



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA KOHEZIJO IN REGIONALNI RAZVOJ

# INVESTICIJSKI PROGRAM (IP)

Naziv investicijskega projekta

## GRADNJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE V POSLOVNO EKONOMSKI CONI AJDOVŠČINA – ŠIRITEV GOBI

Kratek naziv: PC Ajdovščina – širitev Gobi



Investitor:  
OBČINA AJDOVŠČINA  
Cesta 5. maja 6a  
5270 Ajdovščina

Župan  
Tadej Beočanin

Datum izdelave:  
April 2023



NI-BO Robert Likar s.p.; Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina  
Telefon: 041 993 612, e-mail: info@nibo-es.si, www.nibo-es.si

## SPLOŠNI PODATKI O INVESTICIJSKEM PROJEKTU

<b>NAZIV PROJEKTA</b>	<b>GRADNJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE V POSLOVNO EKONOMSKI CONI AJDOVŠČINA – ŠIRITEV GOBI</b>	
<b>Kratek naziv projekta</b>	<b>PC Ajdovščina – širitev Gobi</b>	
<b>INVESTITOR</b>	<b>OBČINA AJDOVŠČINA, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</b>	
<b>Predmet ukrepa</b>	<b>Novogradnja manj zahtevnih objektov (ekonomsko poslovna infrastruktura)</b>	
<b>Namen projekta</b>	<p>Osnovni namen izvedbe projekta je razširitev PC Ajdovščina in s tem zagotovitev novih komunalno opremljenih zemljišč (novih, opremljenih uporabnih površin na območju PC Ajdovščina–mikrolokacije širitev Gobi za gradnjo poslovno-proizvodnih obratov in izvajanje podjetniške dejavnosti v dobro prometno dostopni PC Ajdovščina, z namenom krepitve konkurenčnosti gospodarstva, hitrejšega razvoja gospodarstva na občinski, regionalni in državni ravni, povečanja dodane vrednosti podjetij in odpiranja novih delovnih mest (povečanja zaposlovanja). Z realizacijo projekta se bo na območju PC Ajdovščina (območje mikrolokacije širitev Gobi) in posledično mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (novih ekonomsko poslovnih površin v PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. S tem bodo zagotovljeni ustrezni pogoji za rast in razvoj podjetij, ki gradijo podjetniško skupnost ter krepijo verigo vrednosti na svojem področju, saj je pomemben vidik projekta tudi zagotovitev optimizacije poteka komunalne infrastrukture ter učinkovite in trajnostne izrabe prostora.</p>	
<b>Cilji projekta</b>	<p><b>Glavni cilj projekta</b> je stvarne narave, in sicer <b>v mestu Ajdovščina</b> v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju <b>urediti oziroma razširiti ekonomsko poslovno infrastrukturo (EPI) na območju PC Ajdovščina–mikrolokacije širitev Gobi</b>, skupne površine urejanja na območju z namensko rabo IG-Gospodarska cona 2,43 ha (24.298 m<sup>2</sup>), <b>od tega je 1,49 ha (14.865 m<sup>2</sup>) namenjenih poslovnim površinam</b> (neto zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin EPC namenjene podjetniški dejavnosti, brez površine cest, zelenic in drugih skupnih površin). Novozgrajena ekonomsko poslovna infrastruktura (EPI) bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju PC Ajdovščina.</p> <p><b>Kazalniki učinka ob zaključku projekta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Število podprtih investicijskih projektov: <b>1 projekt</b></li> <li>⇒ Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelenne infrastrukture: <b>9 ukrepov</b></li> <li>⇒ Novo opremljene uporabne površine izgrajene/razširjene EPC (v ha): <b>1,49 ha</b></li> </ul> <p><b>Kazalniki rezultata 3 leta (do 31.10.2027) po zaključku projekta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin izgrajene/razširjene EPC s strani podjetij (v % glede na nove uporabne površine): <b>100,0%</b></li> </ul>	
<b>Lokacija</b>	Občina: Naselje: Poslovna cona:	Občina Ajdovščina Ajdovščina PC Ajdovščina, mikrolokacija: PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi
<b>Časovni načrt</b>	Začetek operacije (sklep o potrditvi DIIP): Izvedba del in pridobitev uporabnega dovoljenja: Predaja izvedenih del namenu (v upravljanje): Zaključek projekta (finančni zaključek):	03/2022 01/2024-09/2024 10/2024 10/2024
<b>Vrednost projekta</b>	Neto vrednost (brez DDV): <b>Upravičeni stroški:</b> <b>Vrednost projekta z nepovračljivim DDV</b> (v EUR brez DDV po 76.a členu ZDDV-1 in povračljivega DDV)	1.935.084,05 EUR <b>1.647.795,23 EUR</b> <b>2.256.498,34 EUR</b>
<b>Viri financiranja</b>	Lastni viri Občine Ajdovščina Javni viri RS (MKRR): Nepovratna sredstva PP 989110 Dodatni ukrepi za problemska območja	656.498,34 EUR <b>1.600.000,00 EUR</b>
<b>Datum izdelave</b>	<b>April 2023</b>	

## Kazalo vsebine

---

<b>0</b>	<b>UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....</b>	<b>1</b>
0.1	UVODNO POJASNILO .....	1
0.2	PREDSTAVITEV INVESTITORJA .....	2
0.3	PREDSTAVITEV IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....	5
0.4	PREDSTAVITEV IZVAJALCA GOSPODARSKIH JAVNIH SLUŽB (GJS) V OBČINI AJDOVŠČINA .....	6
0.5	NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	7
0.6	POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....	7
0.7	NASTALE SPREMEMBE DO IZDELAVE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....	9
<b>1</b>	<b>POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....</b>	<b>10</b>
1.1	INVESTICIJSKA NAMERA IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	10
1.2	STROKOVNE PODLAGE TER ZAKONODAJNI IN INSTITUCIONALNI OKVIR .....	10
1.3	KRATKA PREDSTAVITEV UPOŠTEVANIH SCENARIJEV TER UTEMELJITEV IZBORA OPTIMALNEGA SCENARIJA IZVEDBE .....	13
1.3.1	Scenarij »brez investicije« .....	13
1.3.2	Scenarij »z investicijo« .....	14
1.3.3	Izbor optimalnega scenarija izvedbe .....	15
1.4	PODATKI O ODGOVORNIH OSEBAH NA INVESTICIJSKEM PROJEKTU .....	16
1.5	PREDVIDENA ORGANIZACIJA IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	16
1.6	OCENJENA VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER FINANČNA KONSTRUKCIJA .....	17
1.7	ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	17
<b>2</b>	<b>PODATKI O INVESTITORJU IN NOSILCU PROJEKTA, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCU IN IZVAJALCU GJS TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR .....</b>	<b>20</b>
2.1	INVESTITOR IN NOSILEC PROJEKTA .....	20
2.2	IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....	21
2.3	UPRAVLJAVEC KOMUNALNE INFRASTRUKTURE .....	21
2.4	PODATKI O IZVAJALCU GOSPODARSKE JAVNE SLUŽBE (GJS) – NAJEMNIKU IN VZDRŽEVALCU KOMUNALNE INFRASTRUKTURE .....	22
2.5	STROKOVNI DELAVCI IN SLUŽBE ODGOVORNI ZA PRIPRAVO, IZVEDBO IN NADZOR .....	22
<b>3</b>	<b>ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....</b>	<b>24</b>
3.1	ANALIZA GOSPODARSTVA IN ZASEDENOSTI POSLOVNIH CON V OBČINI .....	24
3.1.1	Uvod .....	24
3.1.2	Poslovne cone v občini in njihova zasedenost .....	25
3.1.3	Stanja gospodarskih dejavnosti v občini .....	37
3.2	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA NA OBMOČJU PREDVIDENIH POSEGOV .....	40
3.3	RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....	41

<b>4</b>	<b>OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....</b>	<b>44</b>
4.1	RAZVOJNE MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	44
4.1.1	Razvojne možnosti investicijskega projekta .....	44
4.1.2	Namen in cilji investicijskega projekta.....	45
4.2	USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	48
4.2.1	Usklajenost investicijskega projekta z občinskimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi.....	48
4.2.2	Usklajenost investicijskega projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v Sloveniji in EU.....	49
<b>5</b>	<b>ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN CILJNEGA TRGA .....</b>	<b>53</b>
5.1	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI Z OPREDELITVIJO PONUDBE IN POVPRŠEVANJA.....	53
5.1.1	Opredelitev ponudbe in povpraševanja po komunalno opremljenih površinah EPC.....	53
5.1.2	Analiza tržnih možnosti .....	57
5.2	ANALIZA CILJNEGA TRGA .....	58
<b>6</b>	<b>TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....</b>	<b>59</b>
6.1	VRSTA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	59
6.2	OPIS POSEGOV IN SPECIFIKACIJA PROJEKTA .....	59
6.3	OPIS PREDVIDENIH POSEGOV NA OBMOČJU PC AJDOVŠČINA–MIKROLOKACIJA ŠIRITEV GOBI .....	60
6.3.1	Splošni podatki in predvideno stanje po izvedbi posegov .....	60
6.3.2	Prometne in ostale površine.....	62
6.3.3	Zelene površine ob cesti .....	62
6.3.4	Fekalna in meteorna kanalizacija.....	62
6.3.4	Vodovod .....	63
6.3.5	Ostali komunalni vodi (SN, NN, TK in JR vod).....	63
<b>7</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH .....</b>	<b>65</b>
<b>8</b>	<b>OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....</b>	<b>66</b>
8.1	NAVEDBA OSNOV IN IZHODIŠČA ZA OCENO VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	66
8.2	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO STALNIH CENAH .....	68
8.3	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH .....	69
<b>9</b>	<b>ANALIZA LOKACIJE .....</b>	<b>71</b>
9.1	OPIS IN ANALIZA LOKACIJE .....	71
9.1.1	Makro lokacija .....	71
9.1.2	Mikro lokacija .....	71
9.2	PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU POSEGOV TER OPIS SKLADNOSTI PROJEKTA Z ZAHTEVAMI, KI IZHAJAJO IZ PROSTORSKIH AKTOV... ..	75
<b>10</b>	<b>ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI TER SKLADNEGA IN TRAJNOSTNEGA RAZVOJA .....</b>	<b>76</b>
10.1	VARSTVO OKOLJA IN VPLIVI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE .....	76
10.2	PRISPEVEK PROJEKTA K TRAJNOSTNEMU RAZVOJU .....	80
10.3	VPLIVI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA SKLADEN IN TRAJNOSTNI RAZVOJ DRUŽBE .....	82

<b>11</b>	<b>ČASOVNI NAČRT IZVEDBE PROJEKTA Z DINAMIKO INVESTIRANJA TER ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....</b>	<b>84</b>
11.1	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	84
11.2	DINAMIKA INVESTIRANJA .....	85
11.3	ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	87
11.3.1	Podatki o investitorju in organizacijska rešitev vodenja projekta .....	87
11.3.1.1	Investitor in kadrovska organizacijska shema izvedbe projekta.....	87
11.3.1.2	Zmogljivosti investitorja za izvedbo projekta .....	90
11.3.2	Način in postopek izbire ponudnikov oziroma izvajalcev del.....	94
11.3.3	Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov .....	95
11.3.4	Seznam že pridobljene in pregled še potrebne investicijske, projektne in druge dokumentacije.....	95
11.3.5	Način končnega prevzema, vzpostavitev obratovanja in upravljanja investicijskega projekta ter način in pristojnosti vzdrževanja med obratovanjem .....	97
11.3.6	Kazalniki spremljanja uresničevanja ciljev projekta in način spremljanja.....	98
11.3.7	Vrednotenje investicijskega projekta .....	99
11.3.7	Sklep analize izvedljivosti.....	99
<b>12</b>	<b>NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....</b>	<b>100</b>
<b>13</b>	<b>PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA TER DRUŽBENO-EKONOMSKIH (CBA/ASK) KORISTI PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....</b>	<b>101</b>
13.1	EKONOMSKA DOBA .....	101
13.2	PROJEKCIJA PRIHODKOV PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI .....	101
13.2.1	Enkratni prihodki.....	101
13.2.2	Prihodki iz obratovanja investicijskega projekta.....	101
13.2.3	Prikaz projekcije skupnih prihodkov investicijskega projekta .....	107
13.3	PROJEKCIJA ODHODKOV PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI .....	107
13.3.1	Investicijski/kapitalski stroški (enkratni odhodki).....	108
13.3.2	Odhodki/stroški iz poslovanja.....	108
13.3.2.1	Operativni odhodki/stroški iz obratovanja.....	108
13.3.2.2	Stroški amortizacije.....	110
13.3.3	Skupaj odhodki/stroški investicijskega projekta .....	111
13.4	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN ODHODKOV PROJEKTA NA PODLAGI ANALIZE STROŠKOV IN KORISTI (EKONOMSKE ANALIZE).....	111
13.4.1	Davčni popravki.....	112
13.4.2	Popravek cen (pretvorba tržnih cen v obračunske cene) .....	112
13.4.3	Popravek zaradi eksternalij.....	113
13.4.3.1	Denarno ovrednotene družbeno-ekonomske koristi izvedbe investicijskega projekta .....	113
13.4.3.2	Družbeno-ekonomske koristi, ki jih denarno ni bilo mogoče ovrednotiti.....	116
13.5	PREOSTALA VREDNOST NALOŽBE/PROJEKTA.....	116
<b>14</b>	<b>PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE .....</b>	<b>118</b>
14.1	PREDPOSTAVKE ZA IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE .....	118
14.2	FINANČNA ANALIZA.....	119
14.2.1	Finančna analiza denarnih tokov projekta .....	119
14.2.2	Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta.....	123
14.2.3	Sklep finančne analize.....	124

14.3	EKONOMSKA ANALIZA .....	124
14.3.1	Ekonomska analiza denarnih tokov projekta.....	124
14.3.2	Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta .....	127
14.3.3	Sklep ekonomske analize.....	127
<b>15</b>	<b>ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ .....</b>	<b>128</b>
15.1	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....	128
15.1.1	Občutljivost finančne interne stopnje donosa in finančne neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk .....	128
15.1.2	Občutljivost ekonomske interne stopnje donosa in ekonomske neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk .....	129
15.1.3	Izračun mejnih vrednosti za kritične spremenljivke.....	129
15.1.4	Rezultati in sklep analize občutljivosti .....	130
15.2	ANALIZA TVEGANJ .....	130
15.2.1	Opis faktorjev tveganja s predvidenimi ukrepi za omejitev tveganj .....	131
15.2.2	Točkovanje in rangiranje faktorjev tveganja .....	133
15.2.3	Rezultati in sklep analize tveganj .....	133
15.2.4	Upravljanje in zmanjševanje tveganj (matrika tveganj).....	134
<b>16</b>	<b>PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV .....</b>	<b>138</b>

