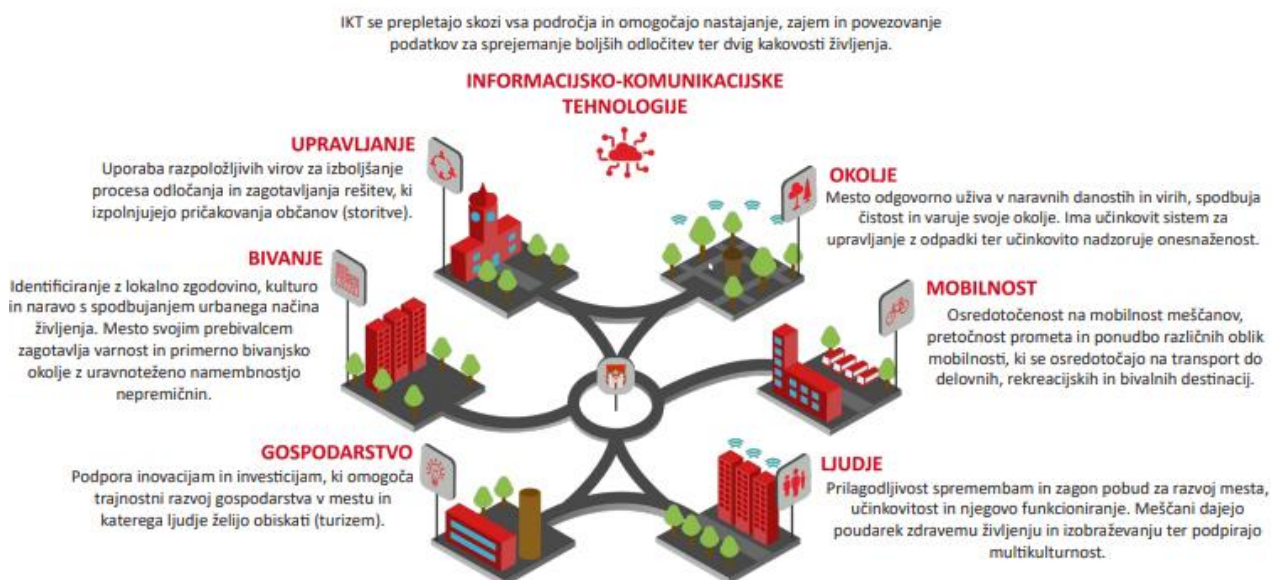
4.4.6 Usklajenost s Strategijo pametnega mesta Maribor 2030

Strategija pametnega mesta Maribor je živ strateški dokument, ki predstavlja podlago za transformacijo mesta Maribor v pametno mesto. Kot živ dokument se bo sama implementacija strategije sproti spreminjala, a bo sledila smernicam in priporočilom za dosego v tej strategiji zastavljenih ciljev

Strategija pametnega mesta Maribor naslavlja sedem področij:

1. Upravljanje,
2. gospodarstvo,
3. mobilnost,
4. okolje,
5. bivanje,
6. ljudje in
7. IKT horizontalna mreža.

Slika 4.4: Shema sedmih področij, ki jih naslavlja Strategija pametnega mesta Maribor



Vir: https://maribor.si/wp-content/uploads/2022/10/3_Strategija_PMM_Strategija_final_v3_2branje.pdf

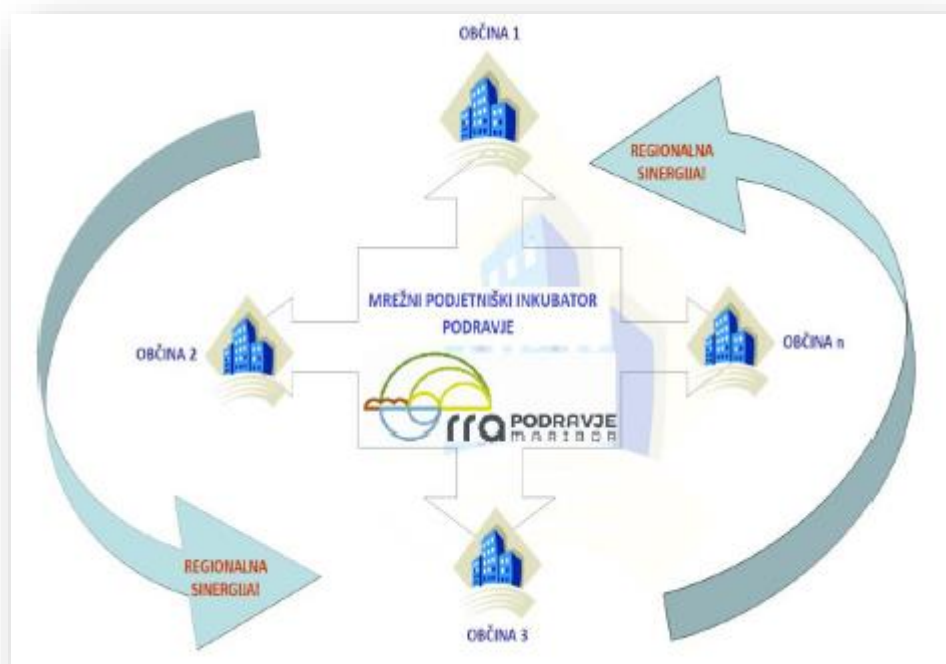
Izvedba projekta Podjetniški inkubator KPD je skladen s področjem gospodarstvo in sicer z ukrepom 4: Povečanje števila novih podjetij (start-up).

4.4.7 Usklajenost s Projektom 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 bo postal ključni podporni mehanizem za dvig podjetniške aktivnosti na območju Podravske regije. Vizija Mrežnega podjetniškega inkubatorja Podravje 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 4.5: Sinergija regionalnega sodelovanja Mrežnega podjetniškega inkubatorja Podravje z občinami



Vir: DIIP

4.4.8 Usklajenost s Strategijo privabljanja investorjev v Podravsko regijo

Strategija privabljanja investorjev v podravsko regijo je dokument, ki predstavlja odločitev Sveta regije, kot najvišjega organa podravske regije, katere investitorje namerava v prihodnjem obdobju prioriteto privabljal. Prioritetno privabljal z namenom, da s pomočjo privabljanja investorjev naslovijo 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« je zasnovan kot mehanizem podpore uresničevanja navedene strategije in doseganje ciljev te strategije.

4.4.9 Zakonodaja, ki ureja predmetno področje

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.

Sistem pravnih podlag pri izvajanju evropske kohezijske politike prav tako sledi nacionalni zakonodaji Republike Slovenije in sicer je pri izvedbi projekta potrebno upoštevati:

- Zakon o javnem naročanju (ZJN-3) (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23 in 88/23 – ZOPNN-F),
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 109/24),

- Zakon o varstvu okolja (ZVO-2) (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 23/24).
- Gradbeni zakon (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24-ZAID-A),
- Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22 – ZVO-2),
- Zakon o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (ZSRR-2; Uradni list RS, št. št. 20/11, 57/12 in 46/16 in 18/23 – ZDU-10),
- Zakon o javnih finanah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10 in 76/23),
- Zakon o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (Uradni list RS, št. 20/11, 57/12, 46/16 in 18/23 – ZDU-10; v nadaljnjem besedilu: ZSRR-2),
- Uredba o izvajanju ukrepov endogene regionalne politike Uradni list RS, 16/13, 78/15 in 63/23; v nadaljnjem besedilu: Uredba),
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16),
- Pravilnik o razvrstitvi razvojnih regij po stopnji razvitosti za programsko obdobje 2021–2027 (Uradni list RS, št. 118/21),
- Uredba o izvajanju uredb (EU) in (Euratom) na področju izvajanja evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 za cilj naložbe za rast in delovna mesta,
- Uredba (EU) 2021/1058 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. junija 2021 o Evropskem skladu za regionalni razvoj in Kohezijskem skladu, Ur. list EU L 231/60 z dne 30. 6. 2021,
- Uredba (EU) 2021/1060 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. junija 2021 o določitvi skupnih določb o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu plus, Kohezijskem skladu, Skladu za pravični prehod in Evropskem skladu za pomorstvo, ribištvo in akvakulturo ter finančnih pravil zanje in za Sklad za azil, migracije in vključevanje, Sklad za notranjo varnost in
- Instrument za finančno podporo za upravljanje meja in vizumsko politiko (UL L št. 231 z dne 30. 6. 2021, str. 159), zadnjič spremenjena z Uredbo (EU) 2024/795 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 20. februarja 2024 o vzpostavitvi platforme za strateške tehnologije za Evropo (platforma STEP) in spremembi Direktive 2003/87/ES ter uredb (EU) 2021/1058, (EU) 2021/1056, (EU) 2021/1057, (EU) št. 1303/2013, (EU) št. 223/2014, (EU) 2021/1060, (EU) 2021/523, (EU) 2021/695, (EU) 2021/697 in (EU) 2021/241 (UL L št. 2024/795 z dne 29. 2. 2024, str. 1),
- Sporazum o partnerstvu med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2021– 2027 – št. Sklepa Evropske komisije C(2022)6457 z dne 12. 9. 2022, z vsemi spremembami, dostopen na <https://evropejskasredstva.si/2021-2027/>,
- Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 v Sloveniji – št. Sklepa Evropske komisije C(2022)9473 z dne 12. 12. 2022, z vsemi spremembami, dostopen na <https://evropejskasredstva.si/2021-2027/>,
 - Okoljsko poročilo Programa EKP 2021–2027,
 - Priloga Programa EKP 2021–2027: tehnična merila DNSH,
 - o Priloga Programa EKP 2021–2027: omilitveni ukrepi in priporočila,
- Navodila organa upravljanja za načrtovanje, odločanje o podpori, spremljanje in poročanje o izvajanju evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2021–2027 z vsemi spremembami, dostopna na: <https://evropejskasredstva.si/2021-2027/>,
- Merila za izbor operacij v okviru Programa evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 v Sloveniji, februar 2024, verzija 1.2,

- Navodila organa upravljanja o upravičenih stroških za sredstva evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2021–2027 z vsemi spremembami, dostopna na <https://evropskasredstva.si/2021-2027>,
- Smernice organa upravljanja za uporabo »načela, da se ne škoduje bistveno« pri izvajanju Programa evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji, Poenostavljeni pristop, Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj, Ljubljana, verzija 1.0., avgust 2023,
- Smernice organa upravljanja za krepitev podnebne odpornosti infrastrukture v obdobju 2021–2027, Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj, Ljubljana, verzija 1.0., september 2023,
- Economic Appraisal Vademecum 2021-2027 General Principles and Sector Applications ob smiselnem upoštevanju Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020, december 2014, objavljeno na spletni strani: http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/studies/pdf/cba_guide.pdf (Smernice Evropske komisije za izdelavo analize stroškov in koristi za investicijske projekte, v nadaljnjem besedilu: smernice EK za izdelavo CBA).

Projekt je skladen s slovensko in evropsko zakonodajo ter smernicami za projekte, ki bodo sofinancirani iz naslova Dogovora regije.

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV IN/ALI STORITEV

Analiza tržnih možnosti je proces zbiranja, zapisovanja, razvrščanja in analiziranja podatkov o kupcih, konkurentih in drugih dejavnikih, ki oblikujejo odnose med ponudniki proizvodov in storitev ter njihovimi kupci. Ocena oziroma analiza tržnih možnosti investicijskega projekta je raziskava, ki podpira različne strateške poslovne odločitve občine, s poudarkom na odločitvah s področja trženja. Na tržne možnosti investicijskega projekta navadno v največji meri vplivajo dejavniki, kot so: velikost trga, moč konkurence ter potencialna rast trga.

5.1 Predstavitev bodočega upravljavca

Bodoči upravljelec 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.

5.1.1 Predstavitev RRA Podravje - Maribor

Bodoči upravljelec podjetniškega inkubatorja KPD bo **RRA Podravje – Maribor**.

Ime:	RRA Podravje – Maribor
Naslov:	Kreativni park Drava, Podbreška cesta 20, 2000 Maribor
Matična številka:	5778336000
Davčna številka:	SI33925950
Standardna klasifikacija dejavnosti:	70.220 (drugo podjetniško in poslovno svetovanje)
Odgovorna oseba	Nataša Ritonija, direktorica
Ustanovitelji	Mestna občina Maribor, Občina Starše, Občina Rače - Fram, Občina Duplek, Občina Hoče - Slivnica, Občina Miklavž na Dravskem polju
Datum ustanovitve:	13. julij 1993 z Aktom o ustanovitvi zavoda Mariborska razvojna agencija (MUV, št. 10/93),

Regionalna razvojna agencija za Podravje - Maribor (RRA Podravje - Maribor) je kot nosilna razvojna agencija v podravski regiji skupaj s partnerskimi institucijami najpomembnejši člen za razvoj 41 občin v regiji. Zaradi zelo pomembne funkcije, ki jo opravlja, je ključno, da predstavlja najboljši servis občinam na področju regionalnega razvoja, projektne podpore, črpanju evropskih sredstev, povezovanju, privabljanju investorjev, razvoju turizma, pametni specializaciji ter podporo podjetniškemu okolju.

Regionalna razvojna agencija za Podravje - Maribor je del KPD - Kreativnega parka Drava. Celoten objekt KPD je bil zgrajen okrog leta 1885 in ima poleg osrednjega trakta še štiri trakte, ki se navezujejo na južni del osrednjega trakta. KPD predstavlja regijsko stičišče podjetništva, tehnologij in kreativnih industrij s tesno vpetostjo digitalizacije regije in usposabljanj na področju podjetništva. S prikazom ključnih regijskih projektov in vsebin bo kreativni park spodbujal razvoj regije ter vlogo znanja v družbenem in gospodarskem okolju. S poudarkom na interdisciplinarnosti, povezovanju med regijskimi institucijami in sodelovanju bo kreativni park povezoval znanje, tehnologije in kompetence na prednostnih področjih, spodbujal razvijanje inovacij, nudil podporo podjetjem za razvoj, testiranje in prikaz inovacij, ter tako zgradil podporno okolje za komercializacijo razvitih rešitev.

RRA Podravje - Maribor izvaja naloge v okviru splošne službe in štirih sektorjev:

1. **Regionalni razvoj:** Sektor za regionalni razvoj spodbuja celovit razvoj na regionalni ravni ter izvaja aktivnosti v javnem interesu. Njegova ključna naloga je priprava Regionalnega razvojnega programa (RRP) in spremljanje njegovega izvajanja preko Izvedbenih načrtov RRP, skladno z Zakonom o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja ter Pravilnikom o organizaciji in pogojih za opravljanje nalog agencije. Sektor nudi tehnično, strokovno in administrativno podporo ključnim organom razvojne regije: Svetu regije, Razvojnemu svetu regije (RSR), njegovim odborom ter Regijski razvojni mreži. Poleg priprave RRP sodeluje tudi pri uresničevanju ciljev preko Operativnega programa, pripravlja strateške dokumente, investicijsko dokumentacijo in vodi razvojne projekte. Sektor sodeluje z občinami pri oblikovanju in izvajanju Dogovorov za razvoj regij, ter jim nudi podporo pri prijavi in izvedbi projektov. Poleg tega zagotavlja strokovno podporo občinam pri projektih v okviru mehanizma CLLD/LAS, ter razvija projekte na področjih trajnostne mobilnosti, varstva narave, prostorskega načrtovanja, komunalne opreme in drugih vsebin, ki odgovarjajo razvojnim potrebam regije.
2. **Podjetništvo:** Sektor za podjetništvo spodbuja podjetniško okolje in internacionalizacijo, s posebnim poudarkom na malih in srednje velikih podjetjih. Podporo nudi preko različnih programov in projektov, kot so SPOT, PONI in MPIP, ter z dolgoletno vključenostjo v mrežo Enterprise Europe Network (EEN), katere partner je že od leta 2000. EEN je največja mreža v Evropski uniji, ki nudi strokovno znanje in storitve podjetjem, univerzam, raziskovalnim organizacijam, tehnološkim centrom in drugim poslovnim ter inovacijskim institucijam. Sektor izvaja tudi naloge v okviru Mrežnega podjetniškega inkubatorja Podravje, s sedežem v Kreativnem parku Drava (KPD) Maribor, z ambicijo razširitve dejavnosti na celotno regijo. Trenutno so inkubatorske pisarne na voljo v sedmih občinah. Pomembno področje delovanja sektorja je tudi privabljanje investorjev in vzpostavitev modela celovitega upravljanja poslovnih con, kar omogoča kakovostno ponudbo za potencialne investitorje. Z jasno strategijo in usmeritvami gospodarskega razvoja v regiji sektor aktivno išče priložnosti za pritegnitev investorjev iz domačega in tujega okolja.
3. **Raziskave, razvoj in inovacije:** Sektor za raziskave, razvoj in inovacije si prizadeva za pospeševanje tehnološkega razvoja in prenosa tehnologij, pri čemer posebno pozornost namenja mednarodnemu sodelovanju. Izvaja naloge v okviru Digitalnega informacijskega stičišča in pobude Pametna specializacija, ki predstavlja platformo za usmerjanje razvojnih vlaganj v tista področja, kjer ima regija

Podravje kritično maso znanja, zmogljivosti, kompetenc ter inovacijski potencial za uspešno pozicioniranje na globalnih trgih. Poseben poudarek je na razvoju konceptov pametnih mest, krožnega gospodarstva in industrije 4.0. V okviru sektorja deluje tudi raziskovalna skupina, ki podpira razvojne usmeritve in prispeva k ustvarjanju novih znanj ter rešitev.

4. **Turizem:** Sektor za turizem pripravlja strateške načrte za spodbujanje in razvoj turizma v turističnem območju. Njegove ključne naloge vključujejo oblikovanje in promocijo tržnih znamk, razvoj in trženje integralnih turističnih produktov, ter spodbujanje razvoja in urejanja turistično-rekreacijske infrastrukture in drugih objektov, pomembnih za izvajanje turistične dejavnosti. Sektor sodeluje v mednarodnih programih, programih pristojnih ministrstev ter nacionalne turistične organizacije. Njegovo delovanje temelji na vzpostavljanju regijskih in medregijskih partnerstev med občinami, z namenom spodbujanja turizma in realizacije projektov oziroma produktov, ki presegajo meje posameznih občin.

Slika 5.1: Organigram RRA Podravje - Maribor



RRA Podravje - Maribor zagotavlja ločeno spremljanje poslovanja in prikaz izida poslovanja s sredstvi javnih financ in drugih sredstev za opravljanje javne službe ter poslovanja s sredstvi, pridobljenimi iz naslova prodaje blaga in storitev na trgu.

Prihodke izkazuje po vrstah in namenih iz naslova javnih financ in nejavnih virov za opravljanje javne službe ter iz naslova prodaje blaga in storitev na trgu, prav tako izkazuje odhodke, ki se nanašajo na opravljanje javne službe, in odhodke, ki se nanašajo na ustvarjanje prihodkov na trgu. Vsak projekt je namensko naravnan, kar pomeni, da se sredstva, pridobljena za določen projekt, za ta isti projekt tudi porabijo. Stroški posameznega projekta se členijo po vrstah stroškov. Odhodki posameznega projekta se obračunavajo skladno z dinamiko obračunavanja prihodkov v skladu z realizacijo projektov in v skladu s pogodbami, sklenjenimi z naročniki.

V spodnji tabeli je prikaz bilance uspeha za zadnja tri leta poslovanja.

