



Investitor:



Občina Podlehnik
Podlehnik 9
2286 Podlehnik

PROJEKT:

PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik (II. faza)

Dokument identifikacije investicijskega projekta – DIIP

(po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije
na področju javnih financ – Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)



Številka dokumenta RISO-DIIP/55-2024
Avgust 2024

Izdelal:

RISO, družba za razvoj in izboljšanje infrastrukture ter socialnega okolja d.o.o.,

Ribiška pot 18, SI-2230 Lenart v Slovenskih goricah,

info@riso.si, <http://riso.si>

TRR: SI56 0215 0025 8030 275 NLB d.d., SI za DDV: SI66431590

Žig

Podpis

 **RISO d.o.o.**
Ribiška pot 18
2230 Lenart v Slov. goricah

Naziv investicijskega projekta:

»PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik (II. faza)«


Investitorji:

OBČINA PODLEHNIK

Podlehnik 9, 2286 Podlehnik

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

Mag. Sebastian TOPLAK, župan




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

Tina Baštevc Zorec, višja svetovalka (Občina Podlehnik)




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

RISO D.O.O.

Ribiška pot 18

2230 Lenart v Slovenskih goricah

dr. Sabina Žampa, direktorica


RISO d.o.o.
Ribiška pot 18
2230 Lenart v Slov. goricah

Upravljavec (ime, priimek, podpis in žig):

OBČINA PODLEHNIK

Podlehnik 9, 2286 Podlehnik

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

Mag. Sebastian TOPLAK, župan




1 UVOD

Investitor je Občina Podlehnik, katera želi vzpostaviti podjetniški inkubator. Prva faza projekta bo zaključena do konca leta 2024. Predmet te investicijske dokumentacije je faza 2 (novogradnja za razširitev).

Podjetniški inkubator bo prostor, kjer se bo zagotavljalo podporo in spodbudo za ustanavljanje in razvoj novih podjetij. Inkubator bo nudil tudi podjetniško podporo v obliki mentorstva, izobraževanja, svetovanja, delavnic ter poslovnih in finančnih storitev.

Projekt zastavljen v Občini Podlehnik, v osrčju Haloz je najpomembnejši podjetniški podporni korak na področju razvoja sodobnega gospodarstva v Halozah, Spodnjem Podravju in tudi znotraj celotne regije. Ugodna lokacija ob podravske avtocesti (Graz-Maribor-Ptuj-Zagreb) in mednarodnem Pirnskem koridorju (Nemčija – Grčija) omogoča decentraliziran razvoj okolja podpornih storitev vse od pisarn, konferenčnih sob, prostorov za razvoj tehnoloških procesov visokokakovostnih živilskih produktov, ki bo na voljo inkubirancem s potrebo po najvišjem standardu.

PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik, 2. faza je nadaljevanje projekta ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024. Zelo ugodna geostrateška in prometna lega nudi na eni strani hitro povezljivost do pomembnih urbanih središč (Maribor, Ptuj, Zagreb, Gradec) in letališč (Zagreb, Gradec, Ljubljana) ob hkrati nizki verjetnosti časovnih izgub zaradi dnevnih konic ali prometnih zastojev. To pomeni nemoten in gotov dostop (izven mestnih središč in povečanega prometa na vpadnicah), mirno, zeleno okolje, ki omogoča odmik od hiperaktivnosti dogajanja, a ob enem ponuja možnosti za razvojne in poslovne sestanke na najvišjem možnem nivoju (digitalizirana oprema, podporne vsebine v obliki delavnic, mentorjev, predavanj, parkirna mesta). 2. faza PUNKT, podjetniškega inkubatorja Podlehnik bo dodatno povezala gospodarstvo v regiji ter postala podporna organizacija na področju razvoja, krepitve in povezovanja gospodarstva na območju Haloz, Spodnjega Podravja pa tudi širše Slovenije, saj ima odličen logistični položaj in dostopnost.