## Kazalo tabel

---

Tabela 1:	Osebna izkaznica Občine Ajdovščina. ....	4
Tabela 2:	Predstavitev scenarija »brez investicije«. ....	13
Tabela 3:	Predstavitev scenarija »z investicijo«. ....	14
Tabela 4:	Vrednost investicijskega projekta po stalnih in tekočih cenah, v EUR. ....	17
Tabela 5:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV. ....	17
Tabela 6:	Zbirni prikaz rezultatov investicijskega projekta. ....	18
Tabela 7:	Demografski podatki o gospodarskih subjektih v Občini Ajdovščina v obdobju 2010-2021. ....	38
Tabela 8:	Podatki o gospodarskih družbah po velikosti glede na število zaposlenih oseb v Občini Ajdovščina v obdobju 2017-2021. ....	38
Tabela 9:	Število delovno aktivnih prebivalcev in bilanca dnevniških migracij v Občini Ajdovščina v obdobju 2010-2022. ....	38
Tabela 10:	Prikaz stopnje aktivnosti, stopnje delovne aktivnosti ter stopnje brezposelnosti prebivalstva v Občini Ajdovščina v obdobju 2011-2021, v %. ....	38
Tabela 11:	Podatki o poslovanju gospodarskih družb in zadrug ter samostojnih podjetnikov v Občini Ajdovščina v obdobju 2018-2021. ....	39
Tabela 12:	Predstavitev prihodnjih investorjev, ki so prikazali interes za gradnjo v PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi, ter napoved rasti števila zaposlenih in dodane vrednosti MSP. ....	56
Tabela 13:	Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, 03/2023, v EUR. ....	68
Tabela 14:	Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR. ....	69
Tabela 15:	Vrednost investicijskega projekta z dinamiko investicijskih stroškov po letih po tekočih cenah, v EUR. ....	70
Tabela 16:	Prikaz zemljiških parcel na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi (IG-Gospodarske cone), in sicer skupne bruto površine razširjene EPC, nove uporabne (neto) uporabne površine razširjene EPC, druge površine razširjene EPC, predvidna zasedenost glede na izkazan interes s strani podjetij, njihova namenska in dejanska raba ter lastništvo. ....	73
Tabela 17:	Prikaz zemljiških parcel na katerih se bodo izvajali posegi glede na izdano gradbeno dovoljenje ter lastništvo. ....	74
Tabela 18:	Vplivi investicijskega projekta na okolje. ....	76
Tabela 19:	Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju v času načrtovanja, izvajanja in uporabe. ....	80
Tabela 20:	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta. ....	84
Tabela 21:	Specifikacija dinamike nastajanja investicijskih stroškov, ločeno na upravičene in neupravičene stroške skladno z navodili JR* MKRR, v tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV. ....	85
Tabela 22:	Prikaz glavnih dejavnosti/aktivnosti projekta z navedbo njihovega začetka in zaključka s prikazom vrednosti posamezne aktivnosti, ločeno na upravičene in neupravičene stroške skladno z navodili JR* MKRR, v tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV. ....	86
Tabela 23:	Finančni podatki Občine Ajdovščina za obdobje 2018-2022. ....	92
Tabela 24:	Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov. ....	95
Tabela 25:	Ciljne vrednosti fizičnih ter finančnih in ekonomskih kazalnikov za spremljanje projekta. ....	98
Tabela 26:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV. ....	100
Tabela 27:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta, ločeno na upravičene in neupravičene stroške, po tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV. ....	100
Tabela 28:	Prikaz ocene dodatnih prihodkov iz naslova dviga omrežnine za Oskrbo s pitno vodo in za Odvajanje odpadnih voda, v EUR brez DDV in z DDV. ....	102

Tabela 29: Prikaz izračuna nove cene omrežnine ter posledično dodatnih prihodkov na letni ravni iz naslova omrežnine za Oskrbo s pitno vodo, v EUR brez DDV. ....	103
Tabela 30: Prikaz izračuna nove cene omrežnine ter posledično dodatnih prihodkov na letni ravni iz naslova omrežnine za Odvajanje odpadne vode, v EUR brez DDV.....	104
Tabela 31: Prikaz ocene dodatnih prihodkov iz naslova oskrbe s pitno vodo (brez omrežnine) ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda (brez omrežnine), v EUR brez DDV in z DDV.....	105
Tabela 32: Prikaz ocene dodatnih prihodkov občine iz naslova od komunalnega prispevka, v EUR.....	106
Tabela 33: Prikaz projekcije prihodkov investicijskega projekta, v EUR brez DDV. ....	107
Tabela 34: Prikaz dodatnih operativnih odhodkov/stroškov vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave ipd., v EUR brez DDV in z DDV.....	109
Tabela 35: Prikaz dodatnih operativnih odhodkov/stroškov vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter meteorne kanalizacije, v EUR brez DDV in z DDV. ....	110
Tabela 36: Prikaz stroškov letne amortizacije, obračunane amortizacije v ekonomski dobi projekta ter ponderirane življenjske dobe projekta, v stalnih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV. ....	110
Tabela 37: Prikaz investicijskih stroškov v EUR z nepovračljivim DDV ter ocene odhodkov/stroškov iz poslovanja projekta v EUR brez DDV v ekonomski dobi, stalne cene.....	111
Tabela 38: Prikaz konverzijskih faktorjev za posamezne odhodke/stroške v okviru projekta. ....	112
Tabela 39: Prikaz investicijskih stroškov glede na vrsto stroška po letih, ki je podlaga za izvedbo popravka cen, ter prikaz izračuna investicijske vrednosti projekta po izvedbi popravka cen, stalne cene, v EUR brez DDV.....	113
Tabela 40: Prikaz ocene družbeno-ekonomskih ovrednotenih koristi investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta za potrebe izdelave ekonomske analize (CBA/ASK), stalne cene, v EUR.....	115
Tabela 41: Izračun preostale vrednosti naložbe v okviru finančne in ekonomske analize, stalne cene, v EUR brez DDV. ....	117
Tabela 42: Finančni oziroma realni denarni tok investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR. ....	121
Tabela 43: Likvidnostni tok investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR.....	122
Tabela 44: Finančni oziroma realni denarni tok za izračun donosnosti lastnega kapitala investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR. ....	123
Tabela 45: Finančni kazalniki upravičenosti investicijskega projekta. ....	123
Tabela 46: Ekonomski denarni tok investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR. ....	126
Tabela 47: Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.....	127
Tabela 48: Analiza občutljivosti finančne interne stopnje donosa in finančne neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk. ....	128
Tabela 49: Analiza občutljivosti ekonomske interne stopnje donosa in ekonomske neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk. ....	129
Tabela 50: Mejne vrednosti za posamezne kritične spremenljivke v okviru finančne in ekonomske analize. ....	130
Tabela 51: Opis faktorjev tveganja s predstavitvijo ukrepov za omejitev tveganj.....	131
Tabela 52: Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta.....	133
Tabela 53: Legenda matrike tveganj.....	134
Tabela 54: Stopnja tveganja/verjetnost nastopa tveganja (kombinacija naštetih dejavnikov tveganj). ....	135
Tabela 55: Matrika tveganj projekta z identifikacijo tveganj in ukrepi za njihovo zmanjšanje.....	135



## Kazalo slik

---

Slika 1:	Organizacijska shema organov Občine Ajdovščina in Občinske uprave.....	3
Slika 2:	Zemljevid Občine Ajdovščina.....	5
Slika 3:	Prikaz PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi v PC Ajdovščina v mestu Ajdovščina.....	40
Slika 4:	Prikaz območja PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi v PC Ajdovščina v mestu Ajdovščina.....	54
Slika 5:	Prikaz situacije komunalnih vodov na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi.....	61
Slika 6:	Prikaz makro lokacije investicijskega projekta.....	71
Slika 7:	PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi.....	72
Slika 8:	Kadrovsko organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta (organizacija izvedbe).....	87

## Seznam kratic in okrajšav

---

AJPES	Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve
ASK	Analiza stroškov in koristi
CBA	Cost Benefit Analysis
ČČN	Centralna čistina naprava
CF	Konverzijski faktor
CO <sub>2</sub>	Ogljikov dioksid
DDV	Davek na dodano vrednost
DIC	Diskontirani investicijski stroški
DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
DGD	Projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja
DM	Delovno mesto
DNR	Diskontirani neto prihodki
EIRR	Ekonomska interna stopnja donosa
EIRR/K	Ekonomska interna stopnja donosa lastnega kapitala
eK/S	Ekonomski količnik relativne koristnosti
ENPV	Ekonomska neto sedanja vrednost
ENPV/K	Ekonomska neto sedanja vrednost lastnega kapitala
ERNPV	Ekonomska relativna neto sedanja vrednost
EPC	Ekonomsko-poslovna cona
EPI	Ekonomsko-poslovna infrastruktura
ESRR	Evropski sklad za regionalni razvoj
EU	Evropska unija
EUP	Enota urejanja prostora
FIRR	Finančna interna stopnja donosa
FIRR/K	Finančna interna stopnja donosa lastnega kapitala
fK/S	Finančni količnik relativne koristnosti
FNPV	Finančna neto sedanja vrednost
FNPV/K	Finančna neto sedanja vrednost lastnega kapitala
FRNPV	Finančna relativna neto sedanja vrednost
FT	Faktor tveganja
GD	Gradbeno dovoljenje
GIS	Geografski informacijski sistem
GJS	Gospodarska javna služba

GOI	Gradbeno obrtniška in instalacijska dela
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
GZ-1	Gradbeni zakon
ha	Hektar
HC	Hitra cesta
ID	Investicijska dokumentacija
IG	Gospodarska cona
IP	Investicijski program
IRR	Interna stopnja donosa
IZP	Idejna zasnova za pridobitev projektnih pogojev
IZS	Inženirska zbornica Slovenije
JN	Javno naročilo
JR	Javna razsvetljava
JR*	Javni razpis
k.o.	Katastrska občina
KRZS	Kohezijska regija zahodna Slovenija
KSD	Komunalno stanovanjska družba
m	Tekoči meter
m <sup>2</sup>	Metri kvadratni
MGRT	Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo
MKRR	Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj
MSP	Mikro, mala in srednje velika podjetja
NOO	Načrt za okrevanje in odpornost
NN	Nizkonapetostni elektroenergetski vod
NPV	Neto sedanja vrednost
NRP	Načrt razvojnih programov
OPN	Občinski prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
OVE	Obnovljivi viri energije
PD	Projektna dokumentacija
PC	Poslovna cona
PID	Projekt izvedenih del
PP	Proračunska postavka
PUP	Prostorski ureditveni pogoji
PVO	Poročilo o vplivih na okolje
PZI	Projekt za izvedbo gradnje
RD	Razpisna dokumentacija
RNPV	Relativna neto sedanja vrednost
RS	Republika Slovenija
SDS	Socialna diskontna stopnja
SLO	Slovenija
SN	Sredjenapetostni elektroenergetski vod
SPRS	Strategije prostorskega razvoja Slovenije
SRS 2030	Strategija razvoja Slovenije 2030
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
TK	Telekomunikacijski vod
UE	Upravna enota
UMAR	Urad za makroekonomske analize in razvoj
ZAPS	Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije
ZDDV-1	Zakon o davku na dodano vrednost
ZFisP	Zakon o fiskalnem pravilu
ZFO-1	Zakon o financiranju občin

ZGJS	Zakon o gospodarskih javnih službah
ZIPRS	Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije
ZJF	Zakon o javnih financah
ZJN-3	Zakon o javnem naročanju
ZLS	Zakon o lokalni samoupravi
ZSDrP	Zakon o spremljanju državnih pomoči
ZSRR-2	Zakon o spodbujanju skladnega razvoja
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora
ZVO-1 / ZVO-2	Zakon o varstvu narave

## **o UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE**

---

### **o.1 Uvodno pojasnilo**

Investicijski program (IP) »Gradnja komunalne infrastrukture v poslovno ekonomski coni Ajdovščina–širitev Gobi« (kratak naziv: »PC Ajdovščina–širitev Gobi«) obravnava izvedbo investicijskega projekta, ki zajema **izgradnjo (razširitev) ekonomsko poslovne infrastrukture (EPI) na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi**, katere skupna površina znaša cca 2,43 ha oziroma 24.298 m<sup>2</sup>, od tega je **1,49 ha (14.865 m<sup>2</sup>) namenjenih poslovnim površinam (neto zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin EPC namenjene podjetniški dejavnosti, brez površine cest, zelenic in drugih skupnih površin)**, ter 0,94 ha (9.433 m<sup>2</sup>) površin cest, zelenic in ostalih skupnih površin. **Z izvedbo tega projekta se bo komunalno opremilo del PC Ajdovščina, in sicer mikrolokacijo širitev Gobi, ki je ena od mikrolokacij, ki sestavljajo PC Ajdovščina.** Z razširitvijo PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi želi Občina Ajdovščina na območju mesta Ajdovščina zagotoviti ustrezno komunalno opremljene površine namenjene razvoju obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti. V okviru razširitve PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi se bo izvedlo kanalizacijo komunalnih odpadnih (fekalnih) in meteornih voda, vodovodno in hidrantno omrežje, omrežje javne razsvetljave ter kabelsko kanalizacijo za elektro in telekomunikacijsko omrežje. V okviru obravnavanih posegov je predvidena ureditev tudi ustrezne prometne infrastrukture (dostopne poti/ceste in pločnikov znotraj območja) znotraj območja obdelave ter izvedba priključkov na obstoječo. V okviru projekta je predvidena **izvedba 9ih ukrepov s področja trajnostne naravnosti in modre oziroma zelene infrastrukture. Investicija je v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči.**

Novozgrajena ekonomsko poslovna infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti mikro, malih in srednje velikih podjetij (MSP) na območju PC Ajdovščina ter ustvarjanje novih delovnih mest. Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta razširiti uporabne površine PC Ajdovščina, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem vplivati na hitrejši razvoj gospodarstva občine kot tudi regije in države, prispevati k povečanju konkurenčnosti gospodarstva, k povečanju dodane vrednosti podjetij in k odpiranju novih delovnih mest ter s tem posredno izboljšati delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva. **Po izvedbi projekta se bo razpolagalo z novimi, dobro prometno dostopnimi in komunalno urejenimi površinami v PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi, ki bodo zanimive za obstoječe in potencialne nove investitorje oziroma za investitorje, ki so že izkazali interes za gradnjo na območju širitve PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi.**

Posegi v prostor so opredeljeni kot **novogradnja manj zahtevnih objektov**. Projekt z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne in ostale infrastrukture predstavlja funkcionalno zaokroženo območje, zato je z ekonomskega vidika njegova izvedba upravičena, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primerno komunalno, prometno, energetska, TK omrežje. **Investicija predstavlja ekonomsko nedeljivo celoto aktivnosti in izpolnjuje natančno določeno funkcijo ter ima jasno opredeljene cilje.** Instalacijsko se bo vsa na novo izgrajena komunalna, prometna in ostala infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Nameravana investicija bo prispevala k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine.

Za izvedbo projekta je potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja. V času izdelava tega dokumenta gradbeno dovoljenje še ni pridobljeno. Po izvedbi del bo potrebno opraviti tehnični pregled in pridobiti uporabno dovoljenje.

Po izvedbi projekta se bo razpolagalo z novimi, dobro prometno dostopnimi in komunalno urejenimi površinami v PC Ajdovščina, ki bodo zanimive za obstoječe in potencialne nove investitorje oziroma za investitorje, ki so že izkazali interes in zakupili površine v obravnavani ekonomsko poslovni coni (EPC) PC Ajdovščina.

Po zaključku projekta bo vsa izvedena infrastruktura v lasti Občine Ajdovščina. Po zaključku projekta bo vsa izvedena komunalna in ostala infrastrukturo v lasti Občine Ajdovščina, ki jo bo prevzela v upravljanje in jo bo preko pogodbe izročila v najem (del, ki se nanaša na izvedbo kanalizacije in vodovoda) in vzdrževanje javnemu podjetju Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, s sedežem na Goriški cesti 23b, 5270 Ajdovščina.

Investicijski program (IP) v skladu s 13. 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) obravnava podrobno razčlenjen optimalen scenarij »z investicijo«, ki predvideva razširitev EPI v PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi. Scenarij »z investicijo« je bil v dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP) opredeljen in izbran kot optimalen scenarij izvedbe operacije. Investicijski program (IP) vsebuje vse obvezne vsebine določene v točki 4 13. člena predhodno navedene uredbe.

Investicijski program (IP) je izdelan v skladu 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).

## **0.2 Predstavitev investitorja**

**Investitor** oziroma **nosilec** obravnavanega investicijskega projekta je **Občina Ajdovščina**. Občina Ajdovščina je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij, ki so povezana zaradi skupnih potreb in interesov njihovih prebivalcev. Sedež občine je v Ajdovščini, in sicer na naslovu Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina.

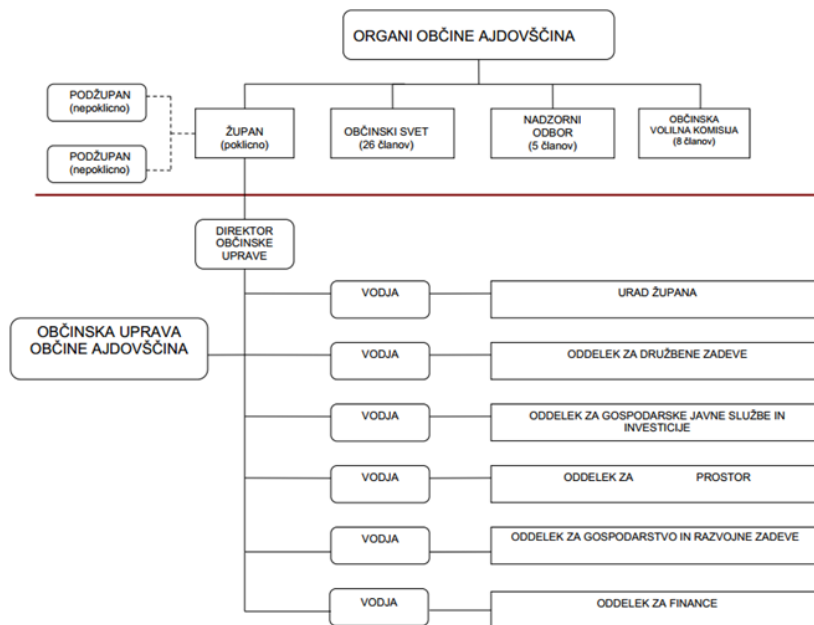
Odgovorna oseba Občine Ajdovščina je župan občine Tadej Beočanin. Občinski svet Občine Ajdovščina šteje 26 članov, ki so izvoljeni za 4 leta. Aktualna sestava Občinskega sveta Občine Ajdovščina je svoj mandat pričela konec leta 2022, zaključila pa ga bo konec leta 2026. Občinski svet Občine Ajdovščina je najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine.