Tabela 5.1: Bilanca uspeha skupaj in po dejavnostih za obdobje 2023-2025

	2023			2024			2025		
	Prihodki in odhodki za izvajanje javne službe	Prihodki in odhodki od prodaje blaga in storitev na trgu	SKUPAJ	Prihodki in odhodki za izvajanje javne službe	Prihodki in odhodki od prodaje blaga in storitev na trgu	SKUPAJ	Prihodki in odhodki za izvajanje javne službe	Prihodki in odhodki od prodaje blaga in storitev na trgu	SKUPAJ
A) Prihodki od poslovanja	2.111.379	613.494	2.724.873	2.502.436	296.895	2.799.331	2.999.786	278.389	3.278.175
Prihodki iz javnih financ in nejavnih virov za opravljanje javne službe	2.111.379	613.494	2.724.873	2.502.436	0	2.502.436	2.999.786	278.389	3.278.175
Povečanje vrednosti zalog	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmanjšanje vrednosti zalog	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prihodki od prodaje proizvodov, blaga in storitev na trgu	0	0	0	0	296.895	296.895	0	0	0
B) Finančni prihodki	164.415	0	164.415	37.379	0	37.379	16.578	0	16.578
C) Drugi prihodki	5.991	0	5.991	7.589	0	7.589	25.894	0	25.894
Č) Prevrednotovalni poslovni prihodki	82	896	978	0	0	0	0	0	0
Prihodki od prodaje osnovnih sredstev	82	896	978	0	0	0	0	0	0
Drugi prevrednotovalni poslovni prihodki	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D) Celotni prihodki	2.281.867	614.390	2.896.257	2.547.404	296.895	2.844.299	3.042.258	278.389	3.320.647
E) Stroški blaga, materiala in storitev	1.050.870	433.529	1.484.399	959.023	120.797	1.079.820	1.142.155	138.278	1.280.433
Stroški prodanih zalog	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stroški materiala	47.199	45.458	92.657	70.197	35.161	105.358	80.728	33.406	114.134
Stroški storitev	1.003.671	388.071	1.391.742	888.826	85.636	974.462	1.061.426	104.872	1.166.299
F) Stroški dela	1.261.301	148.453	1.409.754	1.426.110	128.525	1.554.635	1.729.808	69.436	1.799.244
Plače in nadomestila plač	956.631	112.555	1.069.186	1.074.606	95.989	1.170.595	1.302.737	56.811	1.359.548
Prispevki za socialno varnost	153.092	18.557	171.649	170.028	18.707	188.735	215.732	5.446	221.178
Drugi stroški dela	151.578	17.341	168.919	181.476	13.829	195.305	211.340	7.178	218.519
G) Amortizacija	96.554	22.405	118.959	136.818	15.691	152.509	117.924	41.276	159.201
H) Rezervacije	0	0	0	0	0	0	0	0	0
J) Drugi stroški	15.544	9.580	25.124	18.797	0	18.797	17.250	0	17.250
K) Finančni odhodki	0	0	0	0	0	0	4	0	4
L) Drugi odhodki	9	0	9	1	0	1	10.829	0	10.829
M) Prevrednotovalni poslovni odhodki	44.413	0	44.413	0	0	0	20.310	0	20.310
Odhodki od prodaje osnovnih sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostali prevrednotovalni poslovni odhodki	44.413	0	44.413	0	0	0	20.310	0	20.310
N) Celotni odhodki	2.468.691	613.967	3.082.658	2.540.750	265.013	2.805.763	3.038.281	248.991	3.287.271
O) Presežek prihodkov	0	423	423	6.654	31.882	38.536	3.978	29.399	33.376
P) Presežek odhodkov	186.824	0	186.824	0	0	0	0	0	0
Davek od dohodka pravnih oseb	0	0	0	0	8.165	8.165	0	7.599	7.599
Presežek prihodkov obračunskega obdobja z upoštevanjem davka od dohodka	0	423	423	6.654	23.717	30.371	3.978	21.800	25.778

Podjetniški inkubator KPD

	2023			2024			2025		
	Prihodki in odhodki za izvajanje javne službe	Prihodki in odhodki od prodaje blaga in storitev na trgu	SKUPAJ	Prihodki in odhodki za izvajanje javne službe	Prihodki in odhodki od prodaje blaga in storitev na trgu	SKUPAJ	Prihodki in odhodki za izvajanje javne službe	Prihodki in odhodki od prodaje blaga in storitev na trgu	SKUPAJ
Presežek odhodkov obračunskega obdobja z upoštevanjem davka od dohodka	186.824	0	186.824	0	0	0	0	0	0
Presežek prihodkov iz prejšnjih let, namenjen pokritju odhodkov obračunskega obdobja	186.401	0	186.401	0	0	0	0	0	0

Vir: AJPEŠ

5.2 Obseg ponudbe v inkubatorju

Objekt bo nudil infrastrukturo za celovite predstavitve vrhunskih in inovativnih regijskih produktov, uporabljenih tehnologij izvedbo poslovnih dogodkov, hišnih razstav in prireditev. Prostor bo zasnovan z uporabo sodobnih digitalnih tehnologij, ki omogočajo kreativne digitalne predstavitve za širok spekter uporabnikov.

Inkubiranci bodo imeli možnost najeti prostor za predstavitev svojih produktov in procesov dela ter možnost organizirati dogodke v okviru programa Podjetniškega inkubatorja KPD, kot so predstavitve inovativnih produktov, mednarodnih projektov in dosežkov, mreženjske dogodke ipd. Poleg navedenega bodo podjetja imela možnost sodelovati tudi pri protokolarnih dogodkih, kot npr. obisk gospodarskih delegacij, ipd.

Aktivnosti inkubatorja bodo usmerjene v razvoj novih izdelkov in storitev: spodbujanje podjetništva v in obrti, veščin in tehnologij, nadgradnja blagovnih znamk v povezavi z spodbujanjem uporabe novih znanj in oživitve gospodarskih panog na področju pametne specializacije, z vzpostavitvijo multidisciplinarnega sodelovanja med ustvarjalci in podjetji (in drugimi sektorji) za razvoj inovacij, novih produktov, storitev, izkušenj in blagovnih znamk ter za družbeni napredek. Vsebinsko je predvidena vzpostavitev inkubatorja v navezavi z manjšimi vozlišči.

Aktivnosti inkubatorja bodo vključevale:

- Izobraževanje in mentorstvo: razvoj podjetniških in specializiranih kreativnih znanj in drugih veščin,
- prenos inovacij in dosežkov na gospodarske subjekte, lokalno samoupravo in druge sektorje,
- medsektorsko in interdisciplinarno povezovanje.

Ponudniki storitev na področju digitalizacije bodo kot uporabniki prostorov nudili svoje znanje in storitve gospodarskim subjektom, lokalnim skupnosti ter ostalim uporabnikom ter tako pospešili uvajanje digitalizacije v razvoj mesta in same regije. Organizacija prireditev, usposabljanj ter prikazov primerov dobrih praks na področju digitalizacije bo v okviru skupne infrastrukture centra omogočila visoko osveščenost in obveščenost okolja ter pripomogla k financiranju novih idej in skupnih projektov.

5.2.1 Ciljne skupine in segmentacija

Inkubator se bo osredotočil na sledeče ciljne skupine:

1. Start-up podjetja in inovativni posamezniki:

- Primarno: novoustanovljena podjetja (stara največ 3 leta) ali podjetniške ekipe v fazi idejnega razvoja, ki iščejo prostorsko in strokovno podporo, da bi svoje inovativne rešitve uspešno predstavile na trgu. Podjetje je lahko praviloma vključeno največ 5 let od vpisa v ustrezni register.
- Sekundarno: posamezniki (študenti, raziskovalci, mladi podjetniki), ki še nimajo formalne pravne oblike, a imajo validirano idejo ali prototip.
- Tematska usmeritev v S5 (npr. IKT, krožno gospodarstvo, pametna mesta ...) pomeni, da so podjetja na teh področjih še posebej ciljno nagovorjena.

2. Scale-up podjetja:

- MSP, ki so registrirana nekaj let in dosegajo stabilno rast, a jim pomanjkanje dodatnih prostorskih kapacitet, specializiranih delavnic ali strokovnih storitev onemogoča pospešeno širitev (scale-up).
- Te družbe že imajo izdelke/storitve na trgu in želijo vpeljati nove procese, vstopiti na nove trge ali privabiti investitorje.

3. Raziskovalna skupnost in spin-offi:

- Raziskovalci z inovacijskimi projekti, ki so dozoreli za komercializacijo in iščejo »most« med znanstvenim delom ter poslovnim okoljem.
- Študenti višjih letnikov, ki potrebujejo nadaljnjo podporo, da ustanovijo lastno podjetje.

4. Socialna podjetja, NVO in druge organizacije:

- Subjekti z družbeno koristnimi ali trajnostnimi projekti, ki imajo inovativni poslovni model, a manjkajo ustrezni viri in programi mentoriranja.
- Posebno pozornost bodo deležna podjetja, ki v svojo dejavnost vgrajujejo načela krožnega gospodarstva, socialnega vključevanja ali zelene preobrazbe.

5.2.2 Načrt pridobivanja inkubirancev

Inkubator bo najmanj dvakrat letno, v spomladanskem in jesenskem terminu, objavljaj javne pozive za sprejem novih inkubirancev. Postopek izbora bo temeljil na preglednih in vnaprej določenih merilih, kot so stopnja inovativnosti, potencial za rast, skladnost projektov s področji Strategije pametne specializacije (S5) ter kompetentnost prijavljenih ekip. Posebna pozornost bo namenjena spodbujanju projektov s področij pametnih mest, krožnega gospodarstva in socialnega podjetništva, za katere bodo lahko na voljo dodatne kvote ali spodbude v obliki dodatnih točk pri ocenjevanju.

Inkubator bo aktivno sodeloval z akademsko sfero in raziskovalnimi centri, zlasti preko predstavitev na fakultetah, kongresih in podjetniških tekmovanjih. Pomemben del sodelovanja bodo tudi skupne predinkubacijske delavnice, ki bodo omogočile zgodnje prepoznavanje najbolj obetavnih ekip. Te bodo nato povabljene k vključitvi v formalne programe inkubatorja, kjer bodo prejele ciljno usmerjeno podporo pri razvoju svojih idej.

Na področju mednarodnega povezovanja bo inkubator sodeloval v različnih evropskih projektih in mrežah, kot so Enterprise Europe Network (EEN), Interreg ter programi Obzorje Evropa (nekdanji H2020). S tem si bo prizadeval privabiti tudi tuje podjetniške ekipe, ki želijo vstopiti na slovenski ali širši regijski trg. Poleg tega se bo inkubator povezoval z drugimi evropskimi inkubatorji in pospeševalniki z namenom izmenjave inkubirancev, vzpostavljanja strateških partnerstev ter gostovanja mednarodnih mentorjev.

Po zaključeni inkubaciji bodo podjetja, ki so uspešno stopila na trg, vabljena k sodelovanju v alumni programu. Ta jim omogoča, da ostanejo del inkubatorske skupnosti, delijo svoje izkušnje, nastopajo kot mentorji ter služijo kot navdih novim generacijam podjetnikov. Program vračanja alumnov bo tako predstavljal pomemben most med izkušnjami preteklosti in priložnostmi prihodnosti.

5.2.3 Cenik

V spodnji tabeli je prikaz cenika za uporabnike inkubatorja. Cena najema pisarne se z leti vključitve v inkubator zvišuje, pri čemer se upošteva, da se inkubiranci, ko dopolnijo 5 let delovanja, izselijo, saj presežejo okvirje inkubatorja.

Tabela 5.2: *Cenik najemnin za prostore za člane inkubatorja*

Obdobje inkubiranja	Višina najemnine za pisarne EUR/m ² (brez DDV)
1. leto	8,00
2. leto	10,00
3. leto	12,00
4. leto	14,00
5. leto	16,00
<i>Zraven najemnine podjetje plača tudi obratovalne stroške v višini 3,80 EUR/m² najete površine</i>	
COWORKING prostor	Cena/prostor v EUR (brez DDV)
Dnevni najem	20,00
Tedenski najem	40,00
Mesečno plačilo	90,00
Ostali prostori	Cena/prostor v EUR (brez DDV)
Prireditven prostor; 4 ure	250,00
Prireditven prostor: celodnevni najem	500,00
Sejna soba: 4 ure	100,00

5.2.4 Plan zasedenosti inkubatorja in število uporabnikov

Tržno pozicioniranje: Inkubator bo z aktivno promocijo, partnerskimi povezavami (SPOT, SRIP-i, univerzitetne institucije) in rednimi razpisi za vstop v inkubator privabil podjetja z inovativnim potencialom.

V treh letih po zaključku investicije bo vsaj 20 vključenih podjetij (od tega 5 na prednostnih področjih S5), 10 izvedenih projektov z gospodarstvom in raziskovalnimi institucijami, 30 delavnic in vsaj 5 preživetih novih podjetij na trgu.

Predvideva se, da bo zasedenost z leti rasla. Prvo leto delovanja bo zasedenost prostorov 30-60 %, drugo leto med 55-75 %, od tretjega leta dalje pa med 85% (30-85 % zasedenost pisarn in coworking mest, zasedenost sejnih sob in večnamenskega prostora bo nižja, povprečna zasedenost 70%).

5.2.5 Promocijski kanali in orodja

Inkubator bo za potrebe delovanja, pridobivanja novih inkubirancev, sodelovanja z ostalimi inštitucijami podjetji uporabil sledeče promocijske kanale in orodja:

1. **Digitalni marketing in spletna prisotnost:**

- Lastna spletna stran inkubatorja (optimizirana za ključne iskalne pojme, z redno objavo uspešnih zgodb in dogodkov).
- Družbena omrežja (LinkedIn, Facebook, Instagram, YouTube) za hitro obveščanje o razpisih, dogodkih, delavnicah in dosežkih inkubirancev.
- E-novičnik: mesečna publikacija, ki napoveduje prihajajoče delavnice, predstavitve, informacije o financiranjih ali partnerstvih.

2. **Tradicionalni mediji in odnosi z javnostmi:**

- Tiskani mediji in lokalne radijske ter TV postaje za objavo prispevkov, reportaž o uspešnih podjetniških zgodbah, zanimivih inovacijah, rezultatih dogodkov.
- Redno sodelovanje z novinarji, pošiljanje sporočil za javnost (npr. ob otvoritvi novih prostorov, končnem izboru inkubirancev).

3. **Partnerska mreža in neposredno trženje:**

- Sodelovanje z gospodarsko zbornico, RRA, SRIP-i, Tehnološkimi parki ipd., kjer se spodbuja navzkrižno promoviranje storitev (co-branding dogodkov, skupna sponzorstva, sejmi).
- Obisk univerzitetnih in raziskovalnih ustanov: predstavitve v fakultetnih prostorih, kjer se mlade talente motivira k vključevanju v inkubator.
- Podpis protokolov o sodelovanju s ključnimi deležniki, kot so SPOT svetovanje, Tovarna podjetmov, Mrežni inkubatorji, s čimer se vzpostavi integrirana vloga inkubatorja.

4. **Dogodki in konference:**

- **Demo dnevi in startup meetupi:** redno na 6 - 12 mesecev, kjer se inkubiranci predstavljajo investitorjem, strokovnjakom, poslovnim partnerjem.
- **Delavnice in hekatoni:** inkubator organizira ali soorganizira inovacijske vikende, kjer se zbira širša javnost (bodoči podjetniki, podjetniki, navdušenci) za reševanje realnih izzivov, pogosto v navezavi z občino ali industrijskimi partnerji.
- **Konference in sejmi:** nastopi na lokalnih, nacionalnih in čezmejnih dogodkih, kjer inkubator predstavlja svojo ponudbo in primere uspehov, hkrati pa išče priložnosti za mreženje.

6 TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

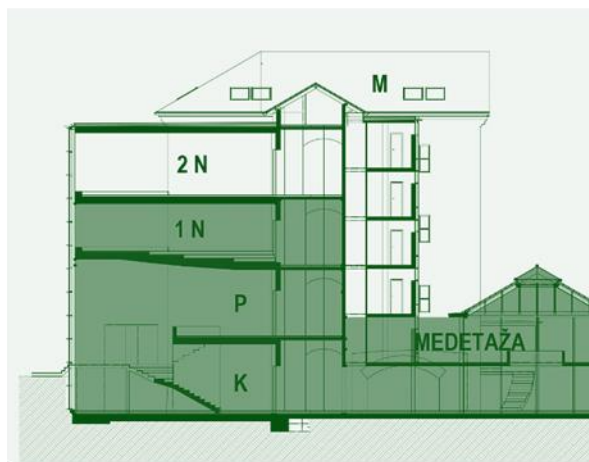
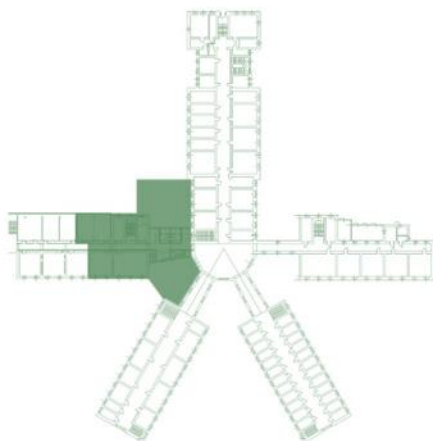
Tehnično tehnološki del je pripravljen v skladu s pripravljeno projektno dokumentacijo:

- Idejna zasnova, Prenova prostorov v objektu KPD, izdelovalec SOKPRO d.o.o. Gorišnica, št. projekta 64/IZD/2022, julij 2024,
- DGD, Prenova notranjih prostorov v objektu KPD, izdelovalec SOKPRO d.o.o. Gorišnica, št. projekta 14/DGD/2025, april 2025.

Zahodni trakt objekta KPD na lokaciji Pobreška cesta 20 v Mariboru je v večinskem delu že objekt v funkciji. Nedokončan del objekta v izmeri 1.097,57 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.

Objekt je bil zgrajen okrog leta 1885, kot moška kaznilnica. Sestavljen je iz osrednjega, centralnega kraka, ter 4 traktov, ki se navezujejo nanj. KPD je danes prostor, ki predstavlja stičišče podjetništva, tehnologij in kreativnih industrij z vpletenostjo digitalizacije regije in usposabljanj na področju podjetništva. Tako so prostori namenjeni podjetništvu, tako za zaposlene kot zunanje obiskovalce. Objekt stoji na desnem bregu reke Drave, na območju med Pobreško in Titovo cesto ter železniško progo.

Slika 6.1: Označen predel investicije v obstoječi zgradbi (tlorisno in v prerezu)



Med uporabne površine inkubatorja v tabeli 6.1 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, kar skupaj predstavlja 687,24 m² oziroma 62,61% vseh površin.

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). 37,39% celotne površine tako predstavljajo skupni prostori oziroma 410,33 m².

Tabela 6.1: Površine prostorov v Podjetniškem inkubatorju KPD²

Površine	SKUPAJ	Uporabna površina inkubatorja	Skupni prostori
	m ²	m ²	m ²
Klet	604,54	382,92	221,62
Pritličje in medetaža	366,41	304,32	62,09
1. nadstropje	126,62	0,00	126,62
SKUPAJ (m2)	1.097,57	687,24	410,33
Deleži uporabnih površin inkubatorja in skupnih prostorov v %	100%	62,61%	37,39%

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.

Coworking prostor spodbuja neformalno mreženje in timsko delo. Skupinsko delo lahko izboljša komunikacijo, sodelovanje in izmenjavo idej med inkubiranci.

V **prilogi 1** je tlorisni prikaz uporabnih površin in skupnih površin. V tlorisu je označene površina celotnega objekta, ki je predmet prijave ter uporabne površine, ki so namenjene inkubirancem. Iz tlorisa je prav tako razvidna predvidena zasedenost podjetniškega inkubatorja ter zasedenost novo urejenih uporabnih površin, namenjenih inkubirancem v roku treh (3) let po zaključku projekta.

² Površina prostorov v podjetniškem inkubatorju KPD je določena na podlagi izdelane projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD). Ker je trenutno v izdelavi projektne dokumentacija za izvedbo (PZI), lahko zaradi nadaljnjega usklajevanja rešitev z naročnikom pride do sprememb velikosti posameznih uporabnih površin. Pri tem se predvideva predvsem možnost povečanja površin, namenjenih inkubacijskim dejavnostim, na račun optimizacije in prilagoditve skupnih prostorov.

6.1 Zasnova in razporeditev prostorov v inkubatorju

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, pisarn, prostora za sestanke, večnamenskega prostora z izhodom na teraso oz. zunanjega prostora za sestanke. Pod rampo je predviden tudi kotiček za počitek oz. zunanja razvedrilnica. 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.

6.1.1 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 fiksni 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.

6.1.2 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.

Tabela 6.2: Opredelitev površin in št mest za klet

št.prostora	KLET	št. mest	Skupna površina (m2)	Uprorabna površina (m2)	Skupna površina (m2)
K01	večnamenski prostor		133,65	133,65	
K02	hodnik		27,24		27,24
K03	tehnični prostor		6,13		6,13
K04	hodnik		33,91		33,91
K05	Pisarna 1	6	37,44	37,44	
K06	pisarna 2	4	22,45	22,45	
K07	Sejna soba		69,71	69,71	
K10	Skladišče		5,4		5,40
K11	shrambe		5,01		5,01
K12	hodnik z garderobo		8,68		8,68
K13	Toaleta M		3,86		3,86
K14	Toaleta Ž+inv		8,64		8,64
K15	čajna kuhinja		12,29		12,29
K16	prostor sestankov		14,97	14,97	
K17	tehnični prostor		4,4		4,40
K18	hodnik		13,08		13,08
K19	tehnični prostor		7,44		7,44
K20	zunanjí prostor		4,75		4,75
K21	poslovni prostor	16	104,7	104,70	
K22	zunanja rezvedrilnica		33,67		33,67
K23	Terasa - prostor za sestance		47,12		47,12
	SKUPAJ	26,00	604,54	382,92	221,62

Slika 6.2: Ureditev posameznih prostorov v kleti



6.1.3 Medetaža in pritličje

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.