Namen naložbe je dvigniti konkurenčnost občine Podlehnik in širšega regijskega območja z vzpostavitvijo spodbudnega podjetniškega okolja, ki bo na dolgi rok zagotavljalo nastajanje novih delovnih mest z višjo dodano vrednostjo ter prestrukturiranje gospodarstva iz tradicionalnih gospodarskih panog v gospodarske panoge, ki so dohodkovno intenzivnejše ter gospodarske panoge, ki zaposlujejo višje in visoko izobražen kader. Projekt bo prispeval k trajnostnemu razvoju, saj bo prispeval k možnostim, da posameznik razvije posel doma, v domačem okolju ob podpori strokovnjakov.

Cilj 2. faze PUNKT, podjetniškega inkubatorja Podlehnik je dodatno povezati gospodarstvo v regiji ter postati podporna organizacija na področju razvoja, krepitve in povezovanja gospodarstva na območju Haloz, Spodnjega Podravja pa tudi širše Slovenije, saj ima odličen logistični položaj in dostopnost.

Gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno oktobra 2023. Faza 2 podjetniškega inkubatorja bo imela 954,622 m².

Projekt se je pričel leta 2024 z izdelavo investicijske dokumentacije. Izvedba projekta (faza 2) bo potekala od oktobra 2025 do junija 2027. Zaključek se predvideva v letu 2027.

Višina investicije po stalnih cenah z DDV znaša 2.469.932,66 EUR, brez DDV znaša 2.024.534,97 EUR.

Naložbo sestavljajo sledeče aktivnosti:

- Novogradnja stavbe 2. faza-širitev – (Gradbeno obrtniška dela)
- Oprema

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (v nadaljevanju Uredba), Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016 v svojem 11. členu določa, da Dokument identifikacije investicijskega projekta vsebuje podatke, potrebne za določitev investicijske namere in njenih ciljev v obliki funkcionalnih zahtev, ki jih bo morala naložba izpolnjevati. Dokument identifikacije investicijskega projekta vsebuje opise tehničnih, tehnoloških ali drugih prvin predlaganih rešitev in je podlaga za odločanje o nadaljnji izdelavi investicijske dokumentacije oziroma nadaljevanju investicije.

Pri izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta je za ocenjevanje treba smiselno uporabiti naslednje metodološke osnove:

- **Določitev ciljev:**
 - o cilji se določijo na podlagi predhodno izvedenih analiz, evidentiranja potreb in možnosti ter načinov njihovega uresničevanja,
 - o cilji morajo biti usklajeni s strategijami, nacionalnimi programi, programi Skupnosti ter zakoni in opredeljeni tako, da je mogoče ugotavljati in preverjati njihovo uresničevanje,
 - o cilji morajo biti določeni tako, da je mogoče identificirati ekonomične in izvedljive različice za njihovo izvedbo.

- **Priprava predlogov variant za uresničevanje ciljev:**
 - o za presojo izvedljivosti ciljev investicije se pričakovani učinki za projekt predstavijo najmanj s primerjavami stanja »z« investicijo (upošteva izbrano varianto) ter izhodiščnega scenarija (alternativa »brez« investicije) in/ali minimalne alternative z upoštevanjem delnih izboljšav.