Občina ima občinsko upravo, ki v skladu z zakonom, statutom in splošnimi akti občine opravlja upravne, strokovne, pospeševalne in razvojne naloge ter naloge v zvezi z zagotavljanjem javnih služb iz občinske pristojnosti. Organizacija občinske uprave je prilagojena poslanstvu, nalogam občinske uprave in organizacijskim procesom. Njeno delo je javno. Predstojnik občinske uprave je župan, ki usmerja in nadzira njeno delo. Delo občinske uprave pa neposredno vodi direktor občinske uprave. Občinska uprava, ki šteje več kot 40 oseb, obsega:

- urad župana
- oddelek za družbene dejavnosti
- oddelek za prostor
- oddelek za finance
- oddelek za gospodarske javne službe in investicije
- oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve

Občinska uprava je glede izvrševanja odločitev Občinskega sveta odgovorna Občinskemu svetu, v zadevah, ki jih nanjo prenese država, pa pristojnemu ministrstvu.

Slika 1: Organizacijska shema organov Občine Ajdovščina in Občinske uprave.



Vir: Spletna stran Občine Ajdovščina.

Občina Ajdovščina je gospodarsko, izobraževalno in kulturno središče Vipavske doline v zahodni Sloveniji ob meji z Italijo (80 km od Ljubljane, 150 km od Benetk). Že od najstarejših časov ima občina Ajdovščina pomembno prometno vlogo. Skozi dolino pelje magistralna in hitra cesta, kar Ajdovščino postavlja med prometno najdostopnejša mesta v regiji. Reliefnost je ajdovska občina zelo razgibana. Zajema osrednji del Vipavske doline, ki jo od vzhoda proti severu oklepajo visoke planote Nanosa, Hrušice in Trnovskega gozda, na jugu pa Vipavski griči. Območje je eno najrodovitnejših področij v Sloveniji, saj vegetacijska doba v teh krajih traja skoraj dva meseca dlje kot v osrednji Sloveniji. Večji del občine je odprt proti zahodu, od koder vanjo prodirajo močni vplivi sredozemskega podnebja, zaradi česar je vegetacijska doba za dva meseca daljša kot v osrednji Sloveniji. Na severnih visokih planotah pa je podnebje tipično celinsko, pozimi tudi z visoko snežno odejo. Prepletanje sredozemskih in celinskih vplivov se odraža tudi v pestrosti živalskih in rastlinskih vrst. Pomemben dejavnik oblikovanja tega prostora je tudi bogata prepredenost doline z vodnim omrežjem, ki se zliva v reko Vipavo. Največ vode dovaja reka Hubelj, ki teče skozi glavno mesto občine - Ajdovščino in je pomemben vodni vir za večino naselij tudi sosednjih občin. Poleg tega pa je ta reka predstavljala tudi pomemben energetski potencial številnih obratov in s tem razvoja mesta in tudi širšega območja doline.

Občina Ajdovščina je ena izmed 13-ih občin Severnoprimske regije (Goriške statistične regije). Ustanovljena je bila leta 1994 ter predstavlja gospodarsko in kulturno središče Vipavske doline. Leži na zahodnem delu Slovenije, v Zgornji Vipavski dolini, na strateško zelo pomembnem prehodu iz Furlanske nižine v Italijo, v osrednjo Slovenijo. Občina Ajdovščina je razdeljena na 27 krajevnih skupnosti, ki zajemajo 45 naselij. Občina je s 245,2 km<sup>2</sup> po svoji površini ena izmed večjih občin v Sloveniji in se med slovenskimi občinami uvršča na 18 mesto po površini. Zanj je značilna podpovprečna naseljenost (80,2 prebivalca na km<sup>2</sup>).

Število prebivalcev občine iz leta v leto stalno narašča. Danes v občini živi 19.693 prebivalcev, in sicer 10.065 moških in 9.628 žensk. Ti tvorijo 7.379 gospodinjstev, pri čemer povprečna velikost gospodinjstva znaša 2,6 oseb. Število prebivalcev občine narašča predvsem zaradi visokega naravnega prirasta in selitvenega prirasta s tujino. Skupni prirast prebivalstva Občine Ajdovščina je od leta 2010 do leta 2020 bil skoraj vsako leto pozitiven, z izjemo leta 2012 in 2013, ko je bil negativen predvsem zaradi selitve prebivalcev občine v druge občine v Sloveniji. V letu 2021 pa je bil

naravni prirast občine po mnogih letih negativen (-6 prebivalcev), zmanjšal pa se je tudi selitveni prirast s tujino (1e 25 prebivalcev) ter selitveni prirast med občinami (2 prebivalca)y. Posledično je bil skupni prirast prebivalcev v letu 2021 veliko nižji kot v preteklih letih. Starostna struktura prebivalstva je za slovenske razmere še razmeroma dobra. Povprečna starost prebivalstva občine znaša 42,9 let, kar je nižje kot povprečje regije (45,5 let) in povprečje države (43,9 let). Ravno tako je v občini še ugoden indeks staranja prebivalstva, ki znaša 118,8, in je nižji od povprečja regije (161,6) in povprečja države (141,8).

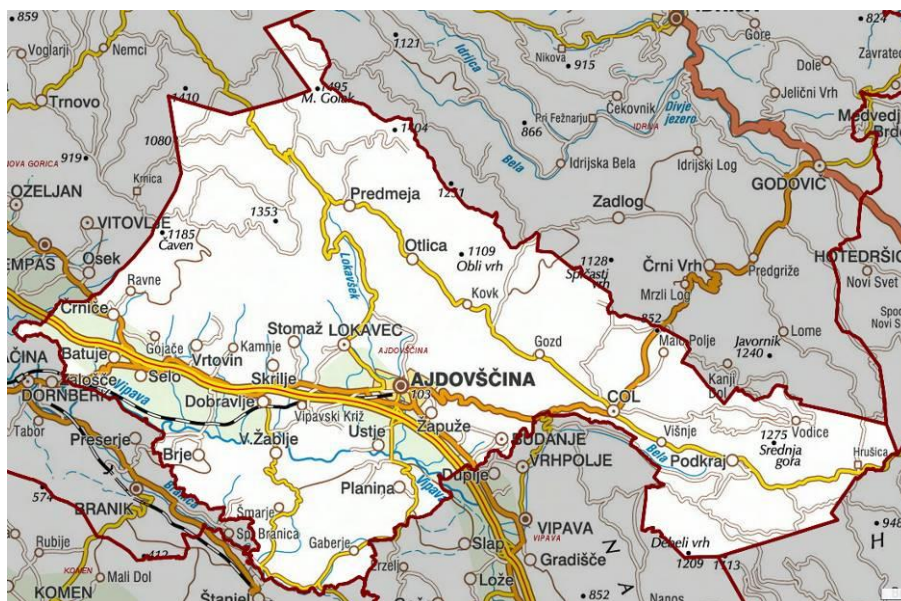
Tabela 1: Osebna izkaznica Občine Ajdovščina.

občina	<b>OBČINA AJDOVŠČINA</b>
površina	245,2 km <sup>2</sup>
središče občine (sedež)	Ajdovščina
število krajevnih skupnosti	27
krajevne skupnosti	Ajdovščina, Batuje, Brje na Vipavskem, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolga Poljana, Gabrje, Gojače-Malovše, Kamnje-Potoče, Lokavec, Otlica-Kovk, Plače, Planina, Podkraj, Predmeja, Selo, Skrilje, Šmarje, Stomaž, Ustje, Velike Žablje, Vipavski Križ, Vrtovin, Žapuže
število naselij v občini	45
naselja	Ajdovščina, Batuje, Bela, Brje, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolenje, Dolga Poljana, Gabrje, Gojače, Gozd, Grivče, Kamnje, Kovk, Kožmani, Križna Gora, Lokavec, Male Žablje, Malo Polje, Malovše, Otlica, Plače, Planina, Podkraj, Potoče, Predmeja, Ravne, Selo, Skrilje, Stomaž, Šmarje, Tevče, Ustje, Velike Žablje, Vipavski Križ, Višnje, Vodice, Vrtovče, Vrtovin, Zavino, Žagolič, Žapuže
število prebivalcev v občini (2022)	19.693
gostota naseljenosti občine (2022)	80,2 prebivalcev na km <sup>2</sup>
število gospodinjstev v občini (2021)	7.379
povprečna velikost gospodinjstva (2021)	2,6 prebivalcev na gospodinjstvo
število družin v občini (2021)	5.513
indeks staranja prebivalstva občine (2022)	118,8
povprečna starost preb. občine (2022)	42,9 let
naravni prirast občine (2021)	-6
skupni prirast občine (2021)	21

Vir: SURS, 03/2023.

Občina je razdeljena na tri značilna območja: Gora, Dolinsko dno in Vipavske griče. Območje Gore se nahaja med skalnatim robom Trnovske planote in verigo vrhov Trnovskega gozda, z značilnimi razloženimi naselji in samotnimi kmetijami. Rodovitna zemlja, močni vplivi sredozemskega podnebja, bogati vodni viri ter ugodna prometna lega so ustvarili idealne pogoje za razvoj kmetijskih dejavnosti, industrije in podjetništva. Značilnost Vipavske doline je burja, severovzhodni veter, ki odganja oblake in čisti zrak, zato ima dolina največ sončnih dni na leto v Sloveniji in za dva meseca daljšo vegetacijsko dobo kot je v notranjosti Slovenije. Zaradi vseh teh naravnih pogojev imenitno uspeva vinska trta, ki daje vrhunsko vina, vipavske češnje, marelice in breskve pa dozorevajo prve v Sloveniji. V Vipavski dolini se je zato razvila močna živilsko predelovalna industrija, ki še danes kljubuje krizi, medtem ko so lesna in tekstilna branža ter gradbeništvo zašle v težave - je pa ostalo bogato znanje in veliko strokovnjakov predvsem tehničnih profilov. V zadnjem času so zrasla tudi mlada visokotehnološka podjetja. Ajdovščina je tudi univerzitetno mesto.

Slika 2: Zemljevid Občine Ajdovščina.



Vir: GIS Občine Ajdovščina.

Bogata industrijska dediščina na ozemlju današnje občine Ajdovščina sega v 16. in 17. stoletje. Že Valvasor omenja takratno obrtno dejavnost ob Hublju, kjer so delovale fužine in kovačije za železo. Na teh temeljih se je po vojni razvil bogat nabor industrijskih obratov, od lesnih, kovinskih in gradbenih, do živilskih in tekstilnih. Ugodna prometna lega v zahodni Sloveniji, bližina državne meje z Italijo, naravno bogato in urejeno okolje za številne turistične, izobraževalne, kulturne in gospodarske dejavnosti predstavljajo le nekaj prednosti za uspešen razvoj novih podjetij. S ponudbo komunalno opremljenih poslovnih in obrtnih con, predvsem v okolici hitre ceste skozi Vipavsko dolino, občina nudi potencialnim investorjem idealne pogoje za uresničitev njihovih vizij.

### 0.3 Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

**Podjetje NI-BO** Robert Likar s.p. s sedežem na Vipavski ulici 17, 5270 Ajdovščina je bilo ustanovljeno v letu 2011. V okviru podjetja delujejo strokovnjaki in zunanji svetovalci z ekonomskega in tehničnega področja z dolgoletnimi izkušnjami na področju prijav oziroma pridobivanja EU sredstev, koordiniranja in spremljanja odobrenih projektov, v okviru različnih evropskih programov ter vrsto pridobljenih in uspešno izvedenih projektov. Posameznim partnerjem zagotavljajo tako popolno storitev od pridobivanja in izdelovanja projektne, prijavnne in investicijske dokumentacije, do pomoči pri sami izvedbi projekta, vodenju projekta, opravljanju strokovnega gradbenega nadzora, njegovem spremljanju izvajanja ter končnem poročanju o doseženih rezultatih. Podjetjem in javnim institucijam zagotavlja pomoč pri svetovanju in oblikovanju projektnih skupin, oblikovanju organizacijske strukture projektov, iskanju ustreznih virov financiranja (predvsem se osredotoča na nepovratna sredstva), ponuja pa tudi strokovno-tehnično in administrativno podporo pri pripravi javnih naročil, pri prijavi projektov na javne razpise, spremljanje v fazi vodenja in izvajanja projektov in po zaključku, vrednotenja programov in projektov ter na pripravo podpornih dokumentov, kot npr. poslovnih načrtov, študij izvedljivosti, investicijskih programov, strategij ipd.

Podjetje je v zadnjih letih razširilo svojo dejavnost in svojim strankam nudi tudi storitve s področja energetike in s področja preventive in sanacije radona. Na področju energetike za svoje stranke opravlja tako poenostavljene kot tudi razširjene energetske preglede. Podjetje NI-BO je pridobilo licenco za pooblaščenega izdajatelja energetskih izkaznic z zaposlenim neodvisnim strokovnjakom za izdelavo energetskih izkaznic. Licenca mu je bila podeljena s



strani Ministrstva za infrastrukturo RS. Odgovorna oseba podjetja je v letu 2015 pridobila tudi licenco energetskega svetovalca mreže Ensvet, za izvajanje energetskega svetovanja občanom. Na področju »radona« pa izvaja preventivne meritve ter in v primeru povečane koncentracije le-tega svetuje svojim strankam preventivne ukrepe in predlaga sanacije, ki bi bile najbolj optimalne za posamezen objekt.

Podjetje NI-BO sodeluje tako z javnim (občine, razvojne agencije ter ostali javni zavodi) kot tudi z zasebnim sektorjem.

#### **o.4 Predstavitev izvajalca gospodarskih javnih služb (GJS) v Občini Ajdovščina**

Po končanem projektu bo izvedeno javno infrastrukturo prevzela v upravljanje Občina Ajdovščina, lastnica nove komunalne infrastrukture, in jo bo preko pogodbe izročila v najem (del, ki se nanaša na izvedbo kanalizacije in vodovoda) in vzdrževanje javnemu podjetju **Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina**, s sedežem na Goriški cesti 23b, 5270 Ajdovščina. Komunalno opremljena zemljišča pa bodo upravljali posamezni individualni poslovni subjekti.

Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina (v nadaljevanju KSD d.o.o. Ajdovščina) izvaja na območju občin Ajdovščina in Vipava naslednje obvezne in izbirne (neobvezne) gospodarske javne službe:

- ⇒ Obvezne občinske gospodarske javne službe varstva okolja:
  - oskrba s pitno vodo,
  - odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
  - zbiranje določenih vrst komunalnih odpadkov,
  - obdelavo določenih vrst komunalnih odpadkov,
  - odlaganje ostankov predelave ali odstranjevanje komunalnih odpadkov ter
  - urejanje in čiščenje javnih površin.
- ⇒ Obvezna občinska gospodarska služba vzdrževanja občinskih cest.
- ⇒ Izbirne občinske gospodarske službe:
  - urejanje ulic in parkirišč v Ajdovščini in Vipavi,
  - urejanje parkov in zelenic v Ajdovščini in Vipavi ter
  - upravljanje pokopališč.
- ⇒ Izbirno občinsko javno službo vzdrževanja javne razsvetljave v občini Ajdovščina.

V okviru svojih dejavnosti pa KSD d.o.o. Ajdovščina nudi oz. izvaja še naslednje dejavnosti:

- upravljanje in vzdrževanje večstanovanjskih stavb v občinah Ajdovščina in Vipava,
- upravljanje in vzdrževanje stanovanj v občinah Ajdovščina in Vipava,
- upravljanje in vzdrževanje poslovnih prostorov v občinah Ajdovščina in Vipava,
- upravljanje in vzdrževanje tržnice in sejmišča v Ajdovščini ter
- pogrebne storitve na pokopališčih v občini Ajdovščina in Vipava.

Podjetje pa opravlja tudi dodatne dejavnosti, ki so tržne narave, in sicer:

- gradnja, rekonstrukcija in popravilo vodovod in kanalizacije,
- vzdrževanje stanovanj, poslovnih prostorov in drugih poslovnih stavb,
- analiziranje odpadnih vod ter
- priprava in vodenje investicij ter inženiringa za potrebe opravljanja dejavnosti gospodarskih javnih služb.