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.

Tabela 6.3: Opredelitev površin in št mest za medetažo in pritličje

št.prostora	MEDETAŽA IN PRITLIČJE	št. mest	Skupna površina (m ²)	Uprorabna površina (m ²)	Skupna površina (m ²)
M01	stopnišče		7,4		7,4
M02	poslovni prostor 12 mest	12	90,11	90,11	
M03	vetrolov		39,92		39,92
M04	sejna soba		19,31	19,31	
M05	pisarna 5	2	12,04	12,04	
M06	pisarna 6	2	12,04	12,04	
P01	poslovni prostor 1	20	136,3	136,30	
P02	hodnik, prostor za sestanke		34,52	34,52	
P03	vetrolov		8,89		8,89
P04	Stopnišče		5,88		5,88
	SKUPAJ	36	366,41	304,32	62,09

Slika 6.3: Ureditev posameznih prostorov v medetaži in pritličju



6.1.4 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.

Tabela 6.4: Opredelitev površin in št mest za 1. nadstropje

Št. prostora	1. NADSTROPJE	št. mest	Skupna površina (m ²)	Uporabna površina (m ²)	Skupna površina (m ²)
N1	avditorij		119,45		119,45
N2	prevajalnika 1		3,55		3,55
N3	prevajalnika 2		3,62		3,62
	SKUPAJ	20	126,62		126,62

Slika 6.4: Ureditev posameznih prostorov v 1. nadstropju



6.1.5 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 oprepi z ustreznimi stoli, govorniškimi pultom in ostalo notranjo opremo.

6.2 Investicijski stroški projekta in predvideni letni vzdrževalni stroški

Investicijski stroški projekta so predstavljeni v poglavju 8, letni obratovalni in vzdrževalni stroški pa v poglavju 13.

7 ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO

7.1 Neposredni učinki

Med neposredne učinke štejemo nova delovna mesta, ki so potrebna za nemoteno izvedbo in obratovanje investicijskega projekta.

V času izvajanja investicijskega projekta investitor Mestna občina Maribor ne načrtuje novih delovnih mest, ki bi bila neposredno povezana z izvedbo projekta.

7.2 Posredni učinki

Med posredne učinke pa štejemo delovna mesta, ki se odprejo v času izvajanja investicijskega projekta (to je delovanja inkubatorja).

Za samo delovanje inkubatorja bo potreba po vodju inkubatorja in pa strokovnem kadru, ki bo zadostil potrebam po tehnični podpori in administrativni podpori.

Opis del za posamezne osebe v inkubatorju:

1. **Vodja inkubatorja** (1 oseba):

- Ima vodilno vlogo pri strateškem, programskem in operativnem vodenju inkubatorja.
- Skrbi za uresničevanje poslovnega načrta, vzdrževanje odnosov s ključnimi partnerji (npr. občina, RRA, univerza, investitorji) ter zagotavljanje finančne vzdržnosti.
- Koordinira ekipo, načrtuje delavnice in usposabljanja, sodeluje pri izboru podjetij in mentorjev.
- Pripravlja razpise za vstop v inkubator, organizira dogodke, vodi evidence o inkubirancih, pripravlja in vodi projekte na področju delovanja inkubatorja.

2. **Strokovni kader:**

- Tehnična podpora (0,5 osebe): oseba zadolžena za IKT sisteme in tehnično - organizacijsko podporo ob dogodkih.
- vzdrževanje in čiščenje prostorov (0,5 osebe).

7.3 Vzporedna delovna mesta

Poleg neposrednih in posrednih delovnih mest, ki so vezani direktno na investicijski projekt, pa moramo omeniti oz. opozoriti tudi na vzporedna delovna mesta.

Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vključenosti novih podjetij (inkubirancev), ki jih bo omogočal obravnavani investicijski projekt.

8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO

8.1 Osnove in izhodišča za oceno vrednosti projekta

Projekt je vrednostno predstavljen iz vidika investicijskih stroškov, ki poleg stroškov, ki so neposredno vezani na gradnjo, vsebujejo tudi druge z investicijo povezane stroške kot je priprava projektne dokumentacije ter drugih storitev kot je gradbeni nadzor in podobno.

Celotna investicijska vrednost gradenj in nakupa opreme je bila povzeta po projektantskih popisih, izdelovalec SOKPRO d.o.o. Gorišnica.

Poleg same gradnje in nakupa opreme smo upoštevali za izvedbo celotne investicije še naslednje stroške:

- nadzor nad gradnjo – ocena vrednosti na osnovi primerljivih vrednostih in ocenah MOM,
- projektne dokumentacije (izdelava PZI) – ocena vrednosti na osnovi primerljivih vrednostih in ocenah MOM in
- stroški storitev obveščanja javnosti – ocena vrednosti na osnovi primerljivih vrednostih in ocenah MOM.

Davek na dodano vrednost je nepovračljiv in predstavlja strošek projekta.

V nadaljevanju so prikazani investicijski stroški tako po stalnih kot tekočih cenah.

8.2 Ocena vrednosti projekta po stalnih in tekočih cenah s prikazano dinamiko investiranja

Celotna investicijska vrednost po stalnih cenah je ocenjena na **2.474.011,60 EUR z DDV**.

Tabela 8.1: Ocena investicijske vrednosti skupaj in po letih (EUR- stalne cene)

Št.	Postavka	Skupaj investicija (EUR)	DDV -22%	Skupaj investicija z DDV (EUR)	2026	2027
A	GOI dela	1.927.259,10	423.997,01	2.351.256,10	0,00	2.351.256,10
1	Gradbena dela	75.228,29	16.550,22	91.778,51	0,00	91.778,51
2	Obrtniška dela	692.100,29	152.262,06	844.362,35	0,00	844.362,35
3	Elektro instalacije	483.110,71	106.284,36	589.395,07	0,00	589.395,07
4	Strojne instalacije	337.790,26	74.313,86	412.104,12	0,00	412.104,12
5	Oprema in druga opredmetena in neopredmetena sredstva	179.898,07	39.577,58	219.475,64	0,00	219.475,64
6	Nepredvidena dela	159.131,48	35.008,93	194.140,41	0,00	194.140,41
B	OSTALE STORITVE	100.619,26	22.136,24	122.755,50	39.040,00	83.715,50
1	Projektna dokumentacija	47.210,27	10.386,26	57.596,53	39.040,00	18.556,53
2	Gradbeni nadzor	38.545,19	8.479,94	47.025,13	0,00	47.025,13
3	Informiranje in obveščanje	14.863,80	3.270,04	18.133,84	0,00	18.133,84
C	CELOTNA VREDNOST INVESTICIJE	2.027.878,36	446.133,25	2.474.011,60	39.040,00	2.434.971,60

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

Projekt se izvaja daljše časovno obdobje in sicer v letih od 2026 do 2027. Za preračun investicijskih stroškov iz stalnih cen v tekoče cene so uporabljene zadnje razpoložljive inflacijske stopnje iz Pomladanske napovedi gospodarskih gibanj 2026 (UMAR) kot razvidno iz Tabele 8.2 v nadaljevanju.

Tabela 8.2: *Inflacija (povprečje leta) za obdobje 2026-2027*

Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2025 (UMAR)	2026	2027
Inflacija (povprečje leta)	2,5%	2,2%
Količnik	1,0	1,02

Vir: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2026 (UMAR, marec 2026)

Celotna investicijska vrednost po tekočih cenah je **2.527.580,96 EUR z DDV**. V investicijo so vključeni stroški gradnje inkubatorja in nakup opreme ter vsi ostali posredni stroški povezani s projektom (priprava projektne dokumentacije, nadzor, obveščanje javnosti navedeni v spodnji tabeli).

Tabela 8.3: Ocena investicijske vrednosti skupaj in po letih (EUR- tekoče cene)

Št.	Postavka	Skupaj investicija (EUR)	DDV -22%	Skupaj investicija z DDV (EUR)	2026	2027
A	GOI dela	1.969.658,80	433.324,93	2.402.983,73	0,00	2.402.983,73
1	Gradbena dela	76.883,31	16.914,33	93.797,64	0,00	93.797,64
2	Obrtniška dela	707.326,49	155.611,83	862.938,32	0,00	862.938,32
3	Elektro instalacije	493.739,15	108.622,61	602.361,76	0,00	602.361,76
4	Strojne instalacije	345.221,65	75.948,76	421.170,41	0,00	421.170,41
5	Oprema in druga opredmetena in neopredmetena sredstva	183.855,82	40.448,28	224.304,10	0,00	224.304,10
6	Nepredvidena dela	162.632,38	35.779,12	198.411,50	0,00	198.411,50
B	OSTALE STORITVE	102.128,87	22.468,36	124.597,23	39.040,00	85.557,23
1	Projektna dokumentacija	47.544,89	10.459,88	58.004,77	39.040,00	18.964,77
2	Gradbeni nadzor	39.393,18	8.666,50	48.059,68	0,00	48.059,68
3	Informiranje in obveščanje	15.190,80	3.341,98	18.532,78	0,00	18.532,78
C	CELOTNA VREDNOST INVESTICIJE	2.071.787,67	455.793,29	2.527.580,96	39.040,00	2.488.540,96

8.3 Opredelitev upravičenih in neupravičenih stroškov

V skladu z drugo spremembo prve dopolnitve povabila razvojnim svetom regij za pripravo in podpis dopolnitev dogovorov za razvoj regij in izpolnitev ciljev »Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021 – 2027 v Sloveniji« Prednostna naloga 1: Inovacijska družba znanja, RSO1.3. Krepitev trajnostne rasti in konkurenčnosti MSP ter ustvarjanje delovnih mest v MSP, med drugim s produktivnimi naložbami (ESRR) so bili v okviru dokumenta Podrobnejše vsebinske usmeritve za podjetniške inkubatorje (verzija 2) opredeljeni sledeči upravičeni in neupravičeni stroški.

Upravičeni stroški so:

1. gradnja,
2. oprema in druga opredmetena in neopredmetena osnovna sredstva,
3. nakup nezazidanih zemljišč,
4. nakup zemljišča z objektom ali delom objekta,
5. davek na dodano vrednost,
6. 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« (DNSH) ter presojo odpornosti projekta na podnebne spremembe
 - d. arheološka izkopavanja,
 - e. varnostni načrt ter varstvo pri delu,
 - f. strokovni gradbeni nadzor in
 - g. informiranje in komuniciranje.

Stroški nakupa opreme so upravičeni, če so neposredno povezani in skladni s cilji projekta. vsa 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 (npr. sejne oziroma konferenčne sobe, sobe za upravo, mentorje, toaletni prostori, servisi in drugi prostori), ki so nujno potrebni za delovanje inkubatorja ter izvajanja storitev, dogodkov in izobraževanj v okviru inkubatorja:

- stroški nakupa opredmetenih osnovnih sredstev (nakup notranje opreme, kot je npr. pohištvo ter druga oprema, računalniška opreme, strojna oprema in naprave, ki so potrebna za industrijske raziskave in eksperimentalni razvoj, ki se izvaja v okviru inkubatorja oziroma ki so potrebne za delovanje inkubatorja),
- stroški nakupa neopredmetenih osnovnih sredstev (programska oprema, ki je namenjena potrebam prijavljenega projekta).

Neupravičeni stroški so:

1. nakup opreme, namenjene za proizvodne dejavnosti (stroji),
2. nakup opreme za potrebe gostinske dejavnosti v inkubatorju,
3. gradnja in nakup opreme obstoječega inkubatorja (v primeru razširitve le-tega), razen v primeru, da je potrebna za delovanje razširjenega dela inkubatorja (npr. določena obnova/prilagoditev obstoječih

prostorov, ki je posledica širitve inkubiranja, obnova klimatskih/kurilnih naprav, ki se morajo prilagoditi razširjenemu inkubatorju ipd),

4. nakup notranje opreme (oprema, potrebna za ureditev prostorov) in druge opreme, namenjene izvajanju tržnih dejavnosti podjetij/organizacij, ki izvajajo podporne storitve v okviru inkubatorja (npr. nakup opreme za gostinsko ponudbo, nakup tehnološke, raziskovalne in druge opreme za podjetja/organizacije) in za pridružene oziroma partnerske organizacije/institucije (kot je npr. ureditev predavalnic, kabinetov, laboratorijev...),
5. nakup rabljene opreme in drugih rabljenih opredmetnih osnovnih sredstev,
6. nakup prevoznih sredstev (osebna ali tovorna vozila, viličarji, in ostala prevozna sredstva),
7. najem ter zakup opreme in drugih opredmetenih ter neopredmetnih osnovnih sredstev,
8. stroški amortizacije nepremičnin, opreme in neopredmetnih osnovnih sredstev,
9. drugi stroški, ki v Povabilu niso opredeljeni kot upravičeni stroški.

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.

Celotna vrednost investicije po stalnih cenah je **2.474.011,60 EUR z DDV**, od tega so vsi stroški upravičeni do sofinanciranja iz Dogovora regije.

Tabela 8.4: Upravičeni in neupravičeni stroški projekta (EUR- stalne cene)

Št.	Postavka	Skupaj investicija (EUR)	DDV -22%	Skupaj investicija z DDV (EUR)	Upravičeni stroški (EUR)	Neupravičeni stroški (EUR)
A	GOI dela	1.927.259,10	423.997,01	2.351.256,10	2.351.256,10	0,00
1	Gradbena dela	75.228,29	16.550,22	91.778,51	91.778,51	
2	Obrtniška dela	692.100,29	152.262,06	844.362,35	844.362,35	
3	Elektro instalacije	483.110,71	106.284,36	589.395,07	589.395,07	
4	Strojne instalacije	337.790,26	74.313,86	412.104,12	412.104,12	
5	Oprema in druga opredmetena in neopredmetena sredstva	179.898,07	39.577,58	219.475,64	219.475,64	
6	Nepredvidena dela	159.131,48	35.008,93	194.140,41	194.140,41	
B	OSTALE STORITVE	100.619,26	22.136,24	122.755,50	122.755,50	0,00
1	Projektna dokumentacija	47.210,27	10.386,26	57.596,53	57.596,53	
2	Gradbeni nadzor	38.545,19	8.479,94	47.025,13	47.025,13	
3	Informiranje in obveščanje	14.863,80	3.270,04	18.133,84	18.133,84	
C	CELOTNA VREDNOST INVESTICIJE	2.027.878,36	446.133,25	2.474.011,60	2.474.011,60	0,00

Celotna vrednost investicije po tekočih cenah je **2.527.580,96 EUR z DDV**, od tega so vsi stroški upravičeni do sofinanciranja iz Dogovora regije.

Tabela 8.5: *Upravičeni in neupravičeni stroški projekta (EUR- tekoče cene)*

Št.	Postavka	Skupaj investicija (EUR)	DDV -22%	Skupaj investicija z DDV (EUR)	Upravičeni stroški (EUR)	Neupravičeni stroški (EUR)
A	GOI dela	1.969.658,80	433.324,93	2.402.983,73	2.402.983,73	1.969.658,80
1	Gradbena dela	76.883,31	16.914,33	93.797,64	93.797,64	76.883,31
2	Obrtniška dela	707.326,49	155.611,83	862.938,32	862.938,32	707.326,49
3	Elektro instalacije	493.739,15	108.622,61	602.361,76	602.361,76	493.739,15
4	Strojne instalacije	345.221,65	75.948,76	421.170,41	421.170,41	345.221,65
5	Oprema in druga opredmetena in neopredmetena sredstva	183.855,82	40.448,28	224.304,10	224.304,10	183.855,82
6	Nepredvidena dela	162.632,38	35.779,12	198.411,50	198.411,50	162.632,38
B	OSTALE STORITVE	102.128,87	22.468,36	124.597,23	124.597,23	102.128,87
1	Projektna dokumentacija	47.544,89	10.459,88	58.004,77	58.004,77	47.544,89
2	Gradbeni nadzor	39.393,18	8.666,50	48.059,68	48.059,68	39.393,18
3	Informiranje in obveščanje	15.190,80	3.341,98	18.532,78	18.532,78	15.190,80
C	CELOTNA VREDNOST INVESTICIJE	2.071.787,67	455.793,29	2.527.580,96	2.527.580,96	2.071.787,67

9 ANALIZA LOKACIJE

Projekt »Podjetniški inkubator KPD« se umešča na območje mestne občine Maribor, ki se uvršča v podravsko statistično regijo. Investicija predstavlja naložbo v javno infrastrukturo za spodbujanje podjetništva v mestu in regiji. Podjetniški inkubator KPD je načrtovan kot prenova dela stavbe KPD v Mariboru, na Pobreški cesti 20.

Umeščenost projektnega področja s prikazom lokacije inkubatorja je prikazana v spodnji sliki.

Slika 9.1: Lokacija projekta



Stavba zahodnega trakta, katere prostori so predmet obdelave, je locirana na parcelni številki 157/1 v katastrski občini 659 Tabor. Območje je opredeljeno kot degradiran del mesta.

Slika 9.2: Lokacija izvedba – parcelna številka 157/1, k.o. 659 Tabor

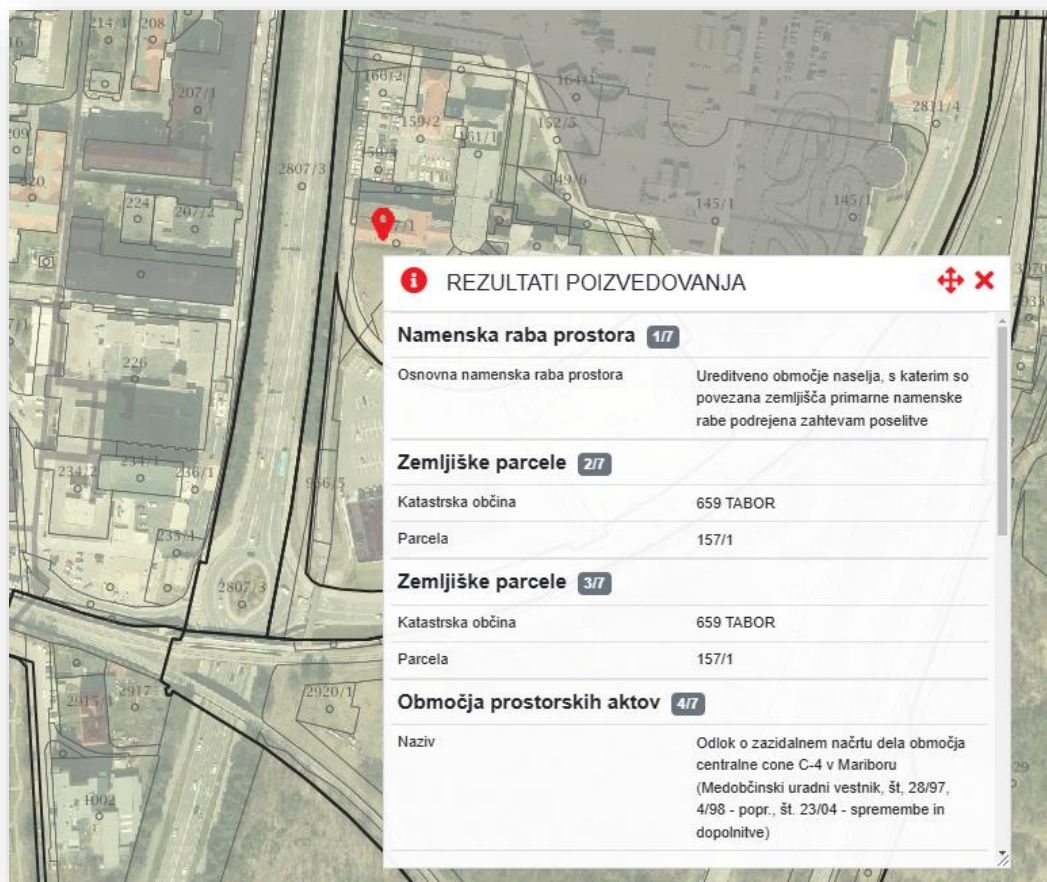


9.1 Prostorski akti in glasila, v katerih so objavljeni

Predviden projekt se bo izvajal na podlagi veljavnih prostorskih aktov in sicer:

- Odlok o zazidalnem načrtu dela območja centralne cone C'4 Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 28/97, 4/98 – popr. Št. 23/04 spremembe in dopolnitve).