- **Opredelitev vrednostnega in fizičnega obsega stroškov in koristi vsake variante:**
 - o v ovrednotenje so vključeni stroški in koristi posameznih udeležencev v celotnem projektne ciklu,
 - o ocena količin temelji na predpisani dokumentaciji (predhodne idejne rešitve in študije, projektne in tehnično-tehnološka dokumentacija, standardi in normativi dejavnosti, prostorski akti in druge osnove),
 - o stroški in koristi, ki jih upoštevamo pri ocenjevanju v ekonomski dobi investicije, so: investicijski stroški, investicijsko in tekoče vzdrževanje, stroški obratovanja ter koristi, ki jih lahko izrazimo v denarju in nedelarne koristi (posredne in neposredne); stroški in koristi se ugotavljajo v finančni in ekonomski analizi po statični (za reprezentativno leto v ekonomski dobi) in dinamični metodi (za celotno ekonomsko dobo investicije) v obdobju, v katerem pričakujemo njihov nastanek,
 - o izhodiščni podatki morajo biti usklajeni s podatki, s katerimi razpolagajo ali jih objavljajo nosilci javnih pooblastil,
 - o predpostavke za projekcije morajo biti utemeljene in verodostojne,
 - o vsi stroški in koristi, ki so izraženi v denarju, se obravnavajo na primerljivih osnovah (stalne cene, diskontiranje),
 - o vsaka varianta vsebuje izračun finančnih, ekonomskih in drugih kazalnikov učinkovitosti investicij ter opis rezultatov na podlagi meril, ki jih ni mogoče izraziti v denarju,
 - o pri ocenjevanju investicijskih projektov se uporablja splošna, 4 % diskontna stopnja v skladu z Uredbo in 5 % socialna (družbena) diskontna stopnja.

- **Ugotavljanje občutljivosti variant:**
 - o z analizo občutljivosti se opredeli kritične parametre investicijskega projekta, pri katerih so projekcije manj zanesljive, in sicer po vrstnem redu vplivanja na končni rezultat investicije oziroma po stopnjah tveganja (z analizo tveganja), ter
 - o izkaže ugotovitve analize o mogočih vplivih na pričakovan končni rezultat oziroma o mogočih odmikih od projekcij.

- **Izbor najboljše variante in predstavitev izsledkov:**

- vsako varianto je treba presojati tudi z vidika najpomembnejših omejitvenih dejavnikov (finančnih, zakonskih, regionalnih, okoljevarstvenih, institucionalnih in drugih dejavnikov),
- pri predstavitvi izsledkov morajo biti navedeni cilji, opis obravnavanih variant, primerjava variant, razlogi za izbiro najboljše (optimalne) variante ter način ocenjevanja izbire najboljše variante.

Občina že vse od ustanovitve izvaja intenzivne investicijske cikle, katerih cilj je zagotoviti ustrezen življenjski standard občanom in občanom v vseh naseljih občine. Ta cikel nadaljuje tudi v letu 2024 in v nadaljnjih letih. Navedeno dokazuje tudi razvojno naravnani proračuni Občin.

V juniju 2024 so investitorji skladno z določili *Uredbe* pristopil še k izdelavi investicijske dokumentacije. Glede na višino naložbe, je potrebna izdelava dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in investicijskega programa (IP):

- z analizo stroškov in koristi, skupaj s predstavitvijo tistih stroškov in koristi, ki jih ni mogoče izraziti v denarnih enotah in/ali analizo stroškovne učinkovitosti za posamezne variante,
- s predstavitvijo optimalne variante in
- s prikazom rezultatov ocenjevanja in utemeljitvijo upravičenosti investicijskega projekta.

Investitor pričakujejo sofinanciranje projekta na podlagi POZIVA za PREDLOŽITEV PROJEKTHNIH PREDLOGOV v okviru Prve dopolnitve Povabila razvojnim svetom regij za pripravo in podpis dopolnitev dogovorov za razvoj regij. Predvideva se sofinanciranje v višini 1.342.622,95 EUR, kar predstavlja 60,57 % upravičenih stroškov.

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

2.1 Navedba investitorja

INVESTITOR	
Naziv:	OBČINA PODLEHNIK
Naslov:	Podlehnik 9, 2286 Podlehnik
Odgovorna oseba:	Mag. Sebastian Toplak, župan
Telefon:	02 788 40 60
E-pošta:	obcina.podlehnik@podlehnik.si
Davčna številka:	SI 30569320
Transakcijski račun:	SI56 0137 2010 0017 567 Banka Slovenije
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih projektov:	Sebastian Toplak, župan
Telefon:	02 788 40 60
E-pošta:	obcina.podlehnik@podlehnik.si
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Sebastian Toplak, župan
Telefon:	02 788 40 60
E-pošta:	obcina.podlehnik@podlehnik.si