KSD d.o.o. Ajdovščina aktivno skrbi za profesionalen in občanom prijazen dostop do storitev javne gospodarske službe. Cilj KSD d.o.o. Ajdovščina je zagotoviti občanom čim boljše dostopnost svojih storitev za pošteno in pravično ceno. Poslanstvo KSD d.o.o. Ajdovščina je skrb za kontinuiran razvoj okolju prijaznih tehnologij in postopkov za

zagotavljanje čistega in zdravega bivalnega okolja v sodelovanju z občani. S tem želijo uresničiti svojo vizijo, in sicer vzpostaviti takšno zavest v družbi, da bo zagotavljala trajnosten razvoj in aktivno ohranjanje čistega okolja.

## 0.5 Namen in cilji investicijskega projekta

Osnovni namen izvedbe projekta je razširitev PC Ajdovščina in s tem zagotovitev novih komunalno opremljenih zemljišč (novih, opremljenih uporabnih površin na območju PC Ajdovščina–mikrolokacije širitev Gobi za gradnjo poslovno-proizvodnih obratov in izvajanje podjetniške dejavnosti v dobro prometno dostopni PC Ajdovščina, z namenom krepitve konkurenčnosti gospodarstva, hitrejšega razvoja gospodarstva na občinski, regionalni in državni ravni, povečanja dodane vrednosti podjetij in odpiranja novih delovnih mest (povečanja zaposlovanja). Z realizacijo projekta se bo na območju PC Ajdovščina (območje mikrolokacije širitev Gobi) in posledično mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (novih ekonomsko poslovnih površin v PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. S tem bodo zagotovljeni ustrezni pogoji za rast in razvoj podjetij, ki gradijo podjetniško skupnost ter krepijo verigo vrednosti na svojem področju, saj je pomemben vidik projekta tudi zagotovitev optimizacije poteka komunalne infrastrukture ter učinkovite in trajnostne izrabe prostora.

Glavni cilj projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščina v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju urediti oziroma razširiti ekonomsko poslovno infrastrukturo (EPI) na območju PC Ajdovščina–mikrolokacije širitev Gobi, skupne površine urejanja na območju z namensko rabo IG-Gospodarska cona 2,43 ha (24.298 m<sup>2</sup>), od tega je 1,49 ha (14.865 m<sup>2</sup>) namenjenih poslovnim površinam (neto zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin EPC namenjene podjetniški dejavnosti, brez površine cest, zelenic in drugih skupnih površin). Novozgrajena ekonomsko poslovna infrastruktura (EPI) bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju PC Ajdovščina.

Kazalniki učinka ob zaključku projekta	
Število podprtih investicijskih projektov	1 projekt
Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture	9 ukrepov
Novo opremljene uporabne površine izgrajene/razširjene EPC (v ha)	1,49 ha
Kazalniki rezultata 3 leta (do 31.10.2027) po zaključku projekta	
Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin izgrajene/razširjene EPC s strani podjetij (v % glede na nove uporabne površine)	100,0%

Ostali cilji investicijskega projekta in njegovi sinergijski učinki so predstavljeni v nadaljevanju tega dokumenta, in sicer v poglavju 4.1.

## 0.6 Povzetek predhodno izdelane investicijske dokumentacije

Do izdelave investicijskega programa (IP) je bil marca 2023 izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Gradnja komunalne infrastrukture v poslovno ekonomski coni Ajdovščina – širitev Gobi. Izdelan je bil 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). Skladno z Uredbo je odgovoril na bistvena vprašanja in dileme glede investicijskega projekta.

V dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP) se je izhajalo iz dejstva, da je investicija smiselna predvsem z vidika zagotavljanja ustreznih, prometno dostopnih in komunalno opremljenih površin PC Ajdovščina na območju mesta Ajdovščina oziroma na območju občine, ki bi privabile nove investitorje. Osnovni namen in cilji projekta, kakor tudi predvidene aktivnosti in posegi v okviru projekta so tako v DIIP kot tudi v tem dokumentu (IP) identični, zato jih tu ponovno ne navajamo. Ravno tako je identičen tehnični opis izvedbe projekta, zato ga tu ponovno ne navajamo.

V okviru DIIP je bilo predvideno, da se bo izvedlo razširitev PC Ajdovščina, in sicer na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi. Predvidena je bila novogradnja manj zahtevnih objektov, in sicer komunalne in ostale infrastrukture na območju. S tem naj bi se komunalno opremilo območje PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi, bruto površine 2,43 ha, od tega neto uporabne površine 1,49 ha namenjene podjetniški dejavnosti ter 0,94 ha ostale površin (ceste, zelenice, skupni prostori ipd.).

Kazalniki učinka ob zaključku projekta:

- ⇒ Število podprtih investicijskih projektov: 1 projekt
- ⇒ Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture: 9 ukrepov
- ⇒ Novo opremljene uporabne površine izgrajene/razširjene EPC (v ha): 1,49 ha

Kazalniki rezultata 3 leta (do 31.10.2027) po zaključku projekta:

- ⇒ Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin izgrajene/razširjene EPC s strani podjetij (v % glede na nove uporabne površine): 100,0%

V okviru DIIP sta bila opredeljena naslednja scenarija izvedbe projekta:

- ⇒ Scenarij »brez investicije« (izhodiščni scenarij)
- ⇒ Scenarij »z investicijo« (Razširitev EPI v PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi)

Kot optimalen scenarij izvedbe projekta je bil izbran scenarij »z investicijo«. Opis obeh scenarijev izvedbe projekta je predstavljen v poglavju 1.3 tega dokumenta.

Vrednost investicijskega projekta izbranega optimalnega scenarija v okviru DIIP, t.j. scenarija »z investicijo«, je znašala po stalnih cenah 1.858.895,00 EUR brez DDV oziroma 2.167.751,90 EUR z nepovračljivim DDV; po tekočih cenah 1.935.084,05 EUR brez DDV oziroma 2.256.498,34 EUR z nepovračljivim DDV, od tega so znašali upravičeni stroški 1.647.795,23 EUR.

V DIIP je bilo predvideno financiranje investicijskega projekta z lastnimi proračunskimi sredstvi Občine Ajdovščina v višini 656.498,34 EUR ter s pridobitvijo javnih virov RS (MKRR) v okviru JR\* za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024 (*nepovratna sredstva v višini do 100% upravičenih stroškov oziroma do maksimalne višine 1.600.000 EUR, ki so zagotovljena v proračunu RS, na proračunski postavki MKRR »989110 Dodatni ukrepi za problemska območja«*) v skupni višini 1.600.000,00 EUR.

Predviden čas izvedbe projekta je bil od marca 2023 (sklep o potrditvi DIIP in uvrstitve projekta v NRP občine) pa do 31.10.2024, ko je predviden finančni zaključek projekta.

Na podlagi DIIP se je ugotovilo, da je izvedba investicijskega projekta upravičena ter da je smiselno nadaljevati s pripravo nadaljnje projektne in investicijske dokumentacije ter z izvajanjem predvidenih aktivnosti v okviru projekta »Gradnja komunalne infrastrukture v poslovno ekonomski coni Ajdovščina – širitev Gobi«.

Glede na vrsto in ocenjeno vrednost projekta je bilo v DIIP ugotovljeno, da je potrebno v skladu s 4. 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) pripraviti naslednjo investicijsko dokumentacijo:

- ⇒ Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)
- ⇒ Investicijski program (IP)

## **0.7 Nastale spremembe do izdelave investicijskega programa**

Pri izdelavi investicijskega programa (IP) ni prišlo do odstopanj oziroma sprememb glede na ugotovitve iz predhodno izdelane in potrjene investicijske dokumentacije (DIIP), zato so podatki v predhodno izdelani investicijski dokumentaciji (DIIP) in v investicijskem programu (IP) identični oziroma usklajeni.

## 1 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

---

### 1.1 Investicijska namera in cilji investicijskega projekta

Osnovni namen izvedbe projekta je razširitev PC Ajdovščina in s tem zagotovitev novih komunalno opremljenih zemljišč (novih, opremljenih uporabnih površin na območju PC Ajdovščina–mikrolokacije širitev Gobi za gradnjo poslovno-proizvodnih obratov in izvajanje podjetniške dejavnosti v dobro prometno dostopni PC Ajdovščina, z namenom krepitve konkurenčnosti gospodarstva, hitrejšega razvoja gospodarstva na občinski, regionalni in državni ravni, povečanja dodane vrednosti podjetij in odpiranja novih delovnih mest (povečanja zaposlovanja). Z realizacijo projekta se bo na območju PC Ajdovščina (območje mikrolokacije širitev Gobi) in posledično mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (novih ekonomsko poslovnih površin v PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. S tem bodo zagotovljeni ustrezni pogoji za rast in razvoj podjetij, ki gradijo podjetniško skupnost ter krepijo verigo vrednosti na svojem področju, saj je pomemben vidik projekta tudi zagotovitev optimizacije poteka komunalne infrastrukture ter učinkovite in trajnostne izrabe prostora.

Glavni cilj projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščina v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju urediti oziroma razširiti ekonomsko poslovno infrastrukturo (EPI) na območju PC Ajdovščina–mikrolokacije širitev Gobi, skupne površine urejanja na območju z namensko rabo IG-Gospodarska cona 2,43 ha (24.298 m<sup>2</sup>), od tega je 1,49 ha (14.865 m<sup>2</sup>) namenjenih poslovnim površinam (neto zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin EPC namenjene podjetniški dejavnosti, brez površine cest, zelenic in drugih skupnih površin). Novozgrajena ekonomsko poslovna infrastruktura (EPI) bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju PC Ajdovščina.

Kazalniki učinka ob zaključku projekta	
Število podprtih investicijskih projektov	1 projekt
Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture	9 ukrepov
Novo opremljene uporabne površine izgrajene/razširjene EPC (v ha)	1,49 ha
Kazalniki rezultata 3 leta (do 31.10.2027) po zaključku projekta	
Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin izgrajene/razširjene EPC s strani podjetij (v % glede na nove uporabne površine)	100,0%

Ostali cilji investicijskega projekta in njegovi sinergijski učinki so predstavljeni v nadaljevanju tega dokumenta, in sicer v poglavju 4.1.

### 1.2 Strokovne podlage ter zakonodajni in institucionalni okvir

#### Strokovne podlage

---

- ⇒ Analiza poslovnih con v Občini Ajdovščina, ki jo je pripravila Občinska uprava Občine Ajdovščina, aprila 2023.
- ⇒ Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Gradnja komunalne infrastrukture v poslovno ekonomski coni Ajdovščina – širitev Gobi, ki ga je marca 2023 izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina.

- ⇒ Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP): Poslovna cona Gobi – komunalna oprema, ki jo je izdelalo podjetje Projekt d.o.o. (številka projekta: 16375; datum izdelave: marec 2023).
- ⇒ Projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD)-osnutek: Poslovna cona Gobi – komunalna oprema, ki jo je izdelalo podjetje Projekt d.o.o. (številka projekta: 16375; datum izdelave: marec 2023).

### **Zakonodajni in institucionalni okvir (pravne in programske podlage)**

---

- ⇒ Delegirana uredba Komisije (EU) št. 480/2014 z dne 3. marca 2014 o dopolnitvah Uredbe (EU) št. 1303/2013 Evropskega parlamenta in Sveta o skupnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu, Evropskem kmetijskem skladu za razvoj podeželja in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo, o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo, spremenjena z Delegirano uredbo Komisije (EU) št. 2015/616 z dne 13. februar 2015 in Delegirano uredbo Komisije (EU) št. 2019/886 z dne 12. februar 2019 (v nadaljevanju: *Delegirana uredba Komisije (EU) št. 480/2014*).
- ⇒ Izvedbena uredba Komisije (EU) št. 2015/207 z dne 20. januarja 2015 o določitvi podrobnih pravil za izvajanje Uredbe (EU) št. 1303/2013 Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z vzorci za poročilo o napredku, predložitev informacij o velikem projektu, skupni akcijski načrt, poročila o izvajanju za cilj „naložbe za rast in delovna mesta“, izjavo o upravljanju, revizijsko strategijo, revizijsko mnenje in letno poročilo o nadzoru ter metodologijo, ki se uporabi pri izvajanju analize stroškov in koristi, in v skladu z Uredbo (EU) št. 1299/2013 Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z vzorcem za poročila o izvajanju za cilj „evropsko teritorialno sodelovanje“, spremenjena z Izvedbeno uredbo Komisije (EU) št. 2018/277 z dne 23. februar 2018, Izvedbeno uredbo Komisije (EU) št. 2019/256 z dne 13. februar 2018 in Izvedbeno uredbo Komisije (EU) št. 2021/436 z dne 03. marec 2021 (v nadaljevanju: *Izvedbena uredba Komisije (EU) št. 2015/207*).
- ⇒ Gradbeni zakon (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22-ZZNŠPP; v nadaljevanju: *GZ-1*).
- ⇒ Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014).
- ⇒ Načrt za okrepanja in odpornosti (NOO), RS Služba vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, junij 2021 (v nadaljevanju: *NOO*).
- ⇒ Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS) (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07-ZPNačrt, 61/17-ZUreP-2 in 199/21-ZUreP-3; v nadaljevanju: *OdSPRS*).
- ⇒ Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.).
- ⇒ Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/21 in 96/22).
- ⇒ Pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 46/03).
- ⇒ Pravilnik o dodeljevanju proračunskih sredstev za pospeševanje razvoja gospodarstva v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 34/15, 93/15, 38,17 in 145/20).
- ⇒ Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15).
- ⇒ Pravilnik o postopkih za izvrševanje proračuna Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 50/07, 61/08, 99/09-ZIPRS1011, 3/13, 81/16, 11/22, 96/22, 105/22-ZZNŠPP in 149/22).
- ⇒ Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23).
- ⇒ Projektna naloga: Povprečna dostopnost do najbližjega priključka na avtocesto ali hitro cesto po občinah v Republiki Sloveniji v letu 2015, ki je bila izdelana dne 14.12.2016.
- ⇒ Program razvoja spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022-2025 (št. 30301-1/2022/3, z dne 10.02.2022; v nadaljevanju: *Program*).
- ⇒ Proračun Republike Slovenije za leto 2023 (DP2023) (Uradni list RS, št. 187/21 in 150/22; v nadaljevanju: *DP2023*).
- ⇒ Proračun Republike Slovenije za leto 2024 (DP2024) (Uradni list RS, št. 150/22; v nadaljevanju: *DP2024*).