Slika 9.3: Namenska raba glede na občinske prostorske akte



Vir: <https://prostor.maribor.si/javni-pregledovalnik/namenska-raba-prostorski-akti>

10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV Z UPOŠTEVANJEM NAČELA, DA ONESNAŽEVALEC PLAČA NASTALO ŠKODO, KADAR JE PRIMERNO

Glede na določilo 1. odstavka 3. člena Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22) in s tem povezano Prilogo 1 taiste Uredbe presoja vplivov na okolje za predmetni projekt ni bila potrebna. Potreba po PVO in/ali predhodnem postopku je določena z merili navedenimi v Prilogi 1 Uredbe.

Pri izvedbi investicijskega projekta se bo upoštevalo naslednjo veljavno zakonodajo s področja okolja:

- Zakon o varstvu okolja (UVP-2) (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 23/24),
- Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 97/10 in 21/18 – ZNOrg, 117/22),
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A),
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24),
- Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08, 44/22),
- Uredba o okoljski dajatvi za onesnaževanje okolja zaradi odlaganja odpadkov na odlagališčih (Uradni list RS, št. 14/14, 44/22),
- Uredba o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov (Uradni list RS, št. 34/08, 61/11, 44/22),
- Uredba o embalaži in odpadni embalaži (Uradni list RS, št. 54/21, 208/21, 44/22 – ZVO-2 in 120/22),
- Uredba o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 51/17, 64/19, 121/21 in 132/23),
- Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20, 44/22),
- Uredba o vsebini poročila o vplivih nameravanega posega na okolje in načinu njegove priprave (Uradni list RS, št. 36/09, 40/17, 44/22),

Projekt se bo izvajal v skladu z načelom »ne škoduje bistveno« (Do No Significant Harm – DNSH), okoljskim ciljem Evropske unije iz 17. člena Uredbe (EU) 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb in spremembi Uredbe (EU) 2019/2088. Projekt bo izpolnjeval vseh 6 ciljev DNSH:

- projekt ne bo povzročil večjih emisij toplogrednih plinov
- projekt ne bo imel negativnih vplivov na podnebje (na trenutne in pričakovane razmere)
- projekt ne bo imel negativnega vpliva na trajnostno rabo in varstvo vodnih in morskih virov;
- projekt bo skladen s konceptom krožnega gospodarstva
- projekt ne bo bistveno povečal emisij, onesnaževal v zrak, vodo ali tla
- projekt ne bo bistveno škodoval varovanju in ohranjanju biotske raznovrstnosti in ekosistemov.

10.1 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.

10.1.1 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.

10.1.2 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.

10.1.3 Vplivi na varnost nepremičnin v uporabi

Predvideni objekti v fazi obratovanja nimajo vpliva na nastanek nezgod.

10.1.4 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).

10.1.5 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.

10.1.6 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.

10.2 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov z upoštevanjem načela, da onesnaževalec plača nastalo škodo, kadar je primerno

Investicija ne bo povzročala stroškov, ki bi terjali posebna vlaganja v odpravo negativnih okoljskih vplivov; potrebni omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že vračunani v strošek izgradnje Podjetniškega inkubatorja KPD, ki so načrtovane v okviru projekta.

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

11.1 Popis vseh aktivnosti izvedbe investicije

Projekt se izvaja od 1. julija 2024 do 30. septembra 2027. Za projekt je bil izdelan DIIP in posredovana vloga v skladu s Prvo dopolnitvijo Povabila razvojnim svetom Regij za pripravo in podpis dopolnitev Dogovorov za razvoj regij v letu 2024.

Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj in Razvojni svet Podravske razvojne regije sta podpisali 10.4.2025 Dodatek številka 1 k Dogovoru za razvoj podravske razvojne regije, v okviru katerega je bil projekt Podjetniški inkubator KPD umeščen v okviru specifičnega cilja RS01.3 Krepitev trajnostne rasti in konkurenčnosti MSP ter ustvarjanja delovnih mest v MSP, med drugim s produktivnimi naložbami.

Izdelava investicijskega programa, poslovnega načrta delovanja inkubatorja in projekta za izvedbo (PZI) je predvidena v juniju 2026. Pravnomočno gradbeno dovoljenje se pričakuje do junija 2026. V juniju 2026 je predvideno posredovanje popolne vloge za neposredno potrditev na Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj in podpis pogodbe o sofinanciranju z ministrstvom v oktobru 2026.

Mestna občina Maribor bo izvedla postopke javnega naročanja za gradnje in nadzor nad gradnjo predvidoma v septembru 2026. Konec leta 2026 se predvideva podpis pogodbe z izbranimi izvajalci gradenj in nadzora nad gradnjami. Predvidoma naj bi gradnja inkubatorja potekala do septembra 2027 z otvoritvijo inkubatorja v mesecu oktobru 2027.

Okvirni terminski plan projekta je prikazan v **Tabeli 11.1**.

Tabela 11.1: Terminski plan projekta

	AKTIVNOSTI	od	do	2024	2025												2026												2027													
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
A	Vodenje projekta																																									
A1	Vodenje in spremljanje projekta	jul.24	sep.27																																							
B	Izdelava investicijske dokumentacije																																									
B1	DIIP	maj.24	maj.24																																							
B2	IP	mar.25	jun.26																																							
C	Izdelava projektne dokumentacije																																									
C1	DGD, PZI	jul.24	maj.25																																							
D	Pridobitev soglasij in dovoljenj																																									
D1	Soglasja in gradbeno dovoljenje	jul.24	sep.25																																							
E	Izdelava ostale dokumentacije																																									
E1	Poslovni načrt	jul.24	jun.26																																							
E2	Priprava DNSH, podnebnih sprememb in ostalih dokumentov za potrebe vloge	mar.25	jun.26																																							
F	Izvedba postopkov za pridobitev nepovratnih sredstev																																									
F1	Priprava vloge za neposredno potrditev in predaja na MKRR	maj.25	jun.26																																							
F2	Usklajevanje vloge z MKRR	jul.26	sep.26																																							
F3	Podpis pogodbe z MKRR za sofinanciranje		okt.26																																							
G	Javno naročanje																																									
G1	Izvedba postopkov javnega naročanja za gradnje/nadzor	sep.26	sep.26																																							
G2	Podpis pogodbe z izvajalci gradenj, nadzora	nov.26	dec.26																																							
H	Izvedba projekta																																									
H1	Izvedba gradbenih del in dobava opreme	jan.27	sep.27																																							
H2	Izvedba nadzora in inženiringa	jan.27	sep.27																																							
H3	Izvedba informiranja in obveščanja javnosti	jan.27	sep.27																																							
H4	Otvoritev Podjetniškega inkubatorja KPD		okt.27																																							

11.2 Organizacija vodenja projekta s predstavitvijo kadrovske sposobnosti za izvajanje projekta

Izvedba projekta je predvidena v okviru Mestne občine Maribor. Projekt vodi projektna skupina, ki jo vodi vodja projekta to je ga. Alenka Sfiligoj s člani. Člani projekta skupine ter njihova znanja, izkušnje in veščine, so razvidni iz tabele 1.1.

Vodja projekta ter ostali člani projektne skupine imajo potrebna strokovna znanja in izkušnje z vodenjem projektov ter ekonomska, pravna in tehnična znanja. Projektna skupina je kadrovske sposobna izvesti projekt, saj člani projektne skupine razpolagajo s potrebnimi znanji in veščinami za izvedbo projekta, ki bo sofinanciran z nepovratnimi sredstvi iz Dogovora regije.

Osnova naloga projektne skupine bo izvedba samega projekta:

- sodelovanje pri pripravi vloge in ostalih dokumentov za pridobitev ustreznih virov financiranja projekta,
- usklajevanja dokumentacije s posredniškim telesom Ministrstvom za kohezijo in regionalni razvoj in po potrebi z ostalimi institucijami,
- administrativna dela, pregled in usklajevanje dela z izbranimi izvajalci gradenj, nadzora, aktivnosti komuniciranja in
- priprava vseh poročil v času izvedbe projekta.

Zagotavljanje kontrole nad izvedbo projekta je zagotovljeno s širšim krogom udeležencev, ki pregledajo posamezno aktivnost, to so tako strokovne službe investitorja kot tudi zunanji izvajalci. Širši krog udeležencev tako bistveno zmanjša možnost napak.

V okviru organizacijske strukture se bo celotni proces izvedbe projekta izvajal v okviru sledečih subjektov:

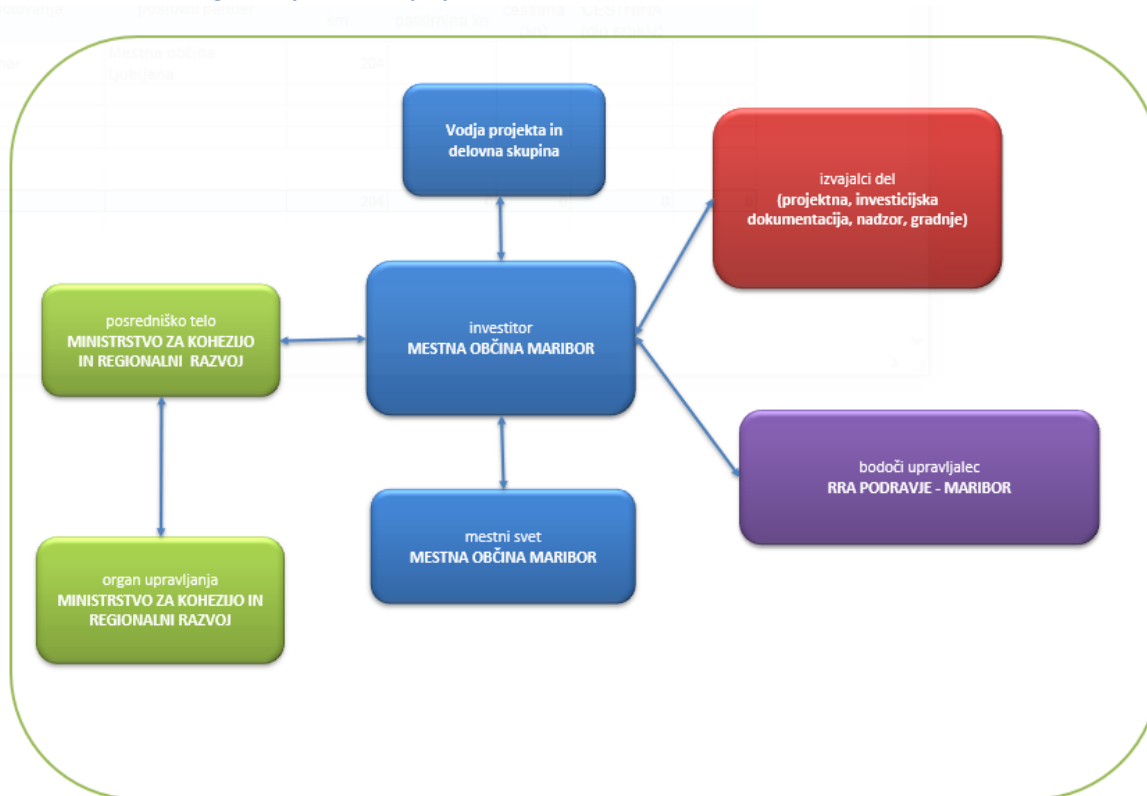
- a) **Investitor:** Investitor v izgradnjo Podjetniškega inkubatorja KPD je Mestna občina Maribor. Odgovornost za vodenje investicije nosi investitor, torej Mestna občina Maribor in v njegovem imenu kot odgovorna oseba župan. Za pripravo projekta je bila imenovana projektna skupina, ki bo skrbela za celotno izvedbo projekta.
- b) **Nadzor:** Nadzor nad deli bo imenovan s strani investitorja. Nadzorni inženir bo nadzor nad investicijo izvajal v skladu z določili Gradbenega zakona in ostalo zakonodajo. Organizacijsko je nadzorni inženir samostojen in operativno povezan s odgovornim svetovalcem imenovanim s strani MOM. Odgovoren je za napredovanje del, za izvajanje kontrole količin, kvalitete vgrajenih materialov in kakovosti izvedbe del ter za informiranje investitorja.
- c) **Izvajalec gradbenih del:** Izvajalec del bo izbran na podlagi postopka javnega naročila. Sam razpisni postopek in izbor izvajalca se bosta vršila na podlagi Zakona o javnem naročanju/ZJN-3/ (Ur.l. RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZS in 88/23 – ZOPNN-F).
- d) **Upravljavec:** Upravljavec načrtovane investicije bo RRA Podravje – Maribor.

Drugi deležniki na projektu so:

- Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj (posredniško telo pri neposredni potrditvi operacije).
- Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj (organ upravljanja).

Organizacijska struktura izvedbe projekta je prikazana v sliki 11.1.

Slika 11.1: Organizacijska shema projekta



11.3 Analiza izvedljivosti projekta

V predhodno pripravljene investicijske dokumentacije (DIIP) so bile analizirane variante »brez projekta«, in varianta »z« investicijo.

TERMINSKI PLAN:

DGD dokumentacija je zaključena, izdeluje se PZI, gradbeno dovoljenje se pričakuje v juniju 2026. V juniju 2026 je predvideno posredovanje popolne vloge za neposredno potrditev na Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj in podpis pogodbe o sofinanciranju z ministrstvom v oktobru 2026. Dela se bodo izvajala do septembra 2027, predvidoma bo v oktobru 2027 inkubator začel delovati.

JAVNA NAROČILA:

Javna naročila bodo izvedena skladno z veljavnim Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23 in 88/23 – ZOPNN-F). Temeljna načela, ki veljajo na področju javnih naročil nalagajo naročniku, da mora izvedba postopkov javnih naročil temeljiti na načelu prostega pretoka blaga, načelu svobode ustanavljanja, načelu prostega pretoka storitev, ki izhajajo iz PDEU, in

na načelih gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti, zagotavljanja konkurence med ponudniki, transparentnosti javnega naročanja, enakopravne obravnave ponudnikov in sorazmernosti.

V predmetnem primeru naročnik dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila še nima dokončno pripravljene (razpisna dokumentacija je v fazi izdelave), bo pa pri pripravi le-te in izvedbi postopkov oddaje javnih naročil zagotovil, da bo oddaja ponudb mogoča s strani vseh zainteresiranih gospodarskih subjektov, da bodo postopki transparentni in bodo omogočali enakopravno obravnavo ponudnikov, ter konkurenco med ponudniki. Merila za izbor ponudnikov bodo oblikovana skladno z določili ZJN-3, tako da bo izbrana ekonomsko najugodnejša ponudba. Naročnik pa bo pri izbiri postopkov za oddajo javnih naročil izbral postopke, v skladu z mejnimi vrednostmi, določenimi z ZJN-3.

ORGANIZACIJSKA STRUKTURA IN FINANCIRANJE

Projekt ima vzpostavljeno ustrezno organizacijsko strukturo, vključno s projektno skupino na Mestni občini Maribor, ki vodi in nadzira projekt. Financiranje projekta je zagotovljeno preko proračuna MOM, ki je za projekt že rezerviral potrebna sredstva – projekt je vključen v NRP občine. Poleg tega bo projekt sofinanciran iz evropskih sredstev preko Dogovora regij, kar dodatno potrjuje finančno stabilnost in izvedljivost projekta.

REALIZACIJA IN NADZOR

Projektna dokumentacija bo pripravljena s strani strokovnjakov in je v skladu z veljavnimi standardi in zakonodajo. Projekt je predmet stalnega nadzora s strani pooblaščenih nadzornikov, ki zagotavljajo kakovostno in pravočasno izvedbo vseh del. Vsa potrebna dovoljenja bodo pridobljena, morebitne spremembe in odstopanja od načrta pa se sproti usklajujejo s pristojnimi organi in izvajalci.

Projekt ima določen terminski plan, definirano finančno strukturo, zagotovljena finančna sredstva in vzpostavljeno organizacijsko strukturo, zato je kot tak izvedljiv.

12 NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Dinamika investiranja v tekočih cenah ter načrt financiranja sta prikazana v tabelah v nadaljevanju. Investicijske vrednosti so se skladno z določili UEM preračunale v tekoče cene, saj gre za investicijsko obdobje, ki je daljše od enega leta. Pri tem so uporabljene predhodno predstavljene inflacijske stopnje UMAR-jeve Pomladanske napovedi gospodarskih gibanj za leto 2026.

Tabela 12.1: *Dinamika investiranja po letih (EUR- tekoče cene) – skupaj/upravičeni stroški*

Št.	Postavka	Skupaj investicija z DDV (EUR)	Upravičeni stroški (EUR)	2026	2027
A	GOI dela	2.402.983,73	2.402.983,73	0,00	2.402.983,73
1	Gradbena dela	93.797,64	93.797,64	0,00	93.797,64
2	Obrtniška dela	862.938,32	862.938,32	0,00	862.938,32
3	Elektro instalacije	602.361,76	602.361,76	0,00	602.361,76
4	Strojne instalacije	421.170,41	421.170,41	0,00	421.170,41
5	Oprema in druga opredmetena in neopredmetena sredstva	224.304,10	224.304,10	0,00	224.304,10
6	Nepredvidena dela	198.411,50	198.411,50	0,00	198.411,50
B	OSTALE STORITVE	124.597,23	124.597,23	39.040,00	85.557,23
1	Projektna dokumentacija	58.004,77	58.004,77	39.040,00	18.964,77
2	Gradbeni nadzor	48.059,68	48.059,68	0,00	48.059,68
3	Informiranje in obveščanje	18.532,78	18.532,78	0,00	18.532,78
C	CELOTNA VREDNOST INVESTICIJE	2.527.580,96	2.527.580,96	39.040,00	2.488.540,96

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, 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. S sredstvi Povabila se bo lahko sofinanciralo največ 100 % upravičenih stroškov za projekte, ki se bodo izvajali v kohezijski regiji Vzhodna Slovenija.

Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj in Razvojni svet Podravske razvojne regije sta podpisali 10.4.2025 Dodatek številka 1 k Dogovoru za razvoj podravske razvojne regije, v okviru katerega je bil projekt Podjetniški inkubator KPD umeščen v okviru specifičnega cilja RS01.3 Krepitev trajnostne rasti in konkurenčnosti MSP ter ustvarjanja delovnih mest v MSP, med drugim s produktivnimi naložbami. V okviru Dogovora regije je bilo za predmetno operacijo definirano, da je projekt upravičen do sofinanciranja v višini **2.527.580,96 EUR**, od tega **2.148.443,82 EU (85%) iz EU skladov in 379.137,14 EUR (15%) iz državnega proračuna**.

Ob upoštevanju smernic javnega poziva MKRR glede upravičenih stroškov projekta ter načina izračuna sofinancerskega deleža, smo izračunali **delež sofinanciranja projekta iz sredstev Dogovora regije na osnovi izračuna sorazmerne uporabe diskontiranih neto prihodkov**, kot je to prikazano v tabeli 12.2.

Tabela 12.2: Prikaz izračuna sorazmerne uporabe diskontiranih neto prihodkov – finančna vrzel

Glavni elementi in parametri		Nediskontirana vrednost	Diskontirana vrednost
Referenčno obdobje (leta)	15		
Finančna diskontna stopnja (%) - realna	4%		
Skupni stroški naložb (v EUR, nediskontirani)		2.279.871	
Skupni stroški naložb (v EUR, diskontirani)			2.109.313
Preostala vrednost (v EUR, nediskontirana)		0	
Preostala vrednost (v EUR, diskontirana)			0
Prihodki (v EUR, diskontirani)			1.375.422
Operativni stroški in stroški nadomestitve (v EUR, diskontirani)			2.234.926
Neto prihodek = prihodki – operativni stroški in stroški nadomestitve + preostala vrednost (v EUR, diskontirana)			-859.504
Skupni stroški naložb - neto prihodek (v EUR, diskontirana)			2.968.817
Sorazmerna uporaba diskontiranih neto prihodkov	140,75%		
Sorazmerna uporaba diskontiranih neto prihodkov - upoštevano	100,00%		

Izračunan finančna vrzel je v predmetnem projektu **100%**. V Tabeli 12.3 je prikazan izračun, iz katerega izhaja, da je MOM upravičena do 2.527.580,96 EUR sofinancerskih sredstev (EU+SLO) iz naslova Dogovora regije.

Tabela 12.3: Izračun upravičenih stroškov za sofinanciranje

	Celotni projekt
Upravičeni strošek (v EUR, nediskontiran)	2.527.580,96
Sorazmerna uporaba diskontiranih neto prihodkov (%)	100,00%
Določeni znesek, tj. „znesek, za katerega velja stopnja sofinanciranja za prednostno os“ (člen 41(2)) = (1) * (2) (ob upoštevanju največjega javnega prispevka v skladu s pravili o državni pomoči)	2.527.580,96
Delež EU sofinanciranja (%)	85%
EU sofinanciranje - Dogovor regije (EUR)	2.148.443,82
Delež sofinanciranja RS (%)	15%
Državni proračun (EUR)	379.137,14

V nadaljevanju je prikazana tabela s predvidenimi viri skupaj in po letih.