2.2 Navedba izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	Sokpro, projektiranje, gradbeništvo in svetovanje d. o. o.
Naslov:	Gorišnica 56, 2272 Gorišnica
Odgovorna oseba:	Petra ŽIHER SOK

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	RISO D.O.O.
Naslov:	Ribiška pot 18, 2230 Lenart v Slovenskih goricah
Odgovorna oseba:	dr. Sabina Žampa, direktorica
Telefon:	031 865 278
Telefaks:	02 621 02 71
E-pošta:	sabina@riso.si
Davčna številka:	SI66431590
Transakcijski račun:	IBAN SI56 0215 0025 8030 275 NOVA LJUBLJANSKA BANKA d. d.
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Mateja Malek Slanič, univ. dipl. ekon.
Telefon:	070 824 504
E-pošta:	mateja@riso.si

2.3 *Navedba upravljavca*

UPRAVLJALEC	
Naziv:	OBČINA PODLEHNIK
Naslov:	Podlehnik 9, 2286 Podlehnik
Odgovorna oseba:	Mag. Sebastian Toplak, župan
Telefon:	02 788 40 60
E-pošta:	obcina.podlehnik@podlehnik.si
Davčna številka:	SI 30569320

2.4 *Datum izdelave DIIP-a*

Datum izdelave DIIP-a: avgust 2024.

7.3. Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah

Izvedba investicije je načrtovana v letih od 2024 do 2027. Investicija se je pričela v letu 2024 s pripravo investicijske dokumentacije, predvideva se, da se bo v letu 2027 investicija zaključila.

Pri izračunih tekočih cen se upoštevajo inflacijske stopnje, ki so predvidene za pripravo državnega proračuna, oziroma tiste, ki jih pripravlja in objavlja nosilec javnih pooblastil za makroekonomske analize Republike Slovenije (UMAR – Urad za makroekonomske analize razvoj, Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2024).

Tabela Napaka! V dokumentu ni besedila z navedenim slogom.-1: Predvidene stopnje inflacije:

Leto	Stopnja inflacije – povprečje leta
2024	2,7
2025	3,4
2026	2,2
2027	2,2

Tabela Napaka! V dokumentu ni besedila z navedenim slogom.-2: Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah v EUR

Rekapitulacija stroškov	Vrednost brez davkov	Davki	Vrednost z davki	%
Novogradnja stavbe 2. faza-širitev	1.816.836,05	399.703,93	2.216.539,98	84,71%
Oprema	327.868,85	72.131,15	400.000,00	15,29%
Skupaj	2.144.704,90	471.835,08	2.616.539,98	100,00%

Tabela Napaka! V dokumentu ni besedila z navedenim slogom.-3:Ocena upravičenih in neupravičenih/preostalih investicijskih stroškov po tekočih cenah in dinamiki plačil v EUR

	2024	2025	2026	2027	
UPRAVIČENI STROŠKI	0	1	2	3	SKUPAJ
Novogradnja stavbe 2. faza - širitev			745.934,42	1.070.901,63	1.816.836,05
Novogradnja stavbe 2. faza - DDV			164.105,57	235.598,36	399.703,93
SKUPAJ upravičeni stroški investicije:			910.039,99	1.306.499,99	2.216.539,98

	2024	2025	2026	2027	
PREOSTALI STROŠKI	0	1	2	3	SKUPAJ
Oprema				327.868,85	327.868,85
Oprema - DDV				72.131,15	72.131,15
SKUPAJ preostali stroški investicije:				400.000,00	400.000,00

	2024	2025	2026	2027	
SKUPAJ VSI STROŠKI	0	1	2	3	SKUPAJ
SKUPAJ upravičeni stroški investicije:			910.039,99	1.306.499,99	2.216.539,98
SKUPAJ preostali stroški investicije:			0,00	400.000,00	400.000,00
SKUPAJ stroški investicije:			910.039,99	1.706.499,99	2.616.539,98

Skupna vrednost upravičenih stroškov investicije po tekočih cenah znaša 2.216.539,98 EUR.