- ⇒ Slovenska strategije pametne specializacije (S4), december 2017 (v nadaljevanju: S4).
- ⇒ Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občine Ajdovščina številka 1-1 (OPN 1-1), št. 3503-2/22-1 z dne 20.04.2022.
- ⇒ Strategije razvoja Občine Ajdovščina do 2030, junij 2017.
- ⇒ Strategija razvoja Slovenije 2030, RS Služba vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, 2017 (v nadaljevanju: SRS2030).
- ⇒ Uredba o določitvi obmejnih problemskih območij (Uradni list RS, št. 22/11, 97/12, 24/15, 35/17, 101/20 in 112/22).
- ⇒ 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; v nadaljevanju: UEM).
- ⇒ Uredba o izvajanju ukrepov endogene regionalne politike (Uradni list RS, št. 16/13, 78/15 in 46/19).
- ⇒ Uredba o metodologiji za oblikovanje cen storitev obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja (Uradni list RS, št. 87/12, 109/12, 76/17, 78/19 in 44/22-ZVO-2).
- ⇒ Uredba o postopkih, merilih in načinih dodeljevanja sredstev za spodbujanje razvojnih programov in prednostnih nalog (Uradni list RS, št. 56/11).
- ⇒ Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) (Uradni list RS, št. 13/11-UPB, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21-ZDOsk, 3/22 in 29/22-ZUOPDCE; v nadaljevanju: ZDDV-1).
- ⇒ Zakon o financiranju občin (ZFO-1) (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15-ZUUJFO, 71/17, 21/18-popr., 80/20-ZIUOOPE, 189/20-ZFRO, 207/21 in 44/22-ZVO-2; v nadaljevanju: ZFO-1).
- ⇒ Zakon o fiskalnem pravilu (ZFisP) (Uradni list RS, št. 55/15, 177/20-popr. in 129/22; v nadaljevanju: ZFisP).
- ⇒ Zakon o gospodarskih javnih službah (ZGJS) (Uradni list RS, št. 32/93, 30/98-ZZLPPO, 127/06-ZJZP, 38/10-ZUKN in 57/11-ORZGJS40; v nadaljevanju: ZGJS).
- ⇒ Zakon o integriteti in preprečevanju korupcije (ZIntPK) (Uradni list RS, št. 69/11-UPB, 158/20, 3/22-ZDeb in 16/23-ZZPri; v nadaljevanju: ZIntPK).
- ⇒ Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2023 in 2024 (ZIPRS2324) (Uradni list RS, št. 150/22; v nadaljevanju: ZIPRS2324).
- ⇒ Zakon o javnih finančah (ZJF) (Uradni list RS, št. 11/11-UPB, 14/13-popr., 101/13, 55/15-ZFisP, 96/15-ZIPRS1617, 13/18, 195/20-odl. US in 18/23-ZDU-10; v nadaljevanju: ZJF).
- ⇒ 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 in 28/23; v nadaljevanju: ZJN-3).
- ⇒ Zakon o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, št. 94/07-UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF, 14/15-ZUUJFO, 11/18-ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20-ZIUZEOP-A in 80/20-ZIUOOPE; v nadaljevanju: ZLS).
- ⇒ Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23-ZDU-10; v nadaljevanju: ZUreP-3).
- ⇒ Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP) (Uradni list RS, št. 24/06-UPB, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20-ZIUOPDVE in 3/22-ZDeb; v nadaljevanju: ZUP).
- ⇒ Zakon o spodbujanju skladnega razvoja (ZSRR-2) (Uradni list RS, št. 20/11, 57/12, 46/16 in 18/23-ZDU-10; v nadaljevanju: ZSRR-2).
- ⇒ Zakon o spremljanju državne pomoči (ZSDrP) (Uradni list RS, št. 37/04; v nadaljevanju: ZSDrP).
- ⇒ Zakon o varstvu okolja (ZVO-1) (Uradni list RS, št. 39/06-UPB, 49/06-ZMetD, 66/06-odl. US, 33/07-ZPNačrt, 57/08-ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09-ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ, 21/18-ZNOrg, 84/18-ZIURKOE, 158/20 in 44/22-ZVO-2; v nadaljevanju: ZVO-1).
- ⇒ Zakon o varstvu okolja (ZVO-2) (Uradni list RS, št. 44/22 in 18/23-ZDU-10; v nadaljevanju: ZVO-2).
- ⇒ Zakon o varstvu osebnih podatkov (ZVOP-2) (Uradni list RS, št. 163/22; v nadaljevanju: ZVOP-2).

### 1.3 Kratka predstavitev upoštevanih scenarijev ter utemeljitev izbora optimalnega scenarija izvedbe

#### 1.3.1 Scenarij »brez investicije«

Tabela 2: Predstavitev scenarija »brez investicije«.

Scenarij »brez investicije«	Investicija se ne bo izvedla
Vrsta posega	Ohranitev obstoječega stanja
Tehnični vidik	Stanje ostaja nespremenjeno. Ne bo se uredilo/opremilo, dogradilo (zgradilo nove komunalne, ekonomsko poslovne infrastrukture) na območju PC Ajdovščina, in sicer na mikrolokaciji širitev Gobi. S tem se tudi ne bo zagotovilo nujno potrebnih, komunalno urejenih zemljišč/površin za nove investitorje. Območje na obravnavani mikrolokaciji znotraj PC Ajdovščina bo še naprej komunalno neurejeno. Ne bo se nadaljevalo z komunalnim urejanjem in dograjevanjem še neurejenih delov PC Ajdovščina in bo tako ostala le delno komunalno opremljena.
Vsebinski vidik	Scenarij »brez investicije« ne izboljšuje trenutnega stanja in obstoječe problematike pomanjkanja dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih, urejenih zemljišč na območju mesta Ajdovščina za potencialne nove investitorje. Zemljišča v PC Ajdovščina bodo tako v delu še vedno problematična za razvoj in širjenje gospodarskih dejavnosti ter nezanimiva za prihod novih investitorjev/podjetnikov. Navedeno pa pomeni, da tudi ne bodo ustvarjeni predpogoji za odpiranje novih delovnih mest na območju mesta Ajdovščina in posledično občine ter za povečanje konkurenčnosti gospodarstva in dodane vrednosti podjetij občine. To pa pomeni, da bodo potencialni novi vlagatelji/investitorji svoje gospodarske oziroma podjetniške potenciale usmerjali na druga področja oziroma v druge občine, ki jim bodo nudile ugodnejše pogoje za izvajanje, širjenje, rast in razvoj svojih gospodarskih dejavnosti.
Prednosti	Sredstva ostanejo na razpolago za druge projekte Občine Ajdovščina.
Slabosti	Nadaljnje pomanjkanje ustrezno komunalno opremljenih in dobro prometno dostopnih zemljišč (t.j. EPC), ki bi bila privlačna za potencialne nove investitorje, ki bi vlagali v nova podjetja in širitev dejavnosti, ter s tem spodbujali nastajanje, razvoj in rast novih gospodarskih subjektov in posledično novih delovnih mest na območju mesta Ajdovščina in posledično celotne občine ter omogočili povečanje konkurenčnosti gospodarstva in dodane vrednosti podjetij. Negativne učinke scenarija »brez investicije« gre iskati tudi v potencialni izgubi možnosti po odpiranju novih delovnih mest ter ostalih prednostih in koristih, ki bi jih prinesla izvedba projekta. Zemljišča v PC Ajdovščina, na obravnavani mikrolokaciji širitev Gobi, bodo tako nezanimiva za potencialne podjetniške vlagatelje, ki bodo svoje potenciale usmerjali na druga področja oziroma v druge občine. Scenarij »brez investicije« zagotovo ne pripomore h gospodarskemu in ostalemu razvoju kraja, ustvarjanju novih delovnih mest, ohranjanju prebivalstva ipd., kar pa tudi ni skladno z razvojno vizijo občine. Tovrstne stroške ni mogoče natančno prikazati, se pa nanašajo na primanjkljaj v občinskem proračunu, zaradi vse manjšega števila delovnih mest v občini, števila obstoječega in občasnega prebivalstva. Scenarij »brez investicije«, upošteva navedeno, dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi s stroški izvedbe projekta.
Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev projekta	Scenarij »brez investicije« ni v skladu z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami in politikami ter ne uresničuje ciljev investicijskega projekta.
Gradbeno dovoljenje	Ni potrebno.
Trajanje izvajanja	0 mesecev



**1.3.2 Scenarij »z investicijo«**

Tabela 3: Predstavitev scenarija »z investicijo«.

Scenarij »z investicijo«	Razširitev EPI v PC Ajdovščina – mikrolokacija širitev Gobi
Vrsta posega	Novogradnja
Zahtevnost objekta	Manj zahtevni objekti
Površina urejanja	Skupna površina novo dograjene mikrolokacije širitev Gobi v PC Ajdovščina: 24.298 m <sup>2</sup> (cca 2,43 ha) Neto zazidljiva, uporabna površina namenjena poslovni dejavnosti: 14.865 m <sup>2</sup> (1,49 ha) Površina cest, zelenic in drugih skupnih površin: 9.433 m <sup>2</sup> (0,94 ha) Že izkazan interes zasebnih investitorjev: 14.865 m <sup>2</sup> (cca 1,49 ha)
Tehnični vidik	<p>Scenarij »z investicijo« zajema izgradnjo komunalne, ekonomsko poslovne infrastrukture PC Ajdovščina, in sicer na mikrolokaciji širitev Gobi. Projekt zajema ureditev kanalizacije komunalnih odpadnih (fekalnih) in meteornih voda, vodovodnega in hidrantnega omrežja, prometnega omrežja (dostopnih poti znotraj EPC), omrežja javne razsvetljave, elektro in TK omrežja. V okviru projekta bo izvedenih 9 ukrepov na področju trajnostne naravnosti projekta ter modre oziroma zelene infrastrukture (postavitev dveh električnih polnilnic za avtomobile, postavitev fotovoltaične (samozadostne) javne razsvetljave, za namene rabe OVE bodo svetilke JR opremljene s centralno krmilno enoto na sončne celice, za namen recikliranja in zmanjševanja odpadnih snovi se bo pri izvedbi del uporabilo rezkani asfalt za nove sloje in za nasipe, na območju bo vzpostavljen zbiralnik za ponovno uporabo odpadkov, vzpostavilo se bo ekološki otok, vzdolž pločnikov bodo izvedene zelenice v širini 1,0 m, zasadilo se bo nova drevesa, pločniki bodo izvedeni s propustno površino/drenažni asfalt).</p> <p>Scenarij »z investicijo« z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne infrastrukture projekta predstavlja funkcionalno zaokroženo območje, zato je ekonomsko najbolj upravičen, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primerno komunalno in ostalo omrežje. Instalacijsko se bo vsa na novo izgrajena komunalna in ostala infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Projekt bo prispeval k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine. S komunalno ureditvijo območja PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Gobi želi Občina Ajdovščina na območju mesta Ajdovščina zagotoviti ustrezno komunalno opremljene površine namenjene razvoju obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti ter tudi v celoti komunalno opremiti dodaten del PC Ajdovščina. Po izvedbi projekta se bo razpolagalo z novimi, dobro opremljenimi in komunalno urejenimi površinami PC Ajdovščina, ki bodo zanimive za potencialne nove investitorje oziroma investitorje, ki so že izkazali interes.</p>
Vsebinski vidik	Z izvedbo scenarija »z investicijo« se bo zagotovilo v PC Ajdovščina nove površine namenjene razvoju obrti, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti namenjene malim in srednje velikim podjetjem. Z njegovo izvedbo se bo novim, potencialnim investitorjem (podjetnikom) ponudilo nove ekonomsko poslovne površine v PC Ajdovščina za opravljanje gospodarskih, proizvodno-obrtnih in storitvenih dejavnosti; vzpostavilo se bo pogoje za rast in razvoj obstoječih gospodarskih subjektov in privabilo investitorje, še posebej nove, bodisi domače ali tuje; povečalo privlačnost poslovnega okolja; pospešilo gospodarski razvoj in konkurenčnost območja in občine; zagotovilo prebivalcem občine možnosti za delo, kvalitetno bivanje in osebnostni razvoj; prispevalo h gospodarskemu razvoju Občine Ajdovščina in izboljšalo blagostanje lokalnih prebivalcev; ter spodbudilo razvoj malega gospodarstva v občini ter posledično odpiranje novih delovnih mest v samem naselju za prebivalce občine in rast dodane vrednosti podjetij. Izvedba tega scenarija bo prebivalcem mesta Ajdovščina ter tudi prebivalcem Občine Ajdovščina prinesla veliko koristi, saj bo poleg dviga števila novih delovnih mest in novih proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti omogočila gospodarski razvoj same občine. Nova delovna mesta bodo znižala tudi dnevne delovne emigracije in tako preprečila oziroma omilila negativne posledice le-teh (skrb za trajnostni razvoj občine). Ravno tako pa bo odpiranje novih delovnih mest preprečilo potencialno negativno demografsko gibanje prebivalstva, ki bi imelo za občino slabe posledice. Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta pripraviti/urediti ustrezne površine PC Ajdovščina, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem vplivati na hitrejši razvoj gospodarstva občine kot tudi regije in države, prispevati k povečanju konkurenčnosti gospodarstva, dodane vrednosti podjetij in k odpiranju novih delovnih mest ter s tem posredno izboljšati delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva. Scenarij »z investicijo« občini, mestu Ajdovščina in občanom prinaša mnoge koristi, ki se kažejo na dolgi rok in jih je težko ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi indirektn vpliv na blagostanje prebivalstva ter razvoj mesta. Le-ta nedvomno pripomore k napredku naselja in občine ter je zato družbeno-ekonomsko upravičena.
Prednosti	Zagotovljene bodo večje, dodatne dobro prometno dostopne in komunalno opremljene poslovne površine na območju PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Gobi, primerne za razvoj novih in rast/širitev obstoječih gospodarskih dejavnosti (dvig ponudbe komunalno opremljenih zemljišč v PC Ajdovščina). Z izvedbo projekta se bodo vzpostavili ustrezni pogoji za uresničitev dolgoročnih, strateških ciljev

	Občina Ajdovščina. Občina Ajdovščina želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva. Zagotovljena so proračunska sredstva Občine Ajdovščina. Izdelana je bila sistemska in načrtna celostna rešitev. Potencialni novi investitorji so že znani.
<b>Slabosti</b>	Angažiranje velikih finančnih sredstev investitorja za izvedbo investicijskega projekta.
<b>Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev projekta</b>	Scenarij »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev in razvojnih možnosti iz poglavja 4.1 ter ciljev Občine Ajdovščina. Le-ta predstavlja stanje, ki je usklajeno z razvojnimi strategijami in sprejetimi programi in resolucijami na občinski, regijski, državni in EU ravni. Projekt je usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.
<b>Gradbeno dovoljenje</b>	NE (pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja je predvidena do 30.09.2023)
<b>Trajanje izvajanja</b>	03/2023 (sklep o potrditvi DIIP) – 10/2024 (zaključek projekta)

### 1.3.3 Izbor optimalnega scenarija izvedbe

Po primerjavi možnih scenarijev izvedbe projekta lahko zaključimo, da le scenarij »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev, ki so navedeni v poglavju 4.1. Primerjava scenarijev pokaže, da je scenarij »z investicijo« razvojno bolj smiseln, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganje javnih sredstev. Hkrati pa scenarij »z investicijo« uresničuje cilje in strategije razvojnih strategij in politik na občinski, regionalni, državni in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve. Scenarij »z investicijo« je boljši od scenarija »brez investicije«, saj je glede na trende in razvojne možnosti ter potrebe z vidika investitorja, t.j. nosilca projekta Občine Ajdovščina, veliko bolj sprejemljiv. Z izvedbo projekta (scenarij »z investicijo«) se bo pridobilo ustrezno komunalno opremljene in dobro prometno dostopne uporabne poslovne površine namenjene razvoju obrti, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti na območju mesta Ajdovščina. S tem se bo pospeševalo gospodarski razvoj mesta in občine in omogočilo potencialno možnost za odpiranje novih delovnih mest ter dvig konkurenčnosti gospodarstva in rast dodane vrednosti podjetij. S tem bi posredno dvignili tudi zaposlitvene možnosti v občini in izboljšali življenjski standard lokalnih prebivalcev in njihove bivalne možnosti. Že samo s tega vidika je veliko boljši scenarij »z investicijo«. Scenarij »z investicijo« pa tudi omogoča uresničevanje strateških ciljev občine, regije, države in EU in je tako bolj usklajen z občinskimi, regijskimi, državnimi in EU strategijami in cilji, z veljavnimi zakonskimi predpisi in normativi kot scenarij »brez investicije«.

Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je izvedba projekta pod scenarijem »z investicijo« nujno potrebna oziroma, da scenarij »brez investicije« ne rešuje problema na dolgoročno vzdržan način ter dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi z investicijskimi stroški, predvidenimi v okviru scenarija »z investicijo«. Zaključimo lahko, da scenarij »brez investicije« ni sprejemljiv, saj ne bi reševal trenutne, obstoječe problematike pomanjkanja ustrezno komunalno urejenih in dobro prometno dostopnih uporabnih poslovnih površin za razvoj novih gospodarskih dejavnosti v mestu in občini. **Glede na vse ugotovitve, se je za najprimernejši, optimalni scenarij izvedbe izkazal scenarij »z investicijo«, scenarij »brez investicije« pa je prepoznan kot neprimeren oziroma neustrezen.** Namreč le s pristopom k izvedbi investicijskega projekta (scenarij »z investicijo«) se bodo izpolnila vsa pričakovana in zastavljena cilja, ki so navedeni v tem dokumentu.

**Zaradi vsega navedenega v nadaljevanju tega dokumenta obravnavamo in podrobneje predstavljamo scenarij »z investicijo«, saj je optimalnejši z gospodarskega, socialnega, družbenega in tudi okoljskega vidika kot scenarij »brez investicije«.**

#### 1.4 Podatki o odgovornih osebah na investicijskem projektu

Odgovorna oseba investitorja/lastnika	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorni vodja projekta s strani investitorja	Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon. vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba za pripravo prijave in vloge na JR* MKRR	Janez Furlan, univ. dipl. inž. zoot. vodja Oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve in Nejc Kumar, mag. ekon. ved višji svetovalec župana za razvojne projekte v Uradu župana Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Strokovni vodja projekta s strani investitorja / lastnika (odgovorna oseba za pripravo in pridobitev dokumentacije, izvedbo del in nadzor)	Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad. strokovni sodelavec za investicije v Oddelku za GJS in investicije Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba s strani izdelovalca investicijske dokumentacije	Robert Likar, u.d.i.s., IZS S-1431 NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba s strani upravljavca	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba s strani izvajalca gospodarske javne službe	Luka Jejčič, direktor KSD d.o.o. Ajdovščina, Goriška cesta 23b, 5270 Ajdovščina

#### 1.5 Predvidena organizacija izvedbe investicijskega projekta

Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidene posebne organizacije. Investitor Občina Ajdovščina je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta. Investicijski projekt bo investitor izvajal tudi s pomočjo zunanjih sodelavcev (izdelava projektne in investicijske dokumentacije ter izvedba strokovnega nadzora gradnje). Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3). Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah (ZJF) ter veljavnim Zakonom o izvrševanju proračunov Republike Slovenije (ZIPRS).