Tabela 12.4: Predvideni viri financiranja – tekoče cene (EUR)

Postavka	Vrednost investicije skupaj z DDV (EUR)	2026	2027
Upravičeni stroški	2.527.580,96	39.040,00	2.488.540,96
DOGOVOR REGIJE	2.527.580,96	0,00	2.527.580,96
EU sredstva	2.148.443,82	0,00	2.148.443,82
državni proračun	379.137,14	0,00	379.137,14
OBČINSKI PRORAČUN	0,00	39.040,00	-39.040,00

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

13.1 Finančna analiza projekta

Finančna analiza je analiza denarnih tokov in posledično izračuna finančnih dosežkov projekta. Metodologija, ki smo jo uporabili, je analiza diskontiranega denarnega toka, ki je podprta s terminskim nastankom denarnega toka. Finančno analizo stroškov in koristi smo izdelali z uporabo inkrementalne metode diferenčnih vrednosti (razlika med stroški in koristi različnih scenarija z in brez projekta).

Ugotavljala se je finančna donosnost investicije, katero se presodi, na podlagi:

- ocenjene finančne neto sedanje vrednosti FNSV in
- finančne stopnje donosnosti investicije FISD.

Ta kazalnika pokažeta zmožnost neto prihodkov, da povrnejo stroške investicije, ne glede na to, kako so ti financirani. Da se za projekt lahko zaprosi za prispevek iz skladov, mora biti FNSV negativna, FISD pa nižja od diskontne stopnje, ki je bila uporabljena v analizi.

Finančno vzdržnost projekta se je ocenilo s preverjanjem, ali so skupni (nediskontirani) neto denarni tokovi v referenčnem obdobju pozitivni. Ti neto denarni tokovi vključujejo investicijske stroške, vse vire financiranja (nacionalne in sredstva EU) in neto prihodke.

Finančni model je razvit s pomočjo računalniškega programa (Microsoft Excel) in je sestavljen iz vrste delovnih listov, ki so med seboj povezani. V datoteki so delovni listi, ki vključujejo celice s posameznimi predpostavkami, delovne liste s končnimi izračuni v tabelah za potrebe input/output podatkov, finančne kazalnike in grafe. Vsi vhodni podatki so prikazani na letni osnovi.

Finančna analiza je v celoti prikazana v **Prilogi 2** investicijskega programa.

13.1.1 Predpostavke modela finančne analize

Projekt je bil obravnavan iz vidika diskontiranih denarnih tokov, z uporabo inkrementalne metode (brez projekta in s projektom). Opazovalo se je diskontirani neto denarni tok oz. kumulativni neto denarni tok projekta, ki izkazuje ali je projekt finančno vzdržljiv oz. ali se s projektom ustvarja ustrezne in dovolj visoke prihodke, za kritje stroškov. Izračunani so bili glavni finančni kazalniki ter prispevek EU.

Inkrementalni neto denarni tok je bil določen na osnovi primerjave scenarija »s projektom« in »brez projekta. Scenarij »s projektom« predstavlja izgradnjo podjetniškega inkubatorja KPD, medtem ko predstavlja scenarij »brez projekta« stanje, ko se nič ne investira in se ohranja obstoječe stanje v naravi.

Priprava finančne analize temelji na inkrementalni metodologiji prikaza in uporabe podatkov finančnega modela, kar pomeni, da so upoštevani samo dodatni stroški in prihodki, ki bodo nastali zaradi izvedbe investicije.

V okviru finančne analize so bile tako upoštevane sledeče predpostavke:

- Ob izdelavi analize so bila upoštevana priporočila Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10, 27/16), smernic dokumenta Guide to cost-benefit analysis of investment projects – Economic appraisal tool for cohesion policy 2014-2020 (European comission, december 2014), smernic dokumenta Economic Appraisal Vademecum 2021-2027; General Principles and Sector Applications ter priporočila iz Uredbe Evropske komisije št. 2007/2015.
- Investicijska vrednost projekta, ki je bila upoštevana pri izračunu sorazmerna uporabe diskontiranih neto prihodkov, je v stalnih cenah in z DDV; izključeni so vsi nepredvideni stroški investicije. DDV z vidika končnega upravičenca ni povračljiv zato predstavlja strošek projekta.
- Pri izračunu sorazmerne uporabe diskontiranih neto prihodkov so bili upoštevani vsi letni dodatni stroški, ki bodo nastali pri upravljanju in obratovanju s projektom načrtovane infrastrukture.
- Prihodke projekta v finančni analizi predstavljajo prihodki iz naslova najema prostorov inkubatorja; (najema pisarniških prostorov in uporabe prostora za co-working) in najema skupnih prostorov.
- Ekonomska doba investicije je ocenjena na 15 let, denarni tokovi v okviru modela pa so razporejeni med leta od 2026 do 2040. Čas gradnje je predviden med 2026 in 2027 letom. Polno redno delovanje je predvideno od oktobra 2027 naprej.
- Dejanska življenjska doba projekta presega referenčno ekonomsko obdobje, vendar prihodki ne presegajo stroškov projekta in zato preostala vrednost naložbe ni vključena v izračun neto prihodkov.

13.1.2 Referenčno ekonomsko obdobje projekta

Pri določanju referenčne ekonomske dobe projekta je potrebno upoštevati denarne tokove v letu, v katerem nastanejo, in za določeno referenčno obdobje (ekonomsko dobo). Z ekonomsko dobo je potrebno zajeti največje možno število let, za katera je na voljo projekcija iz analize stroškov in koristi. Projektne napovedi je treba izdelati za obdobje, ki ustreza ekonomsko koristni življenjski dobi projekta in ki je dovolj dolgo, da še zajame verjetne dolgoročne vplive. Ekonomska doba se spreminja glede na vrsto investicije.

Referenčni časovni horizont za sektor »Poslovna infrastruktura« in za sektor »Ostali sektorji«, ki ga priporoča Komisija in temelji na mednarodno priznanih izkušnjah, je med 10 in 15 let³. Pri izračunih je bila upoštevana **15 letna ekonomska (opazovana) doba** projekta to je do leta 2040.

13.1.3 Investicijski stroški v finančni analizi

Skladno s smernicami Evropske Komisije v okviru dokumenta Priročnik za analizo stroškov in koristi investicijskih projektov (Evropska komisija, december 2014) (Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014 – 2020; European Commission, December 2014) se je pri finančni analizi za potrebe analize finančne donosnosti naložbe upoštevalo **celotno investicijsko vrednost projekta v stalnih cenah brez nepredvidenih del, ki znaša 2.279.871,20 EUR z (nepovračljivim) DDV**.

Podrobnejša opredelitev investicijske vrednosti in izhodišč za določitev vrednosti je razvidna iz Poglavlja 8 investicijskega programa.

Tabela 13.1: Investicijski stroški – stalne cene za potrebe finančne analize (EUR)

Postavka	SKUPAJ INVESTICIJA z DDV	2026	2027
Gradnja	2.157.115,70	0,00	2.157.115,70
Projektna dokumentacija	57.596,53	39.040,00	18.556,53
Gradbeni nadzor	47.025,13	0,00	47.025,13
Informiranje in obveščanje javnosti	18.133,84	0,00	18.133,84
SKUPAJ	2.279.871,20	39.040,00	2.240.831,20

13.1.4 Projekcije prihodkov iz naslova prihodka

Pri finančni analizi smo kot prihodek projekta opredeliti prilive, ki jih prikazuje spodnja tabela in sicer:

- Prihodki iz naslova najemnin za pisarne, coworking prostore, sejne sobe in prireditveni prostor in
- Prihodki iz naslova obratovalnih stroškov, ki bodo zaračunani bodočim uporabnikom inkubatorja.

Osnova za določitev prihodkov je cenik za najem prostorov in pa predvidena zasedenost prostorov.

Tabela 13.2: Ocena letnih prihodkov

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
CELOTNI PRIHODKI	21.286	110.650	140.836	149.074	150.419	152.407	152.407
Najemnine	18.757	105.934	133.291	143.627	144.563	146.134	146.134
Pisarne in coworking prostor	9.757	45.134	56.891	64.427	64.963	60.934	60.934
sejne sobe	5.400	22.600	32.400	32.400	30.800	34.200	34.200
prireditveni prostor	3.600	38.200	44.000	46.800	48.800	51.000	51.000
Prihodki iz pokrivanja obratovalnih stroškov	2.529	4.716	7.546	5.446	5.855	6.272	6.272

³ Vir: ANNEX I k Delegirani Uredbi Komisije (EU) št. 480/2014 z dne 3. marca 2014.

13.1.5 Letni obratovalni in vzdrževalni stroški

Z izvedbo investicije bodo letno nastajali dodatni stroški, vezani na obratovanje in vzdrževanje in jih prikazujemo v **Tabeli 13.3** v nadaljevanju.

Tabela 13.3: Letni vzdrževalni in obratovalni stroški

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Stroški delovanja inkubatorja po letih	74.825	193.536	201.685	214.763	216.482	227.246	227.246
Stroški blaga, storitev in materiala	36.074	105.044	111.424	122.696	122.573	131.459	131.459
Pisarniški material	429	876	894	912	930	948	948
Drugi stroški materiala	429	876	894	912	930	948	948
Stroški tekočega vzdrževanja, varovanja in upravljanje poslovnih prostorov	12.690	38.869	39.647	40.440	41.248	42.073	42.073
Stroški najema opreme	2.574	7.351	8.043	8.204	8.368	8.536	8.536
Računovodske, računalniške, tiskarske, prevajalske storitve	644	1.314	1.341	1.367	1.395	1.423	1.423
Telefon, pošta, internet	402	821	838	855	872	889	889
Izdatki za službena potovanja	894	1.825	1.862	1.899	1.937	1.976	1.976
Podjemne, avtorske pogodbe, drugi zunanji izvajalci	9.900	34.800	39.800	47.200	46.000	53.400	53.400
<i>delavnice, dogodki</i>	<i>6.000</i>	<i>18.000</i>	<i>18.000</i>	<i>24.000</i>	<i>24.000</i>	<i>26.400</i>	<i>26.400</i>
<i>Mentorji</i>	<i>3.900</i>	<i>16.800</i>	<i>21.800</i>	<i>23.200</i>	<i>22.000</i>	<i>27.000</i>	<i>27.000</i>
Reprezentanca	2.789	5.695	5.809	5.925	6.044	6.165	6.165
Stroški promocije inkubatorja	5.323	12.615	12.297	14.983	14.850	15.101	15.101
<i>spletna stran</i>	<i>2.677</i>	<i>2.734</i>	<i>2.788</i>	<i>2.844</i>	<i>2.901</i>	<i>2.959</i>	<i>2.959</i>
<i>oblikovanje, cgp</i>	<i>500</i>	<i>500</i>	<i>0</i>	<i>500</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>dogodki in konference</i>	<i>2.145</i>	<i>9.381</i>	<i>9.508</i>	<i>11.639</i>	<i>11.949</i>	<i>12.142</i>	<i>12.142</i>
<i>demo dnevi in startup meetupi, 4 na leto</i>	<i>2.145</i>	<i>4.381</i>	<i>4.468</i>	<i>4.558</i>	<i>4.649</i>	<i>4.742</i>	<i>4.742</i>
<i>delavnice in hekatoni, 1 hekaton na leto</i>	<i>0</i>	<i>2.000</i>	<i>2.040</i>	<i>2.081</i>	<i>2.300</i>	<i>2.400</i>	<i>2.400</i>
<i>konference in sejmi</i>	<i>0</i>	<i>3.000</i>	<i>3.000</i>	<i>5.000</i>	<i>5.000</i>	<i>5.000</i>	<i>5.000</i>
Stroški upravljanja - stroški dela	38.751	88.492	90.262	92.067	93.908	95.787	95.787
Vodja inkubatorja	27.332	52.146	53.189	54.253	55.338	56.444	56.444
Tehnični sodelavec	6.669	20.985	21.405	21.833	22.270	22.715	22.715
Vzdrževanje prostorov	4.749	15.361	15.668	15.981	16.301	16.627	16.627

13.1.6 Investicijsko vzdrževanje (reinvestiranje opreme)

V okviru finančne analize je predvideno dodatno investicijsko vzdrževanje v referenčnem ekonomskem obdobju projekta. Investicijsko vzdrževanje – reinvestiranje opreme je predvideno po izteku amortizacije za posamezne amortizacijske skupine in je prikazano v spodnji tabeli.

Tabela 13.4: Prikaz investicijskega vzdrževanja – reinvestiranje opreme po letih v ekonomski dobi projekta

Postavka	2029	2031	2032	2035	2036	2038
Oprema in druga opredmetena in neopredmetana osnovna sredstva	171.322					
monitorji (30 kom)		6.267			6.267	
računalniki (2 kom)	3.133		3.133	3.133		3.133
televizorja (2 kom)		3.133			3.133	
SKUPAJ	3.133	9.400	3.133	174.455	9.400	3.133

13.1.7 Finančni preostanek vrednosti projekta

Skladno s členi 15 do 19 Delegirane uredbe komisije 480/2014, je potrebno v izračun diskontiranega neto prihodka vključiti preostalo vrednost naložbe, katero se določi z izračunom neto sedanje vrednosti denarnih tokov v preostalih letih trajanja projekta, kadar pričakovana življenjska doba projekta presega referenčno obdobje. Preostala vrednost naložbe se vključi v izračun diskontiranega neto prihodka le v primeru, ko prihodki presegajo stroške projekta.

V predmetnem projektu je neto sedanja vrednost prihodkov nižja od neto sedanje vrednosti stroškov projekta, zato je **finančni preostanek vrednosti projekta enak 0**.

13.1.8 Analiza finančne donosnosti

Finančna donosnost naložbe se določi tako, da se oceni finančna neto sedanja vrednost in finančna stopnja donosa naložbe (FNSV in FSDN). S tema kazalnikoma se primerjajo stroški naložbe z neto prihodki in meri stopnjo, do katere lahko neto prihodki projekta poplačajo naložbo, ne glede na vire financiranja. Celotna finančna analiza je razvidna iz **Priloge 2** investicijskega programa.

Tabela 13.5: Finančna analiza v okviru ekonomske dobe (EUR)

	Postavka	2026	2027	2028	2030	2035	2040
A	PRITOKI	0	21.286	110.650	149.074	152.407	152.407
A1	POSLOVNI PRITOKI	0	21.286	110.650	149.074	152.407	152.407
	Prihodki iz najema pisarn in coworking prostorov	0	9.757	45.134	64.427	60.934	60.934
	Prihodki iz najema sejnih sob	0	5.400	22.600	32.400	34.200	34.200
	Prihodki iz naslova prireditvenih prostorov	0	3.600	38.200	46.800	51.000	51.000
	Prihodki iz naslova pokrivanja obrat. Stroškov	0	2.529	4.716	5.446	6.272	6.272
A2	PREOSTANEK VREDNOSTI	0	0	0	0	0	0
B	ODTOKI	39.040	2.315.656	193.536	214.763	401.701	227.246
B1	Letni vzdrževalno, obratovalni stroški inkubatorja	0	74.825	193.536	214.763	227.246	227.246
B2	INVESTICIJSKI STROŠKI	39.040	2.240.831	0	0	0	0
	Gradnja	0	2.157.116				

	Postavka	2026	2027	2028	2030	2035	2040
	Projektna dokumentacija	39.040	18.557				
	Gradbeni nadzor	0	47.025				
	Informiranje in obveščanje javnosti	0	18.134				
B3	REINVESTIRANJE OPREME	0	0	0	0	174.455	0
	reinvestiranje opreme	0	0	0	0	174.455	0
C	NETO DENARNI TOK	-39.040	-2.294.370	-82.885	-65.689	-249.294	-74.839

Da bi bil projekt upravičen do prispevka Dogovora regije, bi morala biti finančna neto sedanja vrednost pred prispevkom javnih sredstev negativna, finančna interna stopnja donosa pa bi morala biti nižja od diskontne stopnje, uporabljene za analizo. Če projekt kaže visoko finančno donosnost (to pomeni, da je finančna interna stopnja donosa občutno višja od finančne diskontne stopnje), bo na splošno prevladalo mnenje, da lahko vlagatelj projekt izvede brez prispevka Unije.

Prispevek javnih sredstev je lahko upravičen le, če se dokaže, da sama naložba ni dobičkonosna, ob upoštevanju, da so lahko tveganja vlagatelja pri izvedbi projekta, npr. visoko inovativnega projekta, morda prevelika, da bi izvedel naložbo brez javnih nepovratnih sredstev. **V našem primeru projekt izpolnjuje oba pogoja.**

Tabela 13.6: Izračun kazalnikov finančne donosnosti naložbe

FINANČNI KAZALNIKI	
Neto sedanja vrednost (FNSV)	-2.968.817
Finančna stopnja donosa (FISD)	negativen

13.1.9 Analiza finančne vzdržnosti/pokritosti projekta

Analiza finančne vzdržnosti temelji na napovedih nediskontiranega denarnega toka. Uporablja se predvsem za prikaz, da bo za projekt vsako leto na voljo dovolj denarnih sredstev, ki bodo omogočila stalno kritje izdatkov za naložbe in operacije v celotnem referenčnem obdobju.

Ključni vidiki analize finančne vzdržnosti so:

- finančna vzdržnost projekta se potrdi s preverjanjem, ali je skupni (nediskontirani) neto denarni tok na letni osnovi in v celotnem upoštevanem referenčnem obdobju pozitiven (ali nič);
- v neto denarnih tokovih, ki se obravnavajo za ta namen:
 - o se morajo upoštevati stroški naložbe, vsi (nacionalni in EU) finančni viri in gotovinski prihodki ter operativni stroški in stroški nadomestitve v trenutku, ko so plačani, vračila finančnih obveznosti subjekta, kakor tudi kapitalski prispevki, obresti in neposredni davki;
 - o ne sme biti vključen DDV, razen če DDV ni povračljiv;
 - o se ne sme upoštevati preostale vrednosti, razen če je sredstvo v zadnjem letu obravnavane analize dejansko likvidirano.

V našem primeru projekt dosega pozitivne skupne neto denarne tokove. Ti neto denarni tokovi vključuje investicijske stroške, vse vire financiranja in neto prihodke, preostanek vrednosti je izvzet iz tabele.

Tabela 13.7: Analiza finančne vzdržnosti

Zap. Št.	Postavka	2026	2027	2028	2030	2035	2040
A	PRITOKI	39.040	2.563.678	199.142	241.141	422.649	248.193
A1	Poslovni prihodki	0	21.286	110.650	149.074	152.407	152.407
A2	Prihodki iz naslova financiranja investicije	39.040	2.488.541	0	0	174.455	0
1	Dogovor regije	0	2.527.581	0	0	0	0
2	Mestna občina Maribor	39.040	-39.040	0	0	174.455	0
A3	Proračunska postavka UGD (stroški upravljanja inkubatorja - delo)	0	53.851	88.492	92.067	95.787	95.787
B	ODTOKI	39.040	2.563.366	193.536	214.763	401.701	227.246
B1	Odhodki- obratovalni stroški	0	74.825	193.536	214.763	227.246	227.246
B2	Odhodki – investicija	39.040	2.488.541	0	0	0	0
B3	Reinvestiranje opreme	0	0	0	0	174.455	0
C	NETO DENARNI TOK	0	312	5.607	26.378	20.948	20.948
D	Kumulativni neto denarni tok	0	312	5.919	61.709	173.346	278.086
E	FINANČNA POKRITOST PROJEKTA	DA	DA	DA	DA	DA	DA

13.2 Ekonomska analiza projekta

Ekonomska analiza stroškov in koristi je ena izmed metod ekonomskih analiz. Analiza omogoča pregled socialnih in družbenih vplivov implementacije projekta na ekonomijo občin oz. regije ali celo države.

Bistvo ekonomske analize je, da je potrebno vložke projekta oceniti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, donos pa glede na plačilno pripravljenost potrošnikov. Oportunitetni stroški ne ustrezajo nujno opazovanim finančnim stroškom, prav tako plačilna pripravljenost ni vedno pravilno prikazana z opazovanimi tržnimi cenami, ki so lahko izkrivljene ali jih celo ni. Ekonomska analiza je izdelana z vidika celotne družbe. Denarni tokovi iz finančne analize se štejejo kot izhodišče ekonomske analize.