Skupna vrednost neupravičenih oz. preostalih stroškov investicije po tekočih cenah znaša 400.000,00 EUR.

Skupna vrednost investicije po tekočih cenah znaša 2.616.539,98 EUR.

obnovljivih virov energije na področju toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja ali njihove kombinacije, priprave tople vode in razsvetljave v stavbah ter drugih tehničnih sistemov, povezanih s sistemi stavbe. Čim večji del energije za delovanje sistemov v stavbi bo zagotovljen iz obnovljivih virov energije (lastna toplotna črpalka), ki zraka ne obremenjujejo z izpusti.

6. *Vpliv projekta na varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov (lega na zavarovanem območju, območju Natura 2000, uporaba lesa iz trajnostno upravljanih gozdov, ...)*

Strategija EU za biotsko raznovrstnost do leta 2030: V obstoječem stanju kvalitetne vegetacije, predvsem večjih dreves na obravnavanem zemljišču ni. Za nove zasaditve se bo uporabilo avtohtone drevesne in grmovne vrste listavcev. Vse komunalne podzemne vode se bo vodilo osno najmanj 2,0m od debel novih dreves. Izvedla se bo zasaditev medovitih vrst dreves.

8.6 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Investitor Občina Podlehnik je s svojimi zaposlenimi odgovorni nosilec projekta.

Za izvedbo investicije projekta bo odgovoren naročnik Občina Podlehnik, **župan mag. Sebastian Toplak**.

Projekt bo občina vodila s pomočjo strokovnih služb. Glavni koordinatorski projekta bo **župan mag. Sebastian Toplak**. Za nemoteno izvedbo projekta bo skrbela ustrezno strokovno usposobljena, neformalno oblikovana projektna skupina, ki bo delovala v prostorih Občinske uprave Občine Podlehnik in na gradbišču naložbe.

Tabela 8-4: Projektna skupina

Naziv dela	Izvajalec
Odgovorna oseba investitorja	mag. Sebastian Toplak., župan.
Odgovorna oseba za pripravo projektne dokumentacije	Tina Baštevc Zorec, višja svetovalka
Odgovorna oseba za pripravo investicijske dokumentacije	Tina Baštevc Zorec, višja svetovalka
Odgovorna oseba za izvajanje investicije	mag. Sebastian Toplak., župan.
Strokovna pomoč (investicijska dokumentacija)	dr. Sabina Žampa, RISO d.o.o.

Po potrebi se v delo projektne skupine vključi tudi druge sodelavce investitorja ter neodvisne strokovnjake.

Izvajalce za izvedbo investicije, dobavo opreme in strokovni nadzor bo naročnik izbral v skladu 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). Po izboru najugodnejšega izvajalca/dobavitelja bo z njim podpisana pogodba. Po končanju investicije bo prostor predan v uporabo.

8.7 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost

Naložba v finančnem smislu ni donosna. Vsekakor pa prinaša številne pozitivne učinke (koristi) v smislu povečanja dodane vrednosti in dviga življenjske ravni v občini Podlehnik ter razvoj podjetništva.

Če k tem kazalcem prištejemo še koristi, ki jih ni mogoče ovrednotiti z denarjem (povezovanje, ustanavljanje novih podjetij), je načrtovana naložba ekonomsko upravičena. Kazalniki ekonomske upravičenosti so natančno ovrednoteni in izračunani v analizi stroškov in koristi.

Projekt je v pripravljalni fazi. Projekt že ima pridobljeno gradbeno dovoljenje, faza 1 bo zaključena do konca leta 2024. V skladu s projektom se bo nato proti koncu leta 2025 začela izvedba druge faze projekta podjetniškega inkubatorja PUNKT.

Kazalniki ekonomske upravičenosti bodo natančno ovrednoteni in izračunani v analizi stroškov in koristi v nadaljnjih točkah tega dokumenta.