Pripravo, izvedbo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna/delovna skupina investitorja (Oddelek za gospodarske javne službe in investicije ter Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve v sodelovanju z Uradom župana) v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Investitor bo vodenje projekta zagotovil z lastnimi viri v okviru občinske uprave. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije ter nad izvedbo del, t.j. izgradnjo ekonomske poslovne infrastrukture (EPI), je in bo še naprej vodil Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z Oddelkom za gospodarstvo in razvojne zadeve na Občini Ajdovščina. Aktivnosti zaposlenih se bodo izvajale v prostorih Občine Ajdovščina in na terenu. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo tudi v prihodnje s strani Občine Ajdovščina in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci. Podrobnejša razčlenitev aktivnosti in organizacija izvedbe investicijskega projekta je predstavljena v poglavju 11.3 tega dokumenta.

## 1.6 Ocenjena vrednost investicijskega projekta ter finančna konstrukcija

Tabela 4: Vrednost investicijskega projekta po stalnih in tekočih cenah, v EUR.

	STALNE CENE (03/2023)	TEKOČE CENE
VREDNOST PROJEKTA V EUR BREZ DDV	1.858.895,00 €	1.935.084,05 €
VREDNOST PROJEKTA V EUR Z DDV	2.267.851,90 €	2.360.802,54 €
<b>VREDNOST PROJEKTA V EUR Z NEPOVRAČLJIVIM DDV</b>	<b>2.167.751,90 €</b>	<b>2.256.498,34 €</b>
Vrednost povračljivega DDV oziroma DDV po 76.a členu ZDDV-1	100.100,00 €	104.304,20 €
UPRAVIČENI STROŠKI PROJEKTA	1.583.125,50 €	1.647.795,23 €
NEUPRAVIČENI STROŠKI PROJEKTA	584.626,40 €	608.703,11 €

Podrobnejša specifikacija vrednosti investicijskega projekta in dinamika nastajanja investicijskih stroškov je predstavljena v poglavju 8.

V tabeli 5 so predstavljeni viri financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah. Podrobna finančna konstrukcija investicijskega projekta je predstavljena v poglavju 12.

Tabela 5: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.

Viri financiranja	Dinamika po letih		SKUPAJ	
	2023	2024	EUR	%
PP 989110 Dodatni ukrepi za problemska območja	- €	1.600.000,00 €	1.600.000,00 €	70,9%
Javni viri: Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj (MKRR)	- €	1.600.000,00 €	1.600.000,00 €	70,9%
Lastni viri: Proračun Občine Ajdovščina	54.741,40 €	601.756,94 €	656.498,34 €	29,1%
Skupaj viri financiranja	54.741,40 €	2.201.756,94 €	2.256.498,34 €	100,0%

## 1.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Upravičenost izvedbe investicijskega projekta smo merili tako, da smo izračunali denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo (Analizo stroškov in koristi) ter zanj izračunali pripadajoče dinamične in statične kazalnike upravičenosti le-tega. Pri analizi smo skušali ugotoviti, kakšne finančne in ekonomske rezultate (rezultate na podlagi ASK) bo prinesel investicijski projekt. Finančno in ekonomsko analizo upravičenosti izvedbe investicijskega projekta smo opravili za scenarij »z investicijo«, saj je bil scenarij »z investicijo« v okviru primerjave možnih scenarijev izvedbe investicijskega projekta prepoznan za najprimernejši oziroma optimalen scenarij izvedbe projekta (poglavje 1.3 IP).

Tabela 6: Zbirni prikaz rezultatov investicijskega projekta.

OSNOVNI PODATKI PROJEKTA	
NETO VREDNOST INV. PROJEKTA po TEKOČIH CENAH (v EUR brez DDV in ostalih davkov)	1.935.084,05 EUR
BRUTO VREDNOST INV. PROJEKTA po TEKOČIH CENAH (v EUR z DDV in ostalimi davki)	2.360.802,54 EUR
<b>VREDNOST INV. PROJEKTA po TEKOČIH CENAH z nepovračljivim DDV in davki (Dejanski izdatki/stroški občine)</b>	<b>2.256.498,34 EUR</b>
UPRAVIČENI STROŠKI PROJEKTA	1.647.795,23 EUR
TRAJANJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	03/2023-10/2024
EKONOMSKA DOBA	15 LET
Viri financiranja	
Lastni viri: Proračun Občine Ajdovščina	656.498,34 EUR
Javni viri: Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj (MKRR)	1.600.000,00 EUR
Kazalniki učinka in rezultata projekta	
<i>Kazalniki učinka ob zaključku operacije</i>	
ŠTEVILO PODPRTH INVESTICIJSKIH PROJEKTOV	1 projekt
ŠTEVILO IZVEDENIH UKREPOV v smeri TRAJNOSTNE NARAVNANOSTI PROJEKTA oz. MODRE/ZELENE INFRASTRUKTURE	9 ukrepov
NOVO OPREMLJENE UPORABNE POVRŠINE IZGRAJENE/RAZŠIRJENE EPC (v ha)	1,49 ha
<i>Izkazan interes 4-ih zasebnih investitorjev na območju širitve - MSP podjetja</i>	1,49 ha
<i>Kazalniki rezultata 3 leta (do 31.10.2027) po zaključku operacije</i>	
ZASEDENOST NOVO OPREMLJENIH UPORABNIH POVRŠIN IZGRAJENE/RAZŠIRJENE EPC s strani podjetij (v %)	100,00%
Rezultati FINANČNE ANALIZE	
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST (FNPV)	-2.047.116,57 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA (FIRR)	ni izračunljiva (<0,0%)
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA (FNPV/K)	-508.655,03 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA (FIRR/K)	ni izračunljiva (<0,0%)
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST (FRNPV)	-0,98 EUR
FINANČNI KOLIČNIK RELATIVNE KORISTNOSTI (f K/S)	0,1846
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	se ne povrne
Rezultati EKONOMSKE ANALIZE	
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST (ENPV)	8.243.898,14 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA (EIRR)	31,26%
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST (ERNPV)	5,92 EUR
EKONOMSKI KOLIČNIK RELATIVNE KORISTNOSTI (e K/S)	9,8432
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	2

Izračunani finančni kazalniki projekta so pokazali, da je obravnavani projekt gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale upravičeno izvedbo projekta. Projekt je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oziroma z izvedbo ekonomske analize (Analize stroškov in koristi), saj le-ta predstavlja vlaganja v javno, komunalno in ostalo infrastrukturo in širšo družbo in ga zato ne moremo primerjati s tržnimi kazalniki upravičenosti izvedbe.

Predmetni investicijski projekt pa je po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo (ASK upravičen), kar potrjujejo vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo projekta. Vsi trije ključni pokazatelji upravičenosti izvedbe investicijskega projekta nam pokažejo, da je izvedba projekta z vidika prispevka k družbenim koristim in z vidika upravičenosti za sofinanciranje upravičena, saj je razmerje med koristmi in stroški večje od 1 ( $eK/S > 1$ ), ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna ( $ENPV > 0,00$  EUR), istočasno pa je ekonomska interna stopnja donosa večja od uporabljene socialne diskontne stopnje ( $EIRR > SDS=5,0\%$ ).

Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba projekta ekonomsko upravičena oziroma upravičena na podlagi Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega

projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti investicijski projekt »Gradnja komunalne infrastrukture v Poslovno ekonomski coni Ajdovščina – širitev Gobi«.

Podrobnejša predstavitev finančne in ekonomske analize projekta ter finančnih in ekonomskih kazalnikov je predstavljena v poglavju 14 tega dokumenta.

**Investicijski program (IP) je pokazal upravičeno izvedbo projekta »Gradnja komunalne infrastrukture v Poslovno ekonomski coni Ajdovščina–širitev Gobi« ter da projekt zelo dobro uresničuje javni interes na področju gospodarskega razvoja in rasti podjetništva v občini (spodbujanje podjetništva, dviga konkurenčnosti, inovativnosti in zaposlitvenih možnosti ter povečanje dodane vrednosti podjetij) ter da zasleduje in uresničuje cilje občinskih, regijskih, državnih in tudi EU razvojnih strategij in programov.**

## **2      PODATKI O INVESTITORJU IN NOSILCU PROJEKTA, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCU IN IZVAJALCU GJS TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR**

---

### **2.1    Investitor in nosilec projekta**

Naziv	<b>OBČINA AJDOVŠČINA</b>
Naslov	Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Tadej Beočanin Župan Občine Ajdovščina
Telefon	+386 (0)5 365 91 10
Telefax	+386 (0)5 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Spletna stran	<a href="http://www.ajdovscina.si">http://www.ajdovscina.si</a>
Matična številka	5879914
Davčna številka	SI 51533251
Transakcijski račun	SI56 0120 1010 0014 597 odprt pri Banki Slovenije
Žig in podpis	
Vodja projekta	Alenka Čadež Kobol, dipl. ekon. vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije
Telefon	+386 (0)5 365 91 29
Telefax	+386 (0)5 365 91 33
E-mail	alenka.kobol@ajdovscina.si
Žig in podpis	

## 2.2 Izdelovalec investicijske dokumentacije

Naziv	<b>NI-BO</b> <b>Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p.</b>
Naslov	Vipavska cesta 17 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Robert Likar, u.d.i.s., direktor
Telefon	+386 (0)41 993 612
E-mail	robert.likar@nibo-es.si
Spletna stran	<a href="http://www.nibo-es.si">http://www.nibo-es.si</a>
Matična številka	6066143000
Davčna številka	SI 44058802
Transakcijski račun	SI56 3400 0101 0868 404 odprt pri Sparkasse d.d.
Žig in podpis	

## 2.3 Upravljevec komunalne infrastrukture

Naziv	<b>OBČINA AJDOVŠČINA</b>
Naslov	Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Tadej Beočanin Župan Občine Ajdovščina
Telefon	+386 (0)5 365 91 10
Telefax	+386 (0)5 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Spletna stran	<a href="http://www.ajdovscina.si">http://www.ajdovscina.si</a>
Matična številka	5879914
Davčna številka	SI 51533251
Transakcijski račun	SI56 0120 1010 0014 597 odprt pri Banki Slovenije
Žig in podpis	



#### 2.4 Podatki o izvajalcu gospodarske javne službe (GJS) – najemniku in vzdrževalcu komunalne infrastrukture

Naziv	<b>KSD d.o.o. Ajdovščina</b>
Naslov	Goriška cesta 23 b 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Luka Jejčič, direktor
Telefon	+386 (0)5 365 97 00
Telefax	+386 (0)5 366 31 42
E-mail	info@ksda.si
Spletna stran	<a href="http://www.ksda.si">http://www.ksda.si</a>
Matična številka	5210461
Davčna številka	SI 68647336
Transakcijski račun	SI56 0475 1000 0120 476 odprt pri Nova KBM d.d.
Žig in podpis	

#### 2.5 Strokovni delavci in službe odgovorni za pripravo, izvedbo in nadzor

Odgovorna oseba investitorja/lastnika	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina  <i>Podpis in žig</i>
Odgovorni vodja projekta s strani investitorja	Alenka Čadež Kobol, dipl. ekon. vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina  <i>Podpis in žig</i>

Odgovorni osebi za pripravo prijave in vloge na JR* MKRR	<p>Janez Furlan, univ. dipl. inž. zoot. vodja Oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve in Nejc Kumar, mag. ekon. ved višji svetovalec župana za razvojne projekte v Uradu župana Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</p> <p>Podpis in žig</p>
Strokovni vodja projekta s strani investitorja / lastnika (odgovorna oseba za pripravo in pridobitev dokumentacije, izvedbo del in nadzor)	<p>Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad. strokovni sodelavec za investicije v Oddelku za GJS in investicije Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</p> <p>Podpis in žig</p>
Odgovorna oseba s strani izdelovalca investicijske dokumentacije	<p>Robert Likar, u.d.i.s., IZS S-1431 NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina</p>  <p>Podpis in žig</p>
Odgovorna oseba s strani upravljavca	<p>Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</p> <p>Podpis in žig</p>
Odgovorna oseba s strani izvajalca gospodarske javne službe	<p>Luka Jejčič, direktor KSD d.o.o. Ajdovščina, Goriška cesta 23b, 5270 Ajdovščina</p> <p>Podpis in žig</p>

## **3 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO**

---

### **3.1 Analiza gospodarstva in zasedenosti poslovnih con v občini**

#### **3.1.1 Uvod<sup>1</sup>**

Občina Ajdovščina je gospodarsko, izobraževalno in kulturno središče Vipavske doline v zahodni Sloveniji ob meji z Italijo (80 km od Ljubljane, 150 od Benetk). Rodovitna zemlja, močni vplivi sredozemskega podnebja, bogati vodni viri ter ugodna prometna lega so ustvarili idealne pogoje za razvoj kmetijskih dejavnosti, industrije in podjetništva. Značilnost Vipavske doline je burja, severovzhodni veter, ki odganja oblake in čisti zrak, zato ima dolina 300 sončnih dni na leto in za dva meseca daljšo vegetacijsko dobo kot je v notranjosti Slovenije. Zaradi vseh teh naravnih pogojev imenitno uspeva vinska trta, ki daje vrhunska vina, vipavske češnje, marelice in breskve pa dozorevajo prve v Sloveniji. V Vipavski dolini se je zato razvila močna živilsko predelovalna industrija, ki še danes kljubuje krizi, medtem ko so lesna in tekstilna panoga ter gradbeništvo zašle v težave - je pa ostalo bogato znanje in veliko strokovnjakov predvsem tehničnih profilov. V zadnjem času so zrasla tudi mlada visokotehnološka podjetja.

Mesto Ajdovščina je naselje in krajevna skupnost v Občini Ajdovščina. Mesto sestavlja več središč. Staro mestno središče Ajdovščina, z osrednjim Lavričevim trgom, obdajajo »ajdovske gase«. Na levem bregu Hublja, po katerem je nekdaj tekla meja med Goriško in Kranjsko, se raztezajo Šturje, prav tako zanimivo staro jedro, polno svojevrstnih značilnosti, z osrednjim Cankarjevim trgom. Preko regionalne ceste, ki teče po sredini mesta, pa sta v zadnjih desetletjih zrasli novi poslovno stanovanjski središči – C2 in C3. Omeniti velja še dvojce starih in tradicionalnih središč – Putrihe na zahodnem delu mesta ter Trnje, ki delijo staro Ajdovščino in Šturje. Mesto obdaja več obmestnih naselij. Proti severu se ob strugi Hublja, mimo starih fužinskih peči in drugih ostankov tehnične dediščine našega mesta, vse do izvira hudournika, raztezajo Fužine. Še pred njimi so Pale, nekdaj eno prvih obrtnih središč v dolini, ki se danes razvijajo v športno, rekreacijsko in turistično središče. Pod Školjem se na zahodu širi Gradišče. Na vzhodnem robu mesta rastejo Grivče, pod njimi Slejkoti, še nižje, ob regionalni cesti pa najdete stanovanjsko sošesko Ribnik. Na južnem robu, ob mestni obvoznici in hitri cesti skozi Vipavsko dolino, so svoje mesto našle obrtne in industrijske cone ter nakupovalna središča.