Ekonomska analiza pokaže ali ima projekt pozitivne neto koristi za družbo in je posledično upravičen do sofinanciranja s strani EU sredstev in državnega ter občinskega proračuna. Zato je potrebno, da:

- koristi presegajo stroške projekta,
- sedanja vrednost ekonomskih koristi pozitivna.

Izpolnjenost pogojev se vidi s pomočjo naslednjih izračunanih kazalnikov gospodarske uspešnosti:

- **Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)** je glavni referenčni kazalnik za ocenjevanje projekta. Opredeljena je kot razlika med diskontiranimi skupnimi socialnimi koristmi in stroški. Da bi bil projekt sprejemljiv z ekonomskega vidika, bi morala biti ekonomska neto sedanja vrednost projekta pozitivna ($ENPV > 0$), kar dokazuje, da bo projekt koristen za družbo v dani regiji ali državi, ker njegove koristi presegajo stroške, in bi se projekt zato moral izvesti.
- **Ekonomska stopnja donosa (ERR)** je interna stopnja donosa, izračunana z uporabo ekonomskih vrednosti, in izraža socialno-ekonomsko donosnost projekta. Ekonomska stopnja donosa bi morala biti večja od socialne diskontne stopnje ($ERR > SDS$), da se upraviči podpora EU za projekt.
- **Razmerje med koristmi in stroški, količnik koristnosti (B/C)** je opredeljen kot neto sedanja vrednost koristi projekta, deljena z neto sedanjo vrednostjo stroškov projekta. Razmerje med koristmi in stroški bi moralo biti večje od ena ($B/C > 1$), da se upraviči podpora EU projektu.

Cilj analize stroškov in koristi je določiti ekonomsko vrednost projekta z določanjem dodatnih koristi, ki jih bo povzročila implementacija projekta. Projekt ima več indirektnih ekonomskih, socialnih in okoljskih vplivov. Investicije je mogoče pravilno oceniti le z upoštevanjem teh vplivov, ti vplivi pa so največkrat povezani z razvojem.

13.2.1 Predpostavke ekonomske analize

Pri ekonomski analizi se je izhajalo iz finančne analize in uporabilo standardno metodologijo diskontiranega denarnega toka.

Pri ekonomski analizi upoštevali sledeče predpostavke in sicer:

- Upošteevane so bile vse predpostavke iz finančne analize (razen prikaza investicijskih stroškov, ki pri ekonomski analizi ne vsebujejo nepredvidenih del in nepovračljivega DDV).
- Navodila organa upravljanja za načrtovanje, odločanje o podpori, spremljanje in poročanje o izvajanju evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2021–2027 14, da se skladno z 8.

členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) se neglede na vir sofinanciranja v obdobju 2021-2027 uporablja 4 % splošna diskontna stopnja tako (pri finančni kot pri ekonomski analizi).

- Ekonomski preostanek vrednosti je izračunan z metodologijo diskontirane vrednosti bodočih koristi z metodo tehtane aritmetične sredine amortizacijskih stopenj. Metoda je navedena v poglavju Case Study – Water and Waste Water Infrastructure – Guide to Cost – Benefit Analysis of Investment Projects (2014-2020) – stran 184). Za projekt je bila izračunana končna življenjska doba 31 let, kar pomeni še dodatnih 17 let po ekonomski dobi projekta glede na tehtano amortizacijsko stopnjo gradenj projekta. Preostanek vrednosti se izračuna na osnovi diskontiranih koristi in stroškov v dodatnem obdobju in znaša 2.865.132 EUR, njegova diskontirana vrednost pa 1.590.906 EUR.
- Finančni stroški so preoblikovani v ekonomske s konverzijskimi faktorji. Za standardni konverzijski faktor je bila upoštevana vrednost faktorja 1. Za korekcijski faktor sivih plač je bil upoštevan faktor v višini 0,52 in korekcijski faktor za opremo v višini 0,66.

Tabela 13.8: *Struktura stroškov za izračun korekcijskega faktorja*

Stroški	Struktura stroškov			Korekcijski faktor
	delo in storitve	material	oprema	
Investicijski stroški	20,0%	71,2%	8,8%	0,87
Stroški vzdrževanja	32,5%	37,9%	29,6%	0,74

Pri določanju ekonomskih kazalcev so bile potrebne sledeče prilagoditve:

- **Davčni popravki:** posredne davke (DDV), subvencije in čiste transferje se je v ekonomski analizi odštelo.
- **Popravki zaradi eksternalij (zunanji učinki):** nekateri učinki projekta lahko vplivajo na druge poslovne subjekte, ki ne prejemajo nadomestil. Ti učinki so lahko pozitivni ali negativni. Ker za eksternalije ni denarnih nadomestil, te tudi niso vključene v analizo in jih je potrebno oceniti in ovrednotiti.
- **Trg računovodskih fiktivnih (popravljenih) cen:** poleg izkrivljanja davkov in zunanjih učinkov lahko tudi drugi dejavniki prispevajo k odmiku cen od konkurenčnega tržnega (tj. učinkovitega) ravnotežja to so: monopolne ureditve, trgovinske ureditve, ureditev dela, nepopolne informacije itd. V vseh teh primerih so opazovane tržne (tj. finančne) cene zavajajoče, namesto njih je potrebno uporabiti računovodske (fiktivne) cene, ki odražajo oportunitetne stroške vložkov in pripravljenost potrošnikov za plačilo v primeru donosa. Računovodske cene se izračunajo z uporabo konverzijskih faktorjev za finančne cene.

13.2.2 Definiranje družbenih koristi projekta

Ekonomska analiza vsebuje naslednje aktivnosti:

- Identifikacija in številčno ovrednotenje ekonomskih koristi:
 - **Korist države zaradi plačila davkov in prispevkov iz plač zaposlenih v inkubatorju.**
Država bo imela koristi zaradi plačil davkov in prispevkov iz plač novo zaposlenih v inkubatorju. Bruto strošek plač za vse zaposlene za leto 2028 je bil ocenjen na 88.492 EUR,

od tega je ocena, da bo 14.037 EUR prispevkov. S projektom bosta dodatno zaposleni 2 osebi (ena za polni čas in dve za polovični čas).

- **Koristi države zaradi plačila davkov in prispevkov iz plač oseb, ki delajo v MOM zaradi povečanja BDP na račun preboja gospodarstva (prestrukturiranje)**

Država bo imela koristi zaradi plačil davkov in prispevkov iz povečanja plačne mase zaradi pričakovane rasti BDP v MOM zaradi implementacije podjetniškega inkubatorja. Glede na navedbe diplomske naloge »Vpliv inkubatorjev na podjetništvo in gospodarsko rast« (Gorazd Zakrajšek, Koper 2009) smo ocenili vpliv projekta na rast BDP v deležu 2,3 % letno. Izračun koristi prikazujemo v spodnji tabeli.

Tabela 13.9: Ovrednotenje koristi projekta

Zap. št.	Postavka	2028	2030	2035	2040
A	PRITOKI	99.238	354.843	354.843	2.348.128
A1	KORISTI	99.238	354.843	354.843	354.843
	Koristi iz naslova plačila davkov in prispevkov od novo zaposlenih pri upravljavcu	14.037	14.037	14.037	14.037
	Korist iz naslova plačila davkov in prispevkov oseb, ki delajo v MOM zaradi povečanja BDP na račun preboja gospodarstva	85.201	340.806	340.806	340.806
A2	PREOSTANEK VREDNOSTI	0	0	0	1.993.285

13.2.3 Rezultati ekonomske analize

Ekonomska neto sedanja vrednost projekta je pozitivna, kar pomeni, da je družba (občina/regija/država) v boljšem položaju, če se projekt izvede, ker koristi projekta presegajo stroške. To potrjuje tudi ekonomska interna stopnja donosa, ki je 8,5 % in je nad 4 % ekonomsko diskontno stopnjo. Pomemben kazalnik ekonomske upravičenosti pa je vsekakor tudi količnik donosnosti, ki je razmerje med koristmi in stroški projekta. V kolikor je količnik večji od 1, je projekt upravičen do sofinanciranja. V našem primeru znaša količnik donosnosti 1,3.

V nadaljevanju je prikaz ekonomske analize po posameznih letih v **Prilogi 3** je prikaz celotne ekonomske analize.

Tabela 13.10: Ekonomska analiza v okviru ekonomske dobe (EUR)

Zap. št.	Postavka	2026	2027	2028	2030	2035	2040
A	PRITOKI	0	35.095	99.238	423.004	423.004	3.288.136
A1	KORISTI	0	33.079	99.238	354.843	354.843	354.843
	Koristi iz naslova plačila davkov in prispevkov od novo zaposlenih pri upravljavcu	0	4.679	14.037	14.037	14.037	14.037
	Korist iz naslova plačila davkov in prispevkov oseb, ki delajo v MOM zaradi povečanja BDP na račun preboja gospodarstva	0	28.400	85.201	340.806	340.806	340.806
A2	PREOSTANEK VREDNOSTI	0	0	0	0	0	1.993.285
B	ODTOKI	27.945	1.659.697	144.023	159.820	321.459	169.109
B1	Odhodki- obratovalni stroški	0	55.682	144.023	159.820	169.109	169.109
B2	Investicijski stroški	27.945	1.604.014	0	0	0	0
B3	Reinvestiranje opreme	0	0	0	0	152.350	0
C	NETO DENARNI TOK	-27.945	-1.626.617	-44.785	195.023	33.384	2.179.019

14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV PO STATIČNI IN DINAMIČNI METODI SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO UČINKOV, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM

14.1 Vrednotenje drugih stroškov in koristi

Vrednotenje drugih stroškov in koristi je bilo predstavljeno v poglavju 13.2. v okviru ekonomske analize.

14.2 Presoja upravičenosti v ekonomski dobi s prikazom finančnih in ekonomskih kazalnikov po statični in dinamični metodi

Kazalce investicije prikazujemo glede na statične in dinamične. Statični kazalci oziroma metode ne upoštevajo komponente časa in dajo samo prvo grobo presojo poslovnih rezultatov projekta. Za statične kazalnike se je uporabila doba vračanja investicijskih sredstev (DV).

Dinamični kazalniki odpravljajo slabost statičnih metod, s tem ko upoštevajo različno časovno dinamiko vlaganja sredstev in donosov, upoštevajo pa tudi ekonomsko življenjsko dobo investicije. Vlaganja in donosi v različnih letih namreč niso med seboj neposredno primerljivi, temveč jih je treba predhodno preračunati na isti časovni trenutek. Med dinamičnimi kazalniki so v nadaljevanju prikazani izračuni:

- finančne in ekonomske neto sedanje vrednosti
- finančna in ekonomska relativna neto sedanja vrednost
- finančne in ekonomske interne stopnje donosnosti
- razmerje med koristmi in stroški

Za izračun **finančnih kazalnikov** se je upoštevalo prej navedene predpostavke finančnega modela (glej poglavje 13.1). Za izračun **ekonomskih kazalnikov** se je upoštevalo koristi in predpostavke modela ekonomske analize (glej poglavje 13.2).

14.2.1 Doba vračanja naložbe

Pri izračunu dobe vračanja za varianto »z investicijo« smo upoštevali investicijske stroške brez nepredvidenih del in povprečne neto prilive za celotno ekonomsko dobo projekta.

Tabela 14.1: Doba vračanja naložbe (let)

	Finančna analiza	Ekonomska analiza
Doba vračanja	<i>Se ne povrne</i>	<i>8 let</i>

Iz tabele je razvidno, da je projekt iz vidika finančne analize nezanimiv, saj se ne povrne znotraj ekonomske dobe projekta, medtem ko je z vidika ekonomskih koristi povrne v 8 letih.

14.2.2 Neto sedanja vrednost

Neto sedanja vrednost je opredeljena kot vsota vseh diskontiranih neto donosov v ekonomski dobi projekta, oz. kot razlika med diskontiranim tokom vseh prilivov in diskontiranim tokom vseh odlivov neke naložbe. Pozitivna neto sedanja vrednost pomeni, da je razlika med vrednostjo proizvedenega ali ohranjenega bogastva in vrednostjo porabljenih sredstev pozitivna.

Tabela 14.2: *Neto sedanja vrednost (EUR)*

	Finančna analiza	Ekonomska analiza
Neto sedanja vrednost	-2.968.817	813.194

Finančna neto sedanja vrednost je negativna. Ekonomska analiza je pokazala, da je ob upoštevanju družbenih koristi projekta neto sedanja vrednost variante »z investicijo« pozitivna. Rezultat se lahko interpretira tudi na način, da je potrebna dodatna pomoč z vidika sofinanciranja s strani Dogovora regij, saj projekt prinaša visoke koristi za družbo medtem, ko je s prihodkovnega vidika projekt nedonosen.

14.2.3 Interna stopnja donosa naložbe

Interna stopnja donosa naložbe je opredeljena kot tista diskontna stopnja, pri kateri se sedanja vrednost donosov investicije izenači s sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov.

Tabela 14.3: *Interna stopnja donosa naložbe (%)*

	Finančna analiza	Ekonomska analiza
Interna stopnja donosa naložbe (%)	negativna	8,5%

Iz tabele je razvidno da je finančna stopnja donosnosti negativna, saj naložba kot taka ne ustvarja prihodkov oziroma so prihodki nižji od stroškov. Ekonomska analiza ter rezultat kazalnika kaže na to, da je ob upoštevanju družbenih koristi dosežena stopnja donosa investicije, ki presega 4%.

14.2.4 Relativna neto sedanja vrednost in /ali količnik relativne koristnosti

Relativna neto sedanja vrednost je opredeljena kot razmerje med sedanjo vrednostjo donosov in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov. Pove, kolikšen je neto donos na enoto investicijskih stroškov. Na podlagi kriterija relativne neto sedanje vrednosti je investicija ekonomsko upravičena, če je količnik RNSV enak ali večji od 1.

Tabela 14.4: *Relativna neto sedanja vrednost in B/C ratio*

	Finančna analiza	Ekonomska analiza
Relativna neto sedanja vrednost	-1,4075	0,5
Količnik koristi/stroški		1,3

Rezultat tabele se interpretira na način, da s finančnega vidika investicija projekta ni donosna, saj sedanja vrednost investicije vrednostno presega sedanjo vrednost bodočih donosov. Z vidika družbeno ekonomske analize je investicija sprejemljiva, saj sedanja vrednost koristi presega sedanjo vrednost stroškov investicije.

14.2.5 Pravila odločanja o sprejemljivosti projekta

Projekt bo z infrastrukturno pridobitvijo inkubatorja pomembno prispeval k ciljem regionalne politike, to je zagotoviti pogoje za razvoj in rast podjetij, ki beležijo visoko rast, gradijo podjetniško skupnost in krepijo verigo vrednosti na svojem področju, hkrati pa so pomembni zaposlovalci na regionalni in državni ravni.

Finančna neto sedanja vrednost investicije je negativna, saj projekt sam ne ustvarja dobičkov ampak bodoča prihodki delno pokrivajo letne vzdrževalne in obratovalne stroške, prav tako je finančna interna stopnja donosa negativna.

Z vidika predstavljenih finančnih kazalnikov projekt ni zanimiv, saj ne ustvarja visokih finančnih donosov, medtem ko predstavlja ekonomska analiza želeno sliko, saj je projekt potrjeno družbeno koristen. Kot prikazano na spodnji sliki (vir: MF, URL: http://www.mf.gov.si/fileadmin/mf.gov.si/pageuploads/Prora%C4%8Dun/Na%C4%8Drt_razvojnih_programov/investicijska_dokumentacija_za_obcine.pdf) je finančna interna stopnja donosnosti manjša od diskontne stopnje in ekonomska interna stopnja donosnosti večja od ekonomske diskontne stopnje, zato je podpora EU ali države za predmetni projekt upravičena.

Slika 14.1: *Pravila odločanja o sprejemljivosti družbeno potrebnega projekta*

EKONOMSKA			
FINANČNA	Pravila odločanja	ISDe<DS interna stopnja donosnosti je manjša od diskontne stopnje, NSV je negativna E IRR< df	ISDe>DS interna stopnja donosnosti je večja od diskontne stopnje, NSV je pozitivna E IRR> df
	interna stopnja donosnosti je manjša od diskontne stopnje, NSV je negativna F IRR< df	ZAUSTAVI	PODPORA DRŽAVE
	interna stopnja donosnosti je večja od diskontne stopnje, NSV je pozitivna F IRR> df	OBDAVČI	NI POTREBE PO JAVNIH SREDSTVIH

14.3 Predstavitev učinkov, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem

Izgradnja podjetniškega inkubatorja KPD bo prinesla številne prednosti, priložnosti in koristi. Tu je nekaj pomembnih:

Prednosti:

- Spodbujanje lokalnega podjetništva: Inkubator bo omogočal lokalnim podjetnikom in start-upom ugodno okolje za razvoj, kar spodbuja ustvarjanje novih podjetij.
- Dostop do infrastrukture: Podjetniki bodo imeli dostop do sodobnih pisarn in drugih poslovnih prostorov, kar zmanjšuje začetne stroške začetnikov.
- Strokovna podpora in mentorstvo: Inkubator bo ponujal strokovno svetovanje in mentorstvo, ki bo podjetnikom pomagalo pri razvoju njihovih idej in poslovanju.
- Dostop do financiranja: Podjetja v inkubatorju bodo imela lažji dostop do investorjev, posojil in drugih virov financiranja.
- Izobraževalni programi: Inkubator bo organiziral izobraževalne programe, ki bodo podjetnikom pomagali pridobiti potrebna znanja in veščine za uspešno vodenje podjetij.

Priložnosti:

- Diverzifikacija gospodarstva: Inkubator bo spodbujal raznolikost gospodarstva, zmanjšal odvisnost od ene same panoge ter razvijal nove sektorje.
- Razvoj tehnoloških inovacij: Inkubator bo spodbujal razvoj tehnoloških inovacij, kar bo povečalo konkurenčnost podravske regije.
- Krepitev lokalne skupnosti: Inkubator bo kreiral nova delovna mesta, izboljšal gospodarsko stanje in povečal ponudbo storitev v MOM.
- Povezovanje z drugimi regijami: Sodelovanje z drugimi inkubatorji v regiji in podjetji lahko odpre nove poslovne priložnosti in omogoči izmenjavo znanja.
- Trajnostni razvoj: Inkubator bo spodbujal trajnostno podjetništvo in rešitve, ki so usmerjene v okoljsko in družbeno odgovornost.

Koristi:

- Ustvarjanje delovnih mest: Podjetniški inkubator KPD bo prispeval k ustvarjanju novih delovnih mest, kar bo zmanjšalo brezposelnost v podravski regiji.
- Povečanje gospodarske aktivnosti: Inkubator bo spodbudil gospodarsko aktivnost in povečal obseg lokalnih poslov.
- Razvoj lokalnega znanja in veščin: Podjetniki bodo razvijali lokalne znanje in veščine, ki bodo koristili MOM in podravski regiji.
- Privabljanje investicij: Inkubator lahko privabi investicije in finančna sredstva, ki bodo podprla rast in razvoj podjetij.
- Povečanje privlačnosti regije: Razvoj podjetniškega ekosistema bo povečal privlačnost regije za potencialne podjetnike, investitorje in druge partnerje.

15 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

Analiza tveganja in občutljivosti je potrebna za obravnavo negotovosti, ki se vedno pojavlja v investicijskih projektih. Ocena tveganja nosilcu projekta omogoča boljše razumevanje načina, kako bi se ocenjeni vplivi verjetno spremenili, če bi bile določene ključne spremenljivke projekta drugačne od pričakovanih. Natančna analiza tveganja predstavlja podlago za zanesljivo strategijo za obvladovanje tveganja, ki se vključi v načrt projekta.

Ocena tveganja je sestavljena iz dveh korakov:

- **analize občutljivosti**, ki določa „kritične spremenljivke“ ali parametre modela, tj. tiste spremenljivke, katerih pozitivne ali negativne spremembe najbolj vplivajo na kazalnike uspešnosti projekta, in v kateri se upoštevajo naslednji vidiki:
 - kritične spremenljivke so tiste, katerih 1-odstotna sprememba povzroči več kot 1-odstotno spremembo NSV;
 - analiza se izvede s spreminjanjem posameznega elementa in ugotavljanjem učinka te spremembe na NSV;
 - mejne vrednosti so opredeljene kot odstotna sprememba kritične spremenljivke, ki je potrebna za to, da NSV postane nič;
- **kvalitativne analize tveganja**, vključno s preprečevanjem in ublažitvijo tveganja, ki vključuje naslednje elemente:
 - seznam tveganj, ki jim je izpostavljen projekt;
 - povezavo z analizo občutljivosti, če je to primerno,
 - stopnjo tveganja (tj. kombinacijo verjetnosti in vpliva);

Kadar je to ustrezno (odvisno od velikosti projekta, razpoložljivosti podatkov), analiza tveganja lahko vključuje, če je izpostavljenost preostalemu tveganju še vedno pomembna, pa mora vključevati, verjetnostno analizo tveganja, ki je sestavljena iz naslednjih korakov:

- verjetnostne porazdelitve za kritične spremenljivke, ki zagotavlja informacije o verjetnosti določene odstotne spremembe kritičnih spremenljivk. Izračun verjetnostne porazdelitve kritičnih spremenljivk je nujen za izvedbo kvantitativne analize tveganja;
- kvantitativne analize tveganja na podlagi simulacije Monte Carlo, ki določa verjetnostne porazdelitve in statistične kazalnike za pričakovani rezultat, standardni odklon itd. kazalnikov finančne in ekonomske uspešnosti projekta.