Današnje mesto Ajdovščina je nastalo na temeljih nekdanje rimske Castre. Zaradi posrečene kombinacije prvih rimskih zgradb in kasnejših srednjeveških gradbenih posegov ponuja danes Ajdovščina obiskovalcem nešteto zanimivosti. Posebno atraktivna je vzhodna mestna veduta z restavriranim delom obzidja, s stolpom in v obzidje vključenimi arkadami. V pritličju stavbe nove tržnice in na malem trgu pred njo pa si obiskovalec lahko ogleda stare rimske terme. Ostaline iz ajdovskega rimskega obdobja so shranjene v Muzeju Ajdovščina, kjer jim družbo dela še razstava fosilov iz zasebne zbirke Staneta Bačarja. Da so v Ajdovščini od nekdaj pridni in delovni ljudje, pričajo mnogi ostanki bogate tehnične dediščine ob Hublju, katerih vrhunec so obnovljeni fužinski plavži na Fužinah, pod cerkvico sv. Antona Padovanskega. Poleg arhitekturnih in zgodovinskih posebnosti ponuja danes Ajdovščina možnost za številne športno rekreativne dejavnosti: športno letališče, športna dvorana in nogometno igrišče, športni park Pale, letno kopalnišče in zimski bazen v okviru Športnega centra Ajdovščina, sprehajalne poti, med katerimi je še posebno priljubljena naravoslovna učna pot Ob Hublju, z izhodiščem v Palah, ki nas pripelje vse do izvira reke Hubelj. Izvir je svojevrstna posebnost, saj voda, ki se zbira globoko v notranjosti Gore, privre na dan iz številnih skalnih lukenj

---

<sup>1</sup> Poglavje je povzeto po dokumentu »Analiza poslovnih con v Občini Ajdovščina«, ki so jo aprila 2023 pripravile strokovne službe Občine Ajdovščina.

kraškega podzemlja. Veličastnost teh izbruhov je največja ob obilnem deževju in takrat je na mostu pri izviru Hublja vedno veliko občudovalcev, ki to veličastnost z užitkom občudujejo.

S prijavo na Javni razpis za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024, ki ga je Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj (MKRR) objavilo dne 22.02.2023, in pridobitvijo nepovratnih sredstev, namerava Občina Ajdovščina dodatno urediti in razširiti/dograditi PC Ajdovščina – širitev Gobi, na območju mesta Ajdovščina, ter s tem zagotoviti pogoje za razvoj tistih podjetij, ki beležijo visoko rast, gradijo podjetniško skupnost in krepijo verigo vrednosti na svojem področju, hkrati pa so pomembni zaposlovalci na občinski in regionalni ravni. Ta podjetja bodo lahko na podlagi investicije Občine Ajdovščina v ekonomsko poslovno infrastrukturo povečevala obseg svojega poslovanja, ustvarjala višjo dodano vrednost in nova delovna mesta. To bo prispevalo h krepitvi konkurenčnosti podjetniškega okolja tako na občinski, regionalni, kot na nacionalni ravni.

Občina Ajdovščina in tudi samo mesto Ajdovščina ima izrazito ugodno lego tik ob avtocesti, ki poteka po zgodovinsko najkrajši poti z zahoda na vzhod Evrope, iz Padske v Panonsko nižino. Ima tudi železniško povezavo, do pristanišča v Kopru in Trstu je vsega 60 km. Iz Ajdovščine je le pol ure vožnje do mednarodnega letališča Trst, dobro uro vožnje pa do letališč v Benetkah, Trevisu ali Ljubljani, ima pa Ajdovščina tudi svoje letališče za manjša letala.

Vipavska dolina predstavlja Slovenijo v malem – Mali Slovenski eden (M. Kline, 1997), v Vipavski dolini se odraža mediteranska in celinska klima, v njej se odraža vpliv morja in Alp, Vipavska dolina je stičišče ravnice, gričevja in hribovja, za Vipavsko dolino so značilni visokotehnološki produkti in ne tehnološki produkti, produkti lokalnega in globalnega gospodarstva.

Občino Ajdovščino oziroma Vipavsko dolino je v času recesije le ta močno udarila in prizadejala. Pred-recesijski čas je občino Ajdovščina oziroma Vipavska dolina preživela, z gospodarskega vidika, brez večjih pretresov in propadov velikih gospodarskih subjektov. Gospodarstvo Vipavske doline, predvsem tisto manjše, je bilo in je še močno navezano na severno-italijanski trg in severno italijanski gospodarski bazen. Recesijski čas pa je gospodarstvo občine Ajdovščina in Vipavske doline močno prizadejal, kar je posledično pomenilo povečano brezposelnost in povečano socialno stisko prebivalcev. Občina Ajdovščina je zato na te izzive odgovorila z aktivno politiko podpore gospodarstva. V tej luči je v letu 2015 pričela z izvajanjem ukrepov za podporo gospodarstvu, aktivno je vstopila na področje promocije in privabljanja tujih investitorjev. V sklopu podpore gospodarstvu, Občina prepoznava kot izjemno pomembno gospodarsko področje, področje turizma ter področje kmetijstva, ki sta bili v preteklosti zapostavljeni, hkrati pa predstavljata pomemben potencial za nova delovna mesta.

V iskanju in ustvarjanju novih poslovnih priložnosti so v Občini Ajdovščina inovativni in prizadevni. Občina Ajdovščina si pospešeno prizadeva ustvariti ugodno podporno okolje za nova podjetja, za razvoj podjetniške in obrtne dejavnosti in odpiranje novih delovnih mest. Tako so in bodo vlagatelji v Občini Ajdovščina deležni velikih ugodnosti in pozornosti. Tik ob avtocesti in železnici se pospešeno gradi poslovno obrtne cone s popolno komunalno opremo in z različnimi ukrepi pomaga razvoju novih gospodarskih dejavnosti. Številni ukrepi, ki jih nudi gospodarstvu, občino uvršča v vrh vlagateljem zanimivih okolij.

### **3.1.2 Poslovne cone v občini in njihova zasedenost**

Občina Ajdovščina je že v preteklih letih pričela z komunalno ureditvijo različnih poslovnih con na celotnem svojem območju, predvsem pa na območju samega mesta Ajdovščina (PC Ajdovščina), saj je bila ponudba zazidljivih in komunalno opremljenih zemljišč zelo skromna. Tudi sam Prostorski plan občine vsebuje dovolj površin namenjenih za razvoj poslovno gospodarskih in obrtnih površin in con. **Iz Analize poslovnih con v Občini Ajdovščina je razvidno, da trenutno je v občini že vsaj delno komunalno opremljenih 5 ekonomsko poslovnih con (4 poslovne cone izven mesta Ajdovščina ter PC Ajdovščina na območju mesta Ajdovščina, ki jo sestavlja 14 mikrolokacij), v skupni površini**

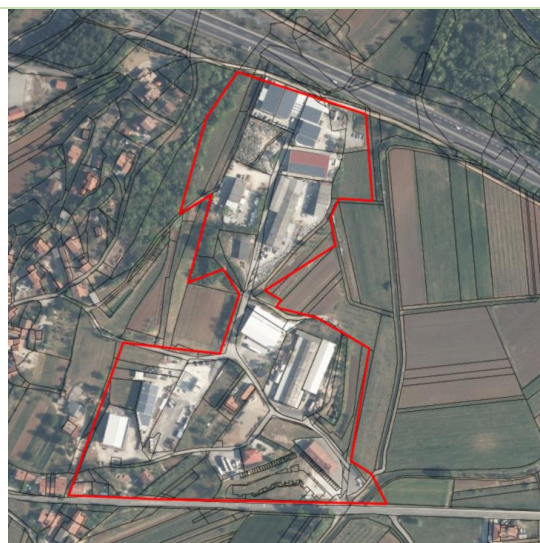
**cca 135,98 ha.** Natančnejši pregled posameznih poslovnih con, njihova komunalna opremljenost in zasedenost je predstavljena v nadaljevanju tega poglavja.

**Poslovna cona Ajdovščina (PC Ajdovščina)** se je razvijala postopoma v zadnjih 30 in več letih. PC Ajdovščina je na jugu omejena s hitro cesto H4 in na severu pa z območjem mesta, namenjenem stanovanjem in centralnim dejavnostim. Celotno območje se zadnjih 15 let obravnava enovito. Enovitost urejanja poslovne cone je bila opredeljevala tudi urbanistična zasnova mesta Ajdovščina, ki je z uveljavitvijo novega Občinskega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 5/22, 10-popr.) v marcu 2022 prenehala veljati. Za urejanje območja PC Ajdovščina se sedaj uporablja Odlok o OPN, ki celotno območje med hitro cesto H4 in območjem, namenjenem stanovanjem in centralnim dejavnostim, označuje z enovito označbo urejanja AJ.

Občina Ajdovščina je že v preteklih letih pričela s pridobivanjem in komunalnim urejanjem večjih površin predvsem v mestu Ajdovščina, t.j. z opremljanjem 14ih mikrolokacij na območju PC Ajdovščina, katere **skupna površina znaša cca 100,49 ha**. PC Ajdovščina obsega celotno območje južnega dela mesta Ajdovščina ter del območja severno od športnega letališča. Območje je bilo urejeno postopoma skozi daljše časovno obdobje. V zadnjih 10 letih je bilo na južni strani mesta do roba hitre ceste HC Vipava-Ajdovščina ustvarjenih več kot 20 ha novih površina za poslovno gradnjo. Na območju mesta Ajdovščina, t.j. v PC Ajdovščina, je trenutno komunalno vsaj delno opremljenih 12 mikrolokacij poslovne cone, v skupni površini cca 85,91 ha. S komunalno ureditvijo le-teh je dvignila ponudbo komunalno opremljenih zemljišč na svojem območju in s tem omogočila prihod novih investitorjev, ki so na njih postavili svoje poslovne objekte. S tem se je skušala približati povpraševanju po ustreznih lokacijah za gradnjo poslovnih prostorov s strani podjetij in samostojnih podjetnikov. Potencialnim investitorjem je občina skušala ponuditi primerno komunalno opremljeno zazidljivo zemljišče na lokaciji, ki nudi ustrezno prometno dostopnost. V zadnjih nekaj letih je Občina Ajdovščina s pomočjo pridobitve nepovratnih EU sredstev komunalno opremila mikrolokacijo PC Ajdovščina-V Talih 1, mikrolokacijo PC Ajdovščina-Pod železnico 2 in mikrolokacijo PC Ajdovščina-Pod železnico 3. V teku je komunalno opremljanje PC Ajdovščina-mikrolokacija Mirce 2 ter mikrolokacije PC Ajdovščina-Pod Fructalom, ki je ravno tako sofinancirano s strani EU. Potrjen je tudi projekt »Gradnja komunalne infrastrukture v Poslovno ekonomski coni Ajdovščina-širitev zahod in širitev vzhod«, s katerim bo Občina Ajdovščina s pridobitvijo nepovratnih sredstev NOO nadaljevati svoje delo in uresničevala cilje Strategije gospodarskega razvoja Občine Ajdovščina.

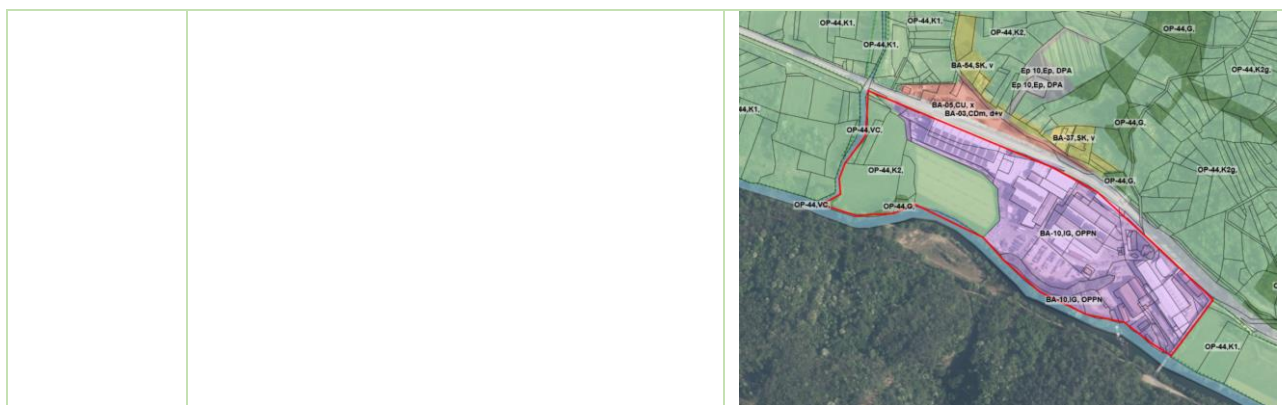
Občina Ajdovščina pa ni vlagala v ekonomsko poslovno infrastrukturo le na območju mesta Ajdovščina, temveč tudi v **4 poslovne cone izven mestnega območja Ajdovščine**, katerih **skupna površina znaša cca 35,49 ha**. V preteklih letih je občina komunalno opremila tudi PC Batuje-Mlake, PC Batuje-Pod Batujami in PC Gojače, ki so skoraj v celoti zasedene. Delno pa je tudi že opremila PC Črniče. PC Črniče je tudi predvidena za dodatno komunalno opremo in povečavo njene zasedenosti, saj se je pojavilo večje število investitorjev, ki bi na območju PC Črniče širili svoje poslovne dejavnosti. Projekt »Razširitev Poslovne cone Črniče« je bil prijavljen na javni razpis MGRT za sofinanciranje operacij ekonomsko-poslovne infrastrukture v letih 2022 in 2023 za pridobitev EU sredstev. Vloga je bila popolna in je v postopku ocenjevanja.

1. Poslovna cona Batuje - Mlake	
Površina (cca):	77.100 m <sup>2</sup>
Oprema:	komunalno opremljena, brez javne kanalizacije in distribucijskega plinovodnega omrežja
Zasedenost:	80% del površin je namenjen mešani dejavnosti s stanovanjskimi objekti ter širitvam obstoječih poslovnih kompleksov vsa nezazidana zemljišča so v lasti končnih investorjev

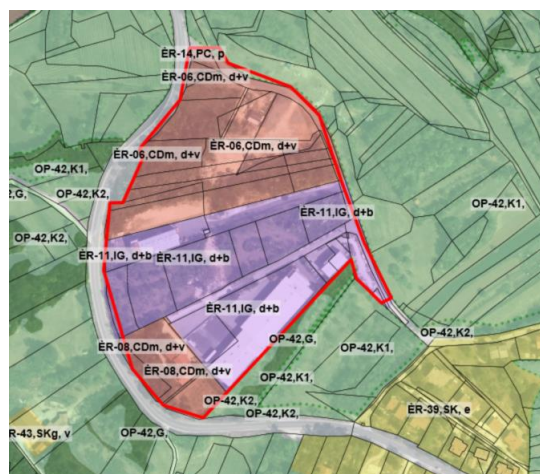


2. Poslovna cona Batuje – Pod Batujami	
Površina (cca):	78.726 m <sup>2</sup>
Oprema:	delno komunalno opremljena, brez javne kanalizacije; plinovodno omrežje je prisotno
Zasedenost:	75% (100% po izločitvi površin Natura 2000) nezaseden zahodni del cone se zaradi varovanih območij Natura 2000 in poplavnega območja po predlogu občinskega prostorskega načrta izloča iz območja za poselitev

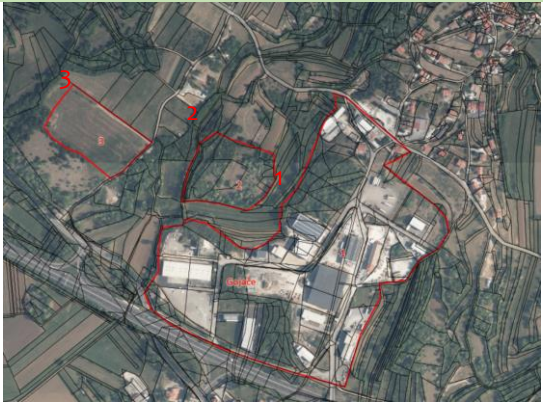
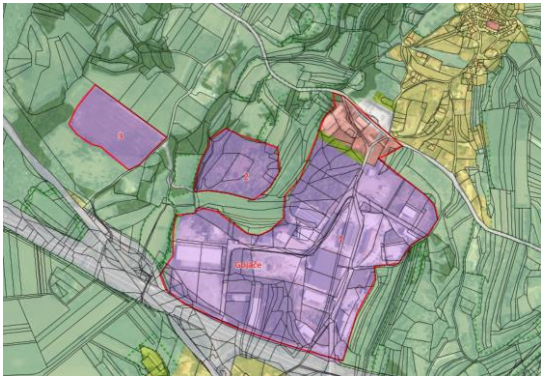





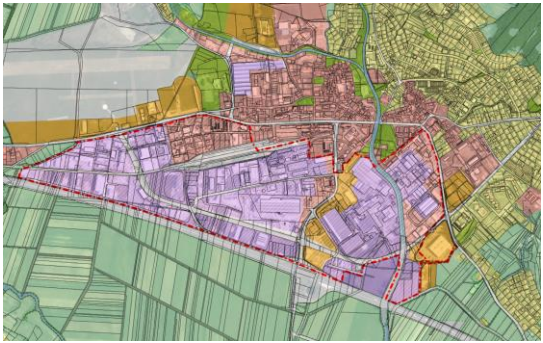
3. Poslovna cona Črniče	
Površina (cca):	2.700 m <sup>2</sup> z oznako IG
Oprema:	delno komunalno opremljena (cca 1,1 ha)
Zasedenost:	100% zasedenost komunalno opremljenega dela PC  Občina bo PC Črniče dodatno komunalno opremila (cca 4,32 ha, od tega z oznako IG 1,6027 ha)  Za nezasedeni del območja je izražen interes končnih investitorjev MSP (100%).