15.1 Analiza občutljivosti

Namen analize občutljivosti je izbrati »kritične« spremenljivke in parametre modela, to je tiste pozitivne ali negativne spremembe, ki najbolj vplivajo na neto sedanjo vrednost v primerjavi z vrednostmi, ki kažejo najboljše rezultate v izhodiščnem primeru in povzročijo najrazličnejše spremembe teh parametrov. Merila, ki se privzamejo za izbiro kritičnih spremenljivk, se razlikujejo glede na posebnosti posamičnega projekta, zato se le-te izbirajo za vsak primer posebej. »Kritične spremenljivke« so tiste katerih 1-odstotna sprememba (pozitivna ali negativna) povzroči zvišanje na ustrezno 1-odstotno spremembo osnovne vrednosti neto sedanje vrednosti.

Analiza občutljivosti je narejena v treh korakih:

1. Opredelitev spremenljivk, ki se uporabijo pri izračunu outputov in inputov v finančni in ekonomski analizi:

Za projekt smo preučili naslednje spremenljivke:

- sprememba investicijske vrednosti,
- sprememba obratovalnih in vzdrževalnih stroškov,
- sprememba prihodkov/koristi.

Vpliv teh sprememb smo analizirali na intervalu med -1 % in +1 %.

Tabela 15.1: Analiza občutljivosti na finančno neto sedanjo vrednost

Značilne spremenljivke	Finančna neto sedanja vrednost			ODMIKI	
	izračun kazalnika brez sprememb	1% povečanje spremenljivke	1% zmanjšanje spremenljivke	1% povečanje spremenljivke	1% zmanjšanje spremenljivke
Sprememba koristi/prihodkov projekta	-2.968.817	-2.955.063	-2.982.572	-0,46%	0,46%
Sprememba obratovalnih stroškov	-2.968.817	-2.989.783	-2.947.851	0,71%	-0,71%
Sprememba investicijske vrednosti	-2.968.817	-2.989.910	-2.947.724	0,71%	-0,71%

Tabela 15.2: Analiza občutljivosti na ekonomsko neto sedanjo vrednost

Značilne spremenljivke	Ekonomska neto sedanja vrednost			ODMIKI	
	izračun kazalnika brez sprememb	1% povečanje spremenljivke	1% zmanjšanje spremenljivke	1% povečanje spremenljivke	1% zmanjšanje spremenljivke
Sprememba koristi/prihodkov projekta	813.194	842.167	784.221	3,56%	-3,56%
Sprememba obratovalnih stroškov	813.194	786.168	840.220	-3,32%	3,32%
Sprememba investicijske vrednosti	813.194	798.095	828.293	-1,86%	1,86%

Iz zgornjih tabel je razvidno, da imajo spremenljivke koristi projekta, obratovalno vzdrževalni stroški in stroški investicije vpliv na spremembo ekonomske neto sedanje vrednosti projekta.

2. Rezultati, prikazani v spodnji tabeli, opredeljujejo kritične spremenljivke v tem projektu: Kritične spremenljivke so opredeljene kot tiste katerih 1% sprememba spremenljivke se odraža v več kot 1% spremembi finančne in ekonomske neto sedanje vrednosti.

Tabela 15.3: Opredelitev kritičnih spremenljivk na strani finančne in ekonomske analize

	1% povečanje spremenljivke	1% zmanjšanje spremenljivke	KRITIČNA SPREMENLJIVKA
Finančna neto sedanja vrednost			
Sprememba koristi/prihodkov projekta	-0,46%	0,46%	NE
Sprememba obratovalnih stroškov	0,71%	-0,71%	NE
Sprememba investicijske vrednosti	0,70%	-0,70%	NE
Ekonomska neto sedanja vrednost			
Sprememba koristi/prihodkov projekta	3,56%	-3,56%	DA
Sprememba obratovalnih stroškov	-3,32%	3,32%	DA
Sprememba investicijske vrednosti	-1,86%	1,86%	DA

Iz prikaza tabele je razvidno, da ima projekt tri kritične spremenljivke in sicer koristi projekta, obratovalno vzdrževalni stroški in investicijski stroški pri ekonomski neto sedanjosti vrednosti.

3. Izračun mejnih vrednosti za kritične spremenljivke:

Ključne/kritične spremenljivke zahtevajo kalkulacijo spremenjenih vrednosti, ki so maksimalne variacije (v odstotkih) ključnih spremenljivk, tik preden finančna in/ali ekonomska neto sedanja vrednost postaneta negativni. V spodnji tabeli je prikaz mejnih vrednosti kritičnih spremenljivk.

Tabela 15.4: Meje vrednosti kritičnih spremenljivk

Kritične spremenljivke	FNSV	ENSV
Sprememba koristi/prihodkov projekta	ni vpliva	zmanjšanje koristi za 28% privede do negativne neto sedanje vrednosti
Sprememba obratovalnih stroškov	ni vpliva	povečanje obratovalnih stroškov za 30% privede do negativne neto sedanje vrednosti
Sprememba investicijske vrednosti	ni vpliva	povečanje investicije v za 53,9% privede do negativne neto sedanje vrednosti

Na strani ekonomske neto sedanje vrednosti zmanjšanje koristi projekta za 28%, povečanje obratovalnih stroškov za 30% oziroma povečanje investicijskih stroškov za 53,9% povzroči spremembo ekonomske neto sedanje vrednosti na točko, tik preden ta postane negativna.

15.2 Analiza tveganj

Analiza tveganja predstavlja metodo za določanje verjetnosti ali možnosti za pojav nevarnih dogodkov ter možne posledice. Koncept verjetnostne analize tveganja se uporablja za označitev okoljskih vplivov, njihova pojavnost v naravi s kakršno koli stopnjo natančnosti ni lahko predvidljiva.

Analiza tveganja temelji na analizi občutljivosti in vključuje kritične spremenljivke. V našem primeru smo pripravili analizo tveganja za kritične spremenljivke:

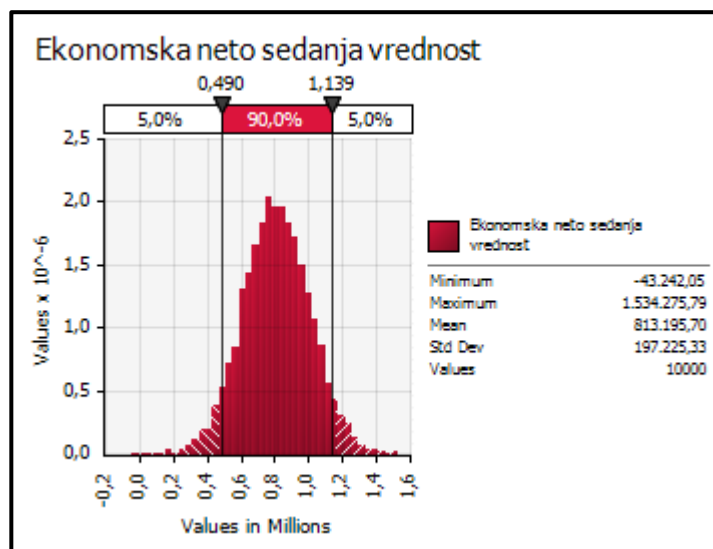
- sprememba koristi projekta na ENSV,
- sprememba obratovalno vzdrževalnih stroškov na ENSV in
- sprememba investicijskih stroškov na ENSV.

Za analizo tveganja je bila uporabljena Monte Carlo metoda. Metoda vsebuje določanje naključnih vrednosti za vse ključne spremenljivke simultano (predvideva se, da je normalna porazdelitev med maksimalno in minimalno možno vrednostjo), ob čim večjem številu ponovitev, z namenom da bi se pridobilo verjetnost nastanka vsakega od indikatorjev donosnosti. Vsak ta indikator donosnosti je prikazan kot sredina in standardni odklon vrednosti, dobljeno po vseh ponovitvah. Pri analizi tveganja po metodi Monte Carlo, smo upoštevali 10.000 interakcij, opravljena je bila 1 simulacija.

Rezultati Monte Carlo analize v primeru opazovanja spremembe eksternih koristi in obratovalnih in vzdrževalnih stroškov na ekonomsko neto sedanjo vrednost projekta – (ENSV) so:

- Za projekt obstaja 90% verjetnost, da bo ENSV med 0,49 mio EUR in 1,139 mio EUR.

Slika 15.1: Porazdelitev ENSV



15.2.1 Analiza ostalih tveganj

Poleg določitve rizika glede na spremembe investicijskih stroškov, obratovalnih stroškov in prihodkov/eksternih koristi lahko na projekt vplivajo tudi druga objektivna tveganja v okviru implementacije projekta.

Predvidevanje objektivnih tveganj, na katere ne moremo vplivati v času priprave projekta, lahko zmanjšajo ali celo minimizirajo tveganje. V nadaljevanju smo identificirali objektivna tveganja in zanje opredelili preventivne ukrepe, s katerim želimo preprečiti njihov nastanek oziroma posledice, ki bodo nastale, če ne bodo izvedeni posamezni ukrepi.

Tabela 15.5: Legenda matrike tveganj

Verjetnost	
A	Zelo neverjetno
B	Neverjetno
C	Srednja verjetnost
D	Verjetno
E	Zelo verjetno
Klasifikacija stopnje rizika	
I	Nima vpliva na socialni vpliv
II	Manjši vpliv na socialni del projekta, ki se generira s projektom; minimalno vpliva na dolgoročno izvajanje; potrebne so korektivni ukrepi
III	Srednje: Vpliv socialni del projekta obstaja znotraj projekta: vpliv na finančne izgube za srednje - dolgoročni plan projekta: korektivni ukrepi lahko popravijo morebitni problem
IV	Kritična: Visok vpliv socialnega dela znotraj projekt: pojavnost rizika vpliva na primarne funkcije projekta: korektivni vplivi niso dovolj za zmanjšanje potencialne škode
V	Katastrofalne: Neuspeh projekta lahko privede do delne ali popolne izgube projekta.
STOPNJA TVEGANJA	
	Nesprejemljiva
	Visoka
	Srednja
	Nizka

V skladu z Vodičem za izdelavo analize stroškov in koristi za investicijske projekte (Evropska komisija, december 2014) je stopnja rizika/verjetnost definirana v spodnji tabeli.

Tabela 15.6: Stopnja rizika/verjetnost

Stopnja rizika / Verjetnost	I	II	III	IV	V
A	Nizka	Nizka	Nizka	Nizka	Srednja
B	Nizka	Nizka	Srednja	Srednja	Visoka
C	Nizka	Srednja	Srednja	Visoka	Visoka
D	Nizka	Srednja	Visoka	Nesprejemljiva	Nesprejemljiva
E	Srednja	Visoka	Nesprejemljiva	Nesprejemljiva	Nesprejemljiva

Vir: Vodič za analizo stroškov in koristi, december 2014

Tabela 15.7: Identifikacija tveganj in ukrepi za njihovo zmanjšanje

Zap. št.	Opis tveganja	Verjetnost	Učinek	Stopnja tveganja	Aktivnosti za zmanjšanje tveganja	Stopnja rizika po ukrepih
1 Tveganja, ki so povezana z načrtovanjem						
a	Neustrezne ocene stroškov načrtovanja	B	II	nizka	Izdelana je PGD dokumentacija. V okviru ocene investicijskih stroškov so vključene zadnje tržne cene.	nizka
2 Tveganja vezana na pridobivanje zemljišč						
a	Zamude v postopkih	A	I	nizka	MOM in RRA Podravje – Maribor bosta pogodbeno uredili služnost na objektu. Pogodba bo podpisana pred oddajo vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja in vloge za neposredno operacijo.	nizka
b	Višji stroški zemljišč od predvidenih	A	I	nizka	Nakup zemljišča ne bo potreben.	nizka
3 Upravna tveganja in tveganja javnih naročil						
a	Zamude v postopkih	B	II	nizka	Za izdelavo razpisne dokumentacije in izvedbo postopkov javnega naročanja ima MOM veliko izkušenj. Izdelana je DGD dokumentacija, PZI dokumentacija, ki bo služila kot osnova za pripravo razpise dokumentacije bo izdelana do konca leta. Terminski plan projekta je izdelan na način, da ga je moč izvesti.	nizka
b	Gradbena ali druga dovoljenja	A	II	nizka	Gradbeno dovoljenje je v fazi pridobivanja in se pričakuje junija 2026.	nizka
c	Sodni postopki	B	III	nizka	Občina investitorica ima izkušnje z gradnjo tovrstne infrastrukture. V okviru postopkov javnega naročanja bo v kolikor bo potrebno angažirala zunanje strokovnjake za preprečitev podaljšanja postopkov in morebitnih sodnih sporov v postopku javnih naročil.	nizka
4 Tveganja v času gradnje						
a	Prekoračitve stroškov projekta in zamude pri gradnji	C	III	srednja	Vrednosti investicije so pridobljene s strani projektantov, glede na zadnje tržne vrednosti. V kolikor bo prišlo do povečanja vrednosti v okviru javnega naročanja bo MOM zagotovila dodatna finančna sredstva iz občinskega proračuna.	nizka
b	V zvezi z izvajalci (stečaj, pomanjkanje virov)	C	II	srednja	V postopku javnih naročil bodo podani pogoji glede izpolnjevanja finančne sposobnosti.	nizka
5 Finančna tveganja						
a	Viri financiranja	B	III	srednja	MOM bo za predmetno investicijo vložila vlogo za nepovratna sredstva. V kolikor bodo sredstva manjša od planiranih bo potrebno zagotoviti druge finančne vire za izvedbo projekta.	nizka
6 Druga tveganja						
a	Nasprotovanje javnosti	A	II	nizka	Javnost je seznanjena z načrti glede projekta in je naklonjena izvedbi projekta.	nizka

16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Predmet projekta je naložba v javno infrastrukturo za spodbujanje podjetništva v mestni občini Maribor in Podravske regiji, s ciljem spodbujanja razvoja in rasti lokalnega podjetništva ter gospodarskega preboja v Mestni občini Maribor in širši podravski regiji. Podjetniški inkubator KPD je načrtovan kot prenova dela stavbe KPD v Mariboru, na Pobreški cesti 20..

Inkubator bo zagotavljal potrebno podporo za nastanek, rast in razvoj novih podjetij, in sicer z nudenjem infrastrukturnih pogojev ter podpornih storitev. Obenem bo predstavljal spodbudno okolje oziroma stičišče sodelovanja med podjetji ter raziskovalno in izobraževalno sfero, namenjeno prenosu znanja, skupnim RRI-projektom, prestrukturiranju in razvoju gospodarstva. Ustvarjanje in rast novih podjetij bosta tako pomemben vidik zagotavljanja novih poslovnih priložnosti ter prispevek k ustvarjanju novih delovnih mest v Mestni občini Maribor in širše.

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.

V okviru projekta je načrtovan podjetniški inkubator v velikosti 1.097,57 m², od katerih bo 687,24 m² uporabnik površin namenjeno inkubiranjem podjetniškega inkubatorja, ostalo pa predstavljajo skupni prostori.

Projekt se bo izvajal v skladu z načelom »ne škoduje bistveno« (Do No Significant Harm – DNSH) okoljskim ciljem Evropske unije iz 17. člena Uredbe (EU) 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb in spremembi Uredbe (EU) 2019/2088.

Ocenjena vrednost projekta znaša v tekočih cenah **2.071.787,67 EUR brez DDV oziroma 2.527.580,96 EUR z DDV**, od tega so vsi stroški upravičeni.

Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj in Razvojni svet Podravske razvojne regije sta podpisali 10.4.2025 Dodatek številka 1 k Dogovoru za razvoj podravske razvojne regije, v okviru katerega je bil projekt Podjetniški inkubator KPD umeščen v okviru specifičnega cilja RS01.3 Krepitev trajnostne rasti in konkurenčnosti MSP ter ustvarjanja delovnih mest v MSP, med drugim s produktivnimi naložbami. V okviru Dogovora regije je bilo za predmetno operacijo definirano, da je projekt upravičen do sofinanciranja v višini **2.527.580,96 EUR (85%), od tega 2.148.443,82 EU iz EU skladov in 379.137,14 EUR (15%) iz državnega proračuna.**

Rezultati finančne in ekonomske analize ter analize občutljivosti in tveganja so predstavljeni v vsakem posameznem poglavju. V tem poglavju jih na kratko povzemamo.

REZULTATI FINANČNE ANALIZE

Finančna neto sedanja vrednost investicije je negativna, saj projekt sam ne ustvarja dobičkov; finančna interna stopnja donosa je prav tako negativna, vendar kot taka ni primeren pokazatelj. Vsi prikazani kazalniki kažejo na to, da je investicija iz finančnega vidika nedonosna in kot takšna upravičena do sofinanciranja iz Dogovora regij.

Tabela 16.1: Finančni kazalniki projekta

Finančni kazalnik	Vrednost kazalnika
Investicijska vrednost projekta (tekoče cene z DDV, EUR)	2.527.580,96
Doba vračanja (leta)	Se ne povrne
Finančna neto sedanja vrednost (EUR)	-2.968.817
Finančna interna stopnja donosnosti (%)	Negativna
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-1,4075

REZULTATI EKONOMSKE ANALIZE

Ekonomsko neto sedanja vrednost projekta je pozitivna, kar pomeni, da je družba po izvedbi projekta v boljšem položaju, saj koristi projekta presegajo stroške. To potrjujeta tudi ekonomska interna stopnja donosa, ki je nad ekonomsko diskontirano stopnjo (4,0 %) in koeficient razmerja med koristmi in stroški, ki je višji od 1. Izračunana ekonomska doba vračanja kaže na to, da se načrtovana investicija z vidika bodočih koristi projekta povrne v dobrih 8 letih. Vsi ekonomski kazalniki kažejo na to, da so koristi projekta za družbo večje od stroškov, ki nastanejo s projektom kar pomeni, da je projekt upravičen do sofinanciranja iz Dogovora regij.

Tabela 16.2: Ekonomski kazalniki projekta

Ekonomski kazalnik	Vrednost kazalnika
Doba vračanja (leta)	8
Ekonomsko neto sedanja vrednost (EUR)	813.194
Ekonomsko interna stopnja donosnosti (%)	8,5
Ekonomski količnik relativne koristnosti oz. razmerje med stroški in koristmi	1,3

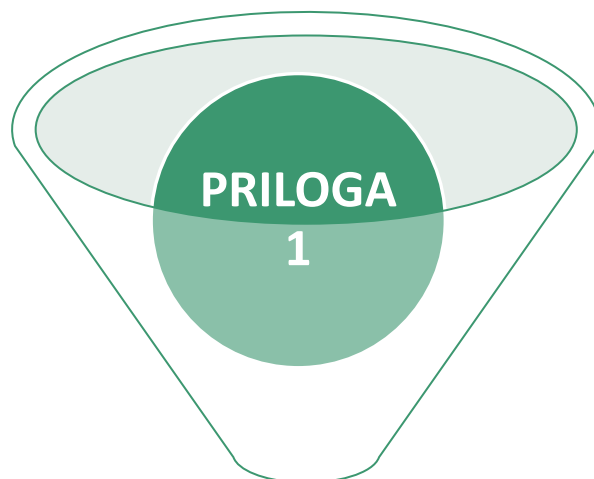
REZULTATI ANALIZE OBČUTLJIVOSTI

Rezultat analize občutljivosti je identifikacija kritičnih spremenljivk projekta, ki se dodatno obdelajo v analizi tveganja. Z vidika finančne analize ni kritičnih spremenljivk. Z vidika ekonomske analize projekta so kritične spremenljivke vrednost koristi, obratovalni/vzdrževalni stroški in stroški investicije.

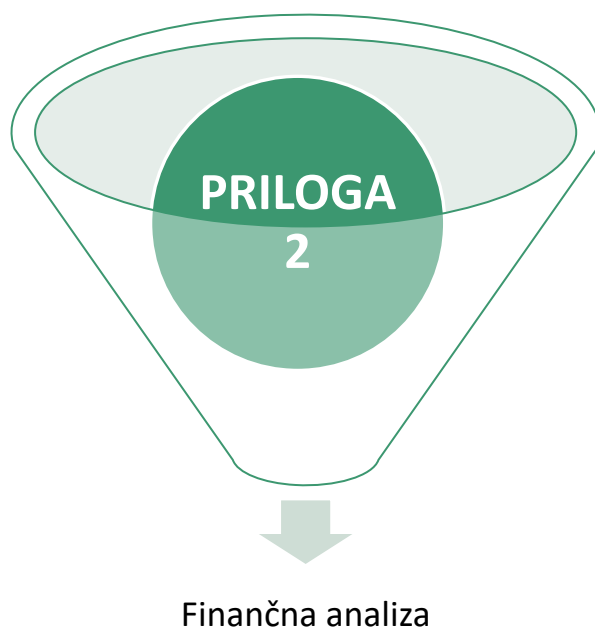
REZULTATI ANALIZE TVEGANJA

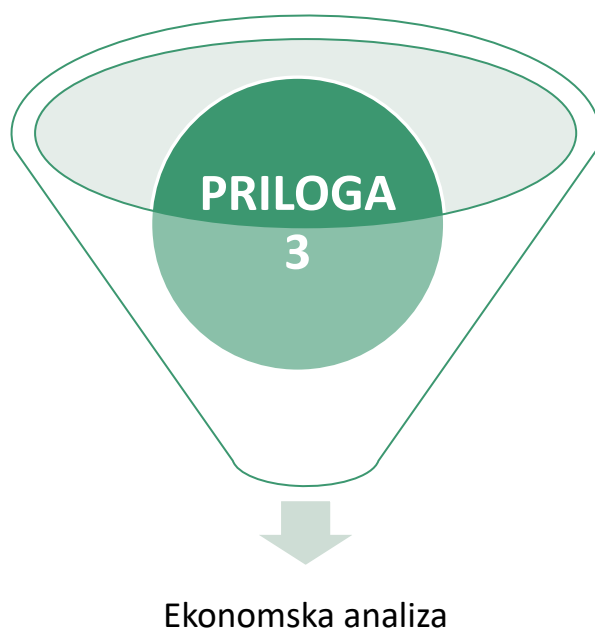
Rezultat analize tveganja s pomočjo Monte Carlo simulacije daje rezultate ki jih interpretiramo na način, da z analizo občutljivosti identificirana kritična spremenljivka nima pomembnega vpliva na projekt.

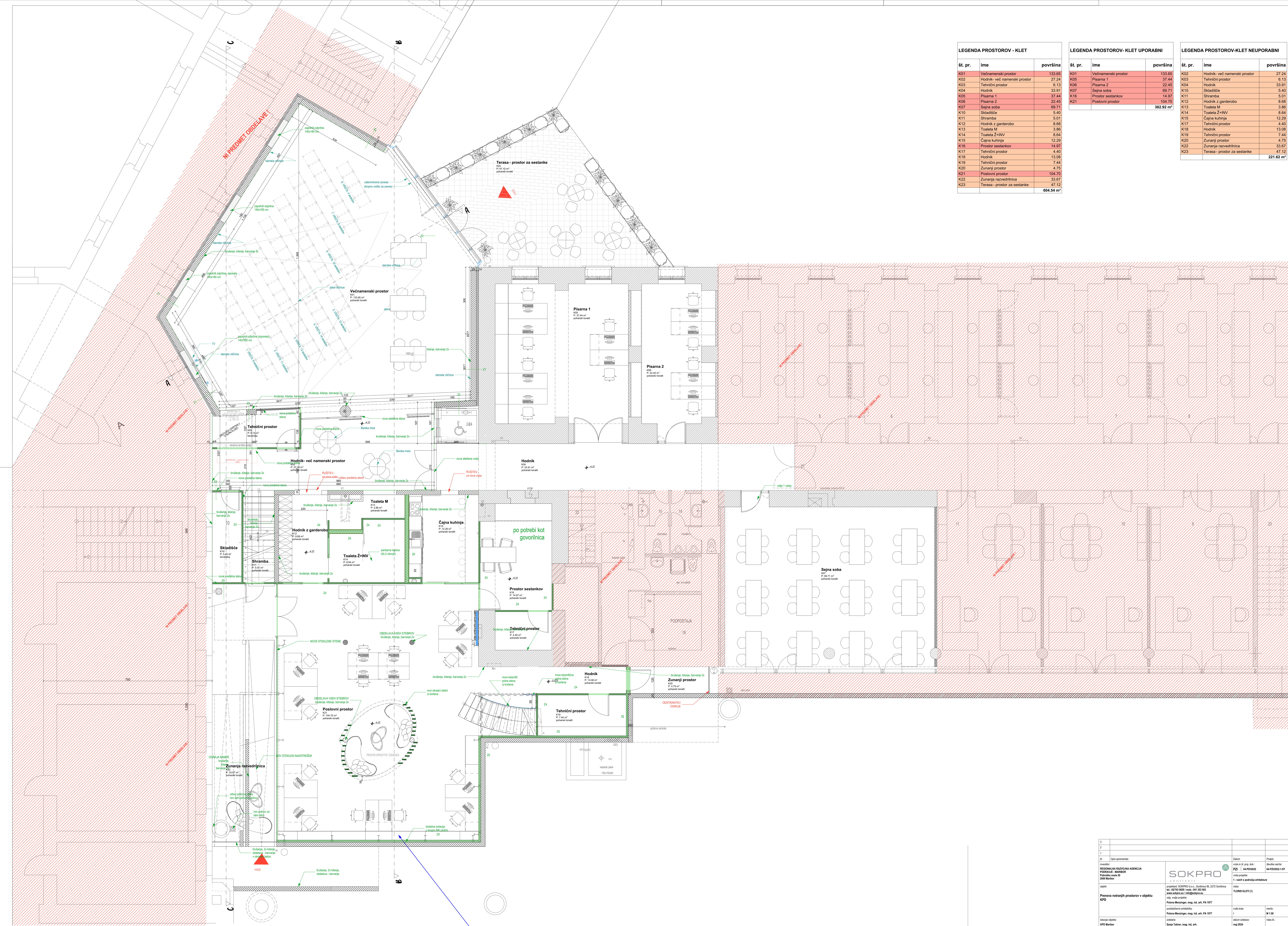
Poleg zgoraj opredeljenih rezultatov projekta pa je potrebno dodatno izpostaviti, da se bo v Mestni občini Maribor s projektom spodbujalo razvoj in rast lokalnega podjetništva ter osnovalo možnosti za gospodarski preboj v širši podravski regiji.



Tlorisni prikaz uporabnih površin in skupnih
površin in prikaz predvidene zasedenosti
inkubatorja po zaključku projekta (v roku treh
let)







LEGENDA PROSTOROV - KLET		
št. pr.	ime	površina
K01	Večnamenski prostor	133.65
K02	Hodnik - več namenski prostor	27.24
K03	Tehnični prostor	6.13
K04	Hodnik	33.91
K05	Pisarna 1	37.44
K06	Pisarna 2	22.45
K07	Sejna soba	69.71
K10	Skladišče	5.40
K11	Shramba	5.01
K12	Hodnik z garderobo	8.68
K13	Toaleta M	3.86
K14	Toaleta Ž+INV	8.64
K15	Čajna kuhinja	12.29
K16	Prostor sestankov	14.97
K17	Tehnični prostor	4.40
K18	Hodnik	13.08
K19	Tehnični prostor	7.44
K20	Zunanji prostor	4.75
K21	Poslovni prostor	104.70
K22	Zunanja razvedrilnica	33.67
K23	Terasa - prostor za sestanke	47.12
		604.54 m²

LEGENDA PROSTOROV - KLET UPORABNI		
št. pr.	ime	površina
K01	Večnamenski prostor	133.65
K05	Pisarna 1	37.44
K06	Pisarna 2	22.45
K07	Sejna soba	69.71
K16	Prostor sestankov	14.97
K21	Poslovni prostor	104.70
		382.92 m²

LEGENDA PROSTOROV - KLET NEUPORABNI		
št. pr.	ime	površina
K02	Hodnik - več namenski prostor	27.24
K03	Tehnični prostor	6.13
K04	Hodnik	33.91
K10	Skladišče	5.40
K11	Shramba	5.01
K12	Hodnik z garderobo	8.68
K13	Toaleta M	3.86
K14	Toaleta Ž+INV	8.64
K15	Čajna kuhinja	12.29
K17	Tehnični prostor	4.40
K18	Hodnik	13.08
K19	Tehnični prostor	7.44
K20	Zunanji prostor	4.75
K22	Zunanja razvedrilnica	33.67
K23	Terasa - prostor za sestanke	47.12
		221.62 m²

1	Opis sprejemne	Datum	Podpis
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

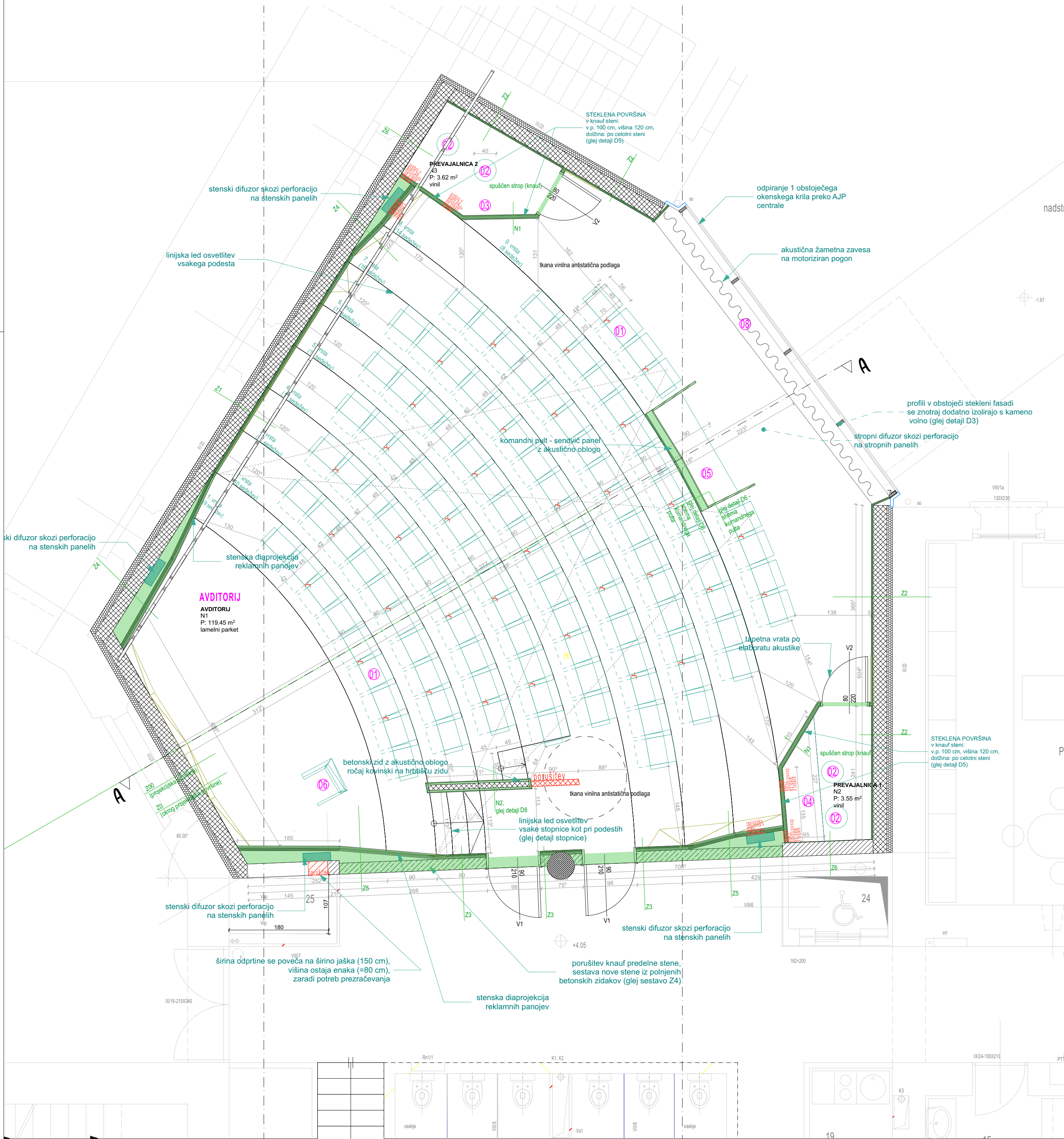


LEGENDA PROSTOROV - PRITLIČJE		
ID	PROSTOR	NETO POVRŠINA
M01	Stopnišče	7.40
M02	Poslovni prostor	90.11
M03	Vetrolov	39.92
M04	Sejna soba	19.31
M05	Pisarna 5	12.04
M06	Pisarna 6	12.04
P01	Poslovni prostor 1	136.30
P02	Hodnik - prostor za sestanke	34.52
P03	Vetrolov	8.89
P04	Stopnišče	6.88
		366.41 m²

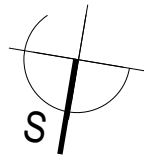
LEGENDA PROSTOROV - PRITLIČJE UPORABNA		
ID	PROSTOR	NETO POVRŠINA
M02	Poslovni prostor	90.11
M04	Sejna soba	19.31
M05	Pisarna 5	12.04
M06	Pisarna 6	12.04
P01	Poslovni prostor 1	136.30
P02	Hodnik - prostor za sestanke	34.52
		304.32 m²

LEGENDA PROSTOROV - PRITLIČJE NEUPORABNA		
ID	PROSTOR	NETO POVRŠINA
M01	Stopnišče	7.40
M03	Vetrolov	39.92
P03	Vetrolov	8.89
P04	Stopnišče	5.88
		62.89 m²

1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			



LEGENDA PROSTOROV - 1. NADSTROPJE UPORABNO		
ID	PROSTOR	NETO POVRŠINA
N1	AVDITORIJ	119.45
N2	PREVAJALNICA 1	3.55
N3	PREVAJALNICA 2	3.62
		126.62 m ²



OPOMBE:

- končno koto terena, preveriti na terenu
- vse mere kontrolirati na kraju samem
- sestave tlakov in konstrukcij: glej risbe prereзов in tehnično poročilo
- vsi parapeti so navedeni od končnega tlaka
- na črti je označena svetla mera vrat
- v primeru nejasnosti kontaktirajte projektanta
- spremembe in dopolnitve so možne izključno s pristankom projektantov
- vse revizijske odprtine v stenskih panelih so v enakem materialu kot stenski panel
- Vse detaje ima projektant pravico usklajevati na terenu.

Legenda materialov

Št.	Šrafura	Material
1		Armirani beton
2		Beton
3		Opečni zidak
4		Toplotna izolacija
5		Les
6		Toplotna izolacija EPS
7		Betonski zidak

3			
2			
1			
št.	Opis spremembe	Datum	Podpis
investitor:	REGIONALNA RAZVOJNA AGENCIJA PODRAVJE - MARIBOR Pobreška cesta 20 2000 Maribor	vrsta in št. proj. dok.: IDZ 64-IDZ/2022	številka načrta: 64-IDZ/2022-1-ST
objekt:	Prenova notranjih prostorov v objektu KPD	vrsta projekta: 1 - načrt s področja arhitekture	risba: TLORIS NADSTROPJA
lokacija objekta:	KPD Maribor	izdelal/a: Sanja Tašner, mag. inž. arh.	datum izdelave: maj 2024
		pooblaščen/a arhitekt/ka: Polona Menzinger, mag. inž. arh. PA 1977	merilo: M 1:100
		odg. vodja projekta: Polona Menzinger, mag. inž. arh. PA 1977	risba št.:

PRILOGA 2: FINANČNA ANALIZA

Leta	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Ekonomsko doba	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

1. FINANČNA DONOSNOST INVESTICIJE - inkrementalno

Zap.št	Postavka	NPV	SUM	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
A	PRITOKI	1.375.422	1.943.927	0	21.286	110.650	140.836	149.074	150.419	152.407	152.407	152.407	152.407	152.407	152.407	152.407	152.407	152.407
A1	POSLOVNI PRITOKI	1.375.422	1.943.927	0	21.286	110.650	140.836	149.074	150.419	152.407	152.407	152.407	152.407	152.407	152.407	152.407	152.407	152.407
	Prihodki iz najema pisarn in coworking prostorov			0	9.757	45.134	56.891	64.427	64.963	60.934	60.934	60.934	60.934	60.934	60.934	60.934	60.934	60.934
	Prihodki iz najema sejnih sob			0	5.400	22.600	32.400	32.400	30.800	34.200	34.200	34.200	34.200	34.200	34.200	34.200	34.200	34.200
	Prihodki iz naslova prireditvenih prostorov			0	3.600	38.200	44.000	46.800	48.800	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000
	Prihodki iz naslova pokrivanja obrat. Stroškov			0	2.529	4.716	7.546	5.446	5.855	6.272	6.272	6.272	6.272	6.272	6.272	6.272	6.272	6.272
A2	PREOSTANEK VREDNOSTI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B	ODTOKI	4.344.239	5.429.028	39.040	2.315.656	193.536	204.819	214.763	225.882	230.379	227.246	227.246	401.701	236.646	227.246	230.379	227.246	227.246
B1	Letni vzdrževalno, obratovalni stroški inkubatoja	2.096.594	2.946.500	0	74.825	193.536	201.685	214.763	216.482	227.246	227.246	227.246	227.246	227.246	227.246	227.246	227.246	227.246
B2	INVESTICIJSKI STROŠKI	2.109.313	2.279.871	39.040	2.240.831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gradnja			0	2.157.116													
	Projekna dokumentacija			39.040	18.557													
	Gradbeni nadzor			0	47.025													
	Informiranje in obveščanje javnosti			0	18.134													
B3	REINVESTIRANJE OPREME	138.333	202.657	0	0	0	3.133	0	9.400	3.133	0	0	174.455	9.400	0	3.133	0	0
	reinvestiranje opreme			0	0	0	3.133	0	9.400	3.133	0	0	174.455	9.400	0	3.133	0	0
C	NETO DENARNI TOK	-2.968.817	-3.485.101	-39.040	-2.294.370	-82.885	-63.982	-65.689	-75.463	-77.972	-74.839	-74.839	-249.294	-84.239	-74.839	-77.972	-74.839	-74.839

2. FINANČNA POKRITOST PROJEKTA

[illegible]

PRILOGA 3: EKONOMSKA ANALIZA

Leta	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Ekonomska doba	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

Zap. št.	Postavka	NPV	VSOTA	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
A	PRITOKI	6.170.715	6.170.715	0	33.079	99.238	141.839	354.843	354.843	354.843	354.843	354.843	354.843	354.843	354.843	354.843	354.843	2.348.128
A1	KORISTI	2.897.290	4.177.430	0	33.079	99.238	141.839	354.843	354.843	354.843	354.843	354.843	354.843	354.843	354.843	354.843	354.843	354.843
	Koristi iz naslova plačila davkov in prispevkom od novo zaposlenih pri upravljavcu	133.920	187.160	0	4.679	14.037	14.037	14.037	14.037	14.037	14.037	14.037	14.037	14.037	14.037	14.037	14.037	14.037
	Korist iz naslova plačila davkov in prispevkov oseb, ki delajo v MOM zaradi povečanja BDP na račun preboja gospodarstva	2.763.370	3.990.270	0	28.400	85.201	127.802	340.806	340.806	340.806	340.806	340.806	340.806	340.806	340.806	340.806	340.806	340.806
A2	PREOSTANEK VREDNOSTI	1.106.800	1.993.285	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.993.285
B	ODTOKI	3.190.896	4.001.632	27.945	1.659.697	144.023	152.824	159.820	169.308	171.845	169.109	169.109	321.459	177.318	169.109	171.845	169.109	169.109
B1	Odhodki- obratovalni stroški	1.560.220	2.192.694	0	55.682	144.023	150.088	159.820	161.099	169.109	169.109	169.109	169.109	169.109	169.109	169.109	169.109	169.109
B2	Investicijski stroški	1.509.872	1.631.960	27.945	1.604.014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B3	Reinvestiranje opreme	120.805	176.978	0	0	0	2.736	0	8.209	2.736	0	0	152.350	8.209	0	2.736	0	0
C	NETO DENARNI TOK	813.194	2.169.083	-27.945	-1.626.617	-44.785	-10.985	195.023	185.535	182.998	185.734	185.734	33.384	177.525	185.734	182.998	185.734	2.179.019