4. Poslovna cona Gojače	
Površina (cca):	196.360 m <sup>2</sup> , od tega: območje 1=155.130 m <sup>2</sup> območje 2=20.000 m <sup>2</sup> območje 3=21.230 m <sup>2</sup>
Oprema:	Območje 1: komunalno opremljeno, brez distribucijskega plinovodnega omrežja Območje 2: komunalno neopremljeno, komunalna infrastruktura je v fazi priprave na projektiranje Območje 3: komunalno neopremljeno, komunalna infrastruktura je v fazi priprave na projektiranje
Zasedenost:	Območje 1: 79% zasedenost; vsa nezazidana zemljišča so v lasti končnih investitorjev. Območje 2 = 0% zasedenost Območje 3 = 0% zasedenost

5. Poslovna cona (PC) Ajdovščina	
Površina (cca):	1.004.928 m <sup>2</sup>
Oprema:	delno komunalno opremljeno (glej spodaj)
Zasedenost:	85,91 ha je že komunalno urejenih in zasedenih površin

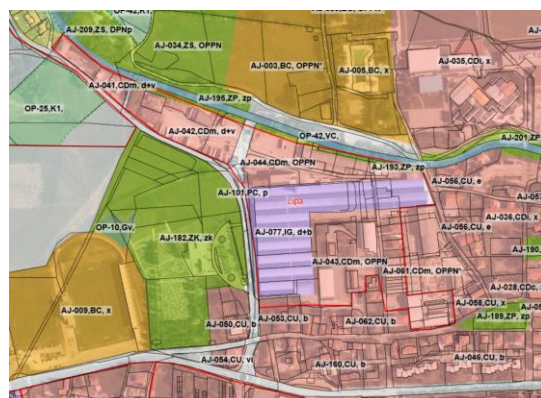





5.1 PC Ajdovščina – mikrolokacija Na Gmajni	
Površina (cca):	42.517 m <sup>2</sup>
Oprema:	komunalno opremljena
Zasedenost:	100%








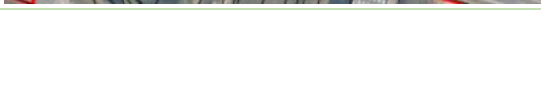
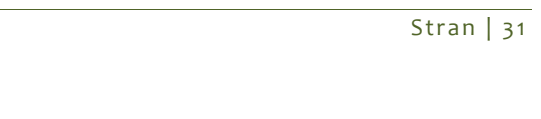


5.2 PC Ajdovščina – mikrolokacija Lipa	
Površina (cca):	78.410 m <sup>2</sup>
Oprema:	komunalno opremljena
Zasedenost:	100% cona zajema bivši kompleks tovarne pohišstva Lipa










5.3 PC Ajdovščina – mikrolokacije Mirce 1, 2 in 3	
Površina (cca):	116.408 m <sup>2</sup>
Oprema:	delno komunalno opremljeno (glej spodaj)
Zasedenost:	glej spodaj



		
<b>5.3.1 PC Ajdovščina – mikrolokacija Mirce 1</b>		
Površina (cca):	60.115 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	100%	
<b>5.3.2 PC Ajdovščina - mikrolokacija Mirce 2</b>		
Površina (cca):	26.000 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno opremljeno	
Zasedenost:	100%	



<b>5.6 PC Ajdovščina – mikrolokacije Pod železnico 1, 2 in 3</b>		 
Površina (cca):	81.519 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	glej spodaj	
<b>5.6.1 PC Ajdovščina – mikrolokacija Pod železnico 1</b>		
Površina (cca):	27.330 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	100%	
<b>5.6.2 PC Ajdovščina – mikrolokacija Pod železnico 2</b>		
Površina (cca):	32.727 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	100% nepozidana zemljišča so že v lasti končnih investitorjev, kjer že gradijo svoje poslovne objekte	
<b>5.6.3 PC Ajdovščina – mikrolokacija Pod železnico 3</b>		
Površina (cca):	21.462 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	100%	

<b>5.7 PC Ajdovščina – mikrolokacija Proizvodno industrijsko območje (Mlinotest, Tovarniška, Gobi)</b>		
Površina (cca):	150.117 m <sup>2</sup>	
Oprema:	delno komunalno opremljena	
Zasedenost:	glej spodaj	
<b>5.7.1 PC Ajdovščina – mikrolokacija Proizvodno industrijsko območje (Mlinotest)</b>		
Površina (cca):	49.842 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	100%	
<b>5.7.2 PC Ajdovščina – mikrolokacija Proizvodno industrijsko območje (Tovarniška)</b>		
Površina (cca):	75.977 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	100%	
<b>5.7.3 PC Ajdovščina – mikrolokacija širitev Gobi</b>		
Površina (cca):	24.298 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno neopremljena	
Zasedenost:	0%	
<p>PC Ajdovščina – mikrolokacija širitev GOBI se namenja drugim dejavnostim. Težka industrija (proizvodnja betonskih prefabrikatov) bo umaknjena iz lokacije.</p> <p>Območje bo komunalno urejeno in namenjeno MSP-jem, ki so izrazili interes za vstop v PC Ajdovščina – mikrolokacija širitev Gobi (100%).</p>		

<b>5.8 PC Ajdovščina – mikrolokacija Proizvodno industrijsko območje (Fructal, Tekstina, Spar in drugi)</b>		
Površina (cca):	156.500 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	100%	
<b>5.9 PC Ajdovščina – mikrolokacija Pod Fructalom</b>		
Površina (cca):	18.129 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno opremljanje zemljišča je v teku	
Zasedenost:	100% na delu nezazidanih zemljišč bo urejen nov dovoz (krožno križišče) na južni strani	
<b>5.10 PC Ajdovščina – mikrolokaciji V Talih 1 in 2</b>		
Površina (cca):	47.000 m <sup>2</sup>	
Oprema:	delno komunalno opremljeno (glej spodaj)	
Zasedenost:	glej spodaj	
<b>5.10.1 PC Ajdovščina – mikrolokacija V Talih 1</b>		
Površina (cca):	34.200 m <sup>2</sup>	
Oprema:	delno komunalno opremljena	
Zasedenost:	90%	
<b>5.10.2 PC Ajdovščina – mikrolokacija V Talih 2</b>		
Površina (cca):	12.800 m <sup>2</sup>	
Oprema:	ni komunalno opremljena	
Zasedenost:	0%	

**5.11 PC Ajdovščina – mikrolokacija Servisna cona**

Površina (cca):	34.038 m <sup>2</sup> mešana dejavnost s stanovanjskimi objekti
Oprema:	delno komunalno opremljena, del komunalne opreme je v zasebni lasti
Zasedenost:	50% pretežni del zemljišč je v zasebni lasti



**5.12 PC Ajdovščina – mikrolokacija Obrtna cona**

Površina (cca):	36.068 m <sup>2</sup> mešana dejavnost s stanovanjskimi objekti
Oprema:	komunalno opremljena
Zasedenost:	95% nezazidana zemljišča so namenjena širitvi obstoječih dejavnosti nepozidana zemljišča so v lasti končnih investitorjev



**5.13 PC Ajdovščina – mikrolokacija Šturje**

Površina (cca):	106.212 m <sup>2</sup>
Oprema:	komunalno opremljena
Zasedenost:	100%



5.14 PC Ajdovščina – mikrolokacija širitev Vzhod (Rusne)	
Površina (cca):	23.371 m <sup>2</sup>
Oprema:	komunalno neopremljeno
Zasedenost:	0% nezasedeno območje; izražen je interes končnih investorjev MSP za 65,2% območja  PC Ajdovščina – mikrolokacija širitev vzhod (Rusne) je v fazi pred pričetkom gradnje komunalne infrastrukture.



### 3.1.3 Stanja gospodarskih dejavnosti v občini

Občina Ajdovščina se že vrsto let trudi za privabljanje novih gospodarskih subjektov na svoje območje, kakor tudi ustvarja ustrezne pogoje za njihov prihod, spodbuja pa predvsem ustanavljanje in razvoj visoko tehnoloških podjetij, poleg tega pa vlaga v nove poslovne infrastrukture in prostore. V letu 2018 se je tako tudi uvrstila v finale kot občina, ki se uspešno preobraža iz tradicionalnega industrijskega kraja v središče visokotehnološke industrije in je v zadnjem času naredila izrazit zasuk v modernost. Občina se na različne načine trudi pospeševati razvoj podjetništva. Tako na obrobju mesta kot na obrobju občine, predvsem v okolici hitre ceste skozi Vipavsko dolino, so prostor dobile komunalno opremljene poslovne in obrtne cone. Podjetniška klima je zelo dobra, kar kažejo tako kazalniki kot primeri uspešnih podjetij. Ajdovščina je med občinami, v katerih so v zadnjih letih najbolj zmanjšali brezposelnost, so zapisali v obrazložitvi finalistov za nagrado zlati kamen.

Gospodarstvo v Občini Ajdovščina je zraslo na temeljih pretekle obrti in nekdanjih industrijskih obratov, ki so skozi nekaj stoletij izkoriščali moč Hublja, Lokavščka in drugih vodotokov. Na podlagi bogate preteklosti se je po vojni v Ajdovščini razmahnila predvsem prehrabna, gradbena, lesna, kovinska in tekstilna industrija. Če je bila brezposelnost v občini po propadu nekdanjih industrijskih velikanov, posebej po stečaju gradbenega podjetja Primorje, precej nad desetimi odstotki, je bila oktobra 2017 le še osemodstotna in uspešno so prebrodili gospodarsko krizo.

V tabeli v nadaljevanju je razvidno, da v celotnem opazovanem obdobju število podjetij v občini stalno narašča. Po podatkih SURS-a je bilo leta 2021 v občini skupaj 1.834 podjetij, od tega kar 1.739 mikro podjetja (od 0 do 9 zaposlenih), 76 malih podjetij (od 10 do 49 zaposlenih), 15 srednje velikih podjetij (od 50 do 249 zaposlenih) ter 4 velika podjetja (nad 250 zaposlenih). Rast števila podjetij v opazovanem obdobju je predvsem posledica rasti števila mikro podjetij (od 0 do 9 zaposlenih).



Tabela 7: Demografski podatki o gospodarskih subjektih v Občini Ajdovščina v obdobju 2010-2021.

Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Število podjetij	1.571	1.568	1.590	1.655	1.704	1.774	1.774	1.788	1.810	1.841	1.821	1.834
Število oseb, ki delajo	6.617	6.189	5.582	5.150	5.215	5.415	5.667	6.032	6.293	6.925	7.030	7.405
Prihodek [1000 EUR]	602.787	560.707	451.104	395.043	423.106	441.099	482.964	547.554	612.954	703.624	665.846	828.646
Število oseb, ki delajo na podjetje v občini	4,2	3,9	3,5	3,1	3,1	3,1	3,2	3,4	3,5	3,8	3,9	4,0

Vir: SURS, 03/2023.

Tabela 8: Podatki o gospodarskih družbah po velikosti glede na število zaposlenih oseb v Občini Ajdovščina v obdobju 2017-2021.

Leto	2017	2018	2019	2020	2021
Število podjetij	1.788	1.810	1.841	1.821	1.834
Mikro podjetja (0-9 zaposlenih)	1.703	1.722	1.746	1.729	1.739
Majhna podjetja (10-49 zaposlenih)	67	68	75	73	76
Srednje podjetja (50-249 zaposlenih)	15	17	16	15	15
Veliko podjetje (250 in več zaposlenih)	3	3	4	4	4

Vir: SURS, 03/2023.

Tabela 9: Število delovno aktivnih prebivalcev in bilanca dnevniških delovnih migracij v Občini Ajdovščina v obdobju 2010-2022.

Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Število delovno aktivnih prebivalcev občine	7.434	7.187	6.741	6.824	7.066	7.215	7.521	7.826	8.133	8.405	8.470	8.608	8.801
Število delovno aktivnih prebivalcev, ki dela v občini	4.054	3.780	3.359	3.387	3.435	3.507	3.713	3.804	4.001	4.189	4.127	4.209	4.339
Število delovno aktivnih prebivalcev, ki dela v drugi občini	3.380	3.407	3.382	3.437	3.631	3.708	3.808	4.022	4.132	4.216	4.343	4.399	4.462
Število delovno aktivnih prebivalcev, ki dela v občini skupaj	6.265	6.007	5.116	5.163	5.306	5.377	5.775	6.118	6.431	7.059	7.072	7.458	7.913
Delovno aktivno prebivalstvo (brez kmetov), ki dela v občini	54,5%	52,6%	49,8%	49,6%	48,6%	48,6%	49,4%	48,6%	49,2%	49,8%	48,7%	48,9%	49,3%
Delovno aktivno prebivalstvo (brez kmetov), ki dela izven občini	45,5%	47,4%	50,2%	50,4%	51,4%	51,4%	50,6%	51,4%	50,8%	50,2%	51,3%	51,1%	50,7%

Vir: SURS, 03/2023.

Iz zgornje tabele je razvidno, da je iz leta v leto v občini večje število delovnih mest, kar tudi vpliva, da se vedno manj prebivalcev občine vozi na delovno mesto v druge občine.

Tabela 10: Prikaz stopnje aktivnosti, stopnje delovne aktivnosti ter stopnje brezposelnosti prebivalstva v Občini Ajdovščina v obdobju 2011-2021, v %.

Leto	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Stopnja aktivnosti	54,6	54,1	52,9	52,9	53,9	54,2	55,3	56,1	56,8	57,3	58,3
Stopnja delovne aktivnosti	48,8	47,3	44,6	45,5	47,4	48,3	50,2	51,6	52,9	54,0	54,5
Stopnja brezposelnosti	10,5	12,6	15,6	14,0	12,2	10,9	9,3	7,9	6,8	6,0	6,5

Vir: SURS, 03/2023.

V zgornji tabeli je prikazana stopnja delovne aktivnosti prebivalstva v Občini Ajdovščina v obdobju od leta 2011 do leta 2021. Iz podatkov je razvidno, da le-ta iz leta v leto narašča. V letu 2021 je znašala stopnja delovne aktivnosti prebivalstva v občini 58,3%, kar je višje od povprečja regije (54,6%) kot tudi od povprečja države (56,4%). Iz tabele je ravno tako razvidno, da stopnja brezposelnosti v občini iz leta v leto pada (v letu 2020 je padla na 6,0%), razen v letu 2021, ko je narasla na 6,5%, kar je še vedno nižje od povprečja regije (6,7%) kot tudi nižje od povprečja države (9,2%).

Na podlagi izdelanih Informacij o poslovanju gospodarskih družbe, samostojnih podjetnikov in zadrug v Goriški regiji v letih 2018, 2019, 2020 in 2021, ki jih vsakoletno objavlja Ajpes, vidimo, da je bilo leta 2021 v Občini Ajdovščina zaposlenih cca 18% vseh zaposlenih v regiji, da je dosegala cca 15% skupnih prihodkov regije ter 19% neto dodane

vrednosti regije. Dodana vrednost na zaposlenega je leta 2021 v Občini Ajdovščina znašala 47.667 EUR, kar je višje od povprečja regije (44.302 EUR/zaposlenega) ter skoraj enako povprečju države (47.759 EUR/zaposlenega). Da Občina Ajdovščina nenehno spodbuja razvoj gospodarstva, med njimi tudi z komunalnih opremljanjem poslovnih con na njenem območju ter tako prijavljanje novih investorjev in zaposlovalcev v občino, je razvidno tudi iz stalne rasti tako števila gospodarskih subjektov, števila zaposlenih, celotnih prihodkov, neto dodane vrednosti in čistega dobička gospodarskih družb, samostojnih podjetnikov in zadrug na območju občine od leta 2018 do 2021, kar je predstavljeno v tabeli v nadaljevanju. Ostali podatki o poslovanju gospodarskih družb, zadrug in samostojnih podjetnikov v občini je podano v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 11: Podatki o poslovanju gospodarskih družb in zadrug ter samostojnih podjetnikov v Občini Ajdovščina v obdobju 2018-2021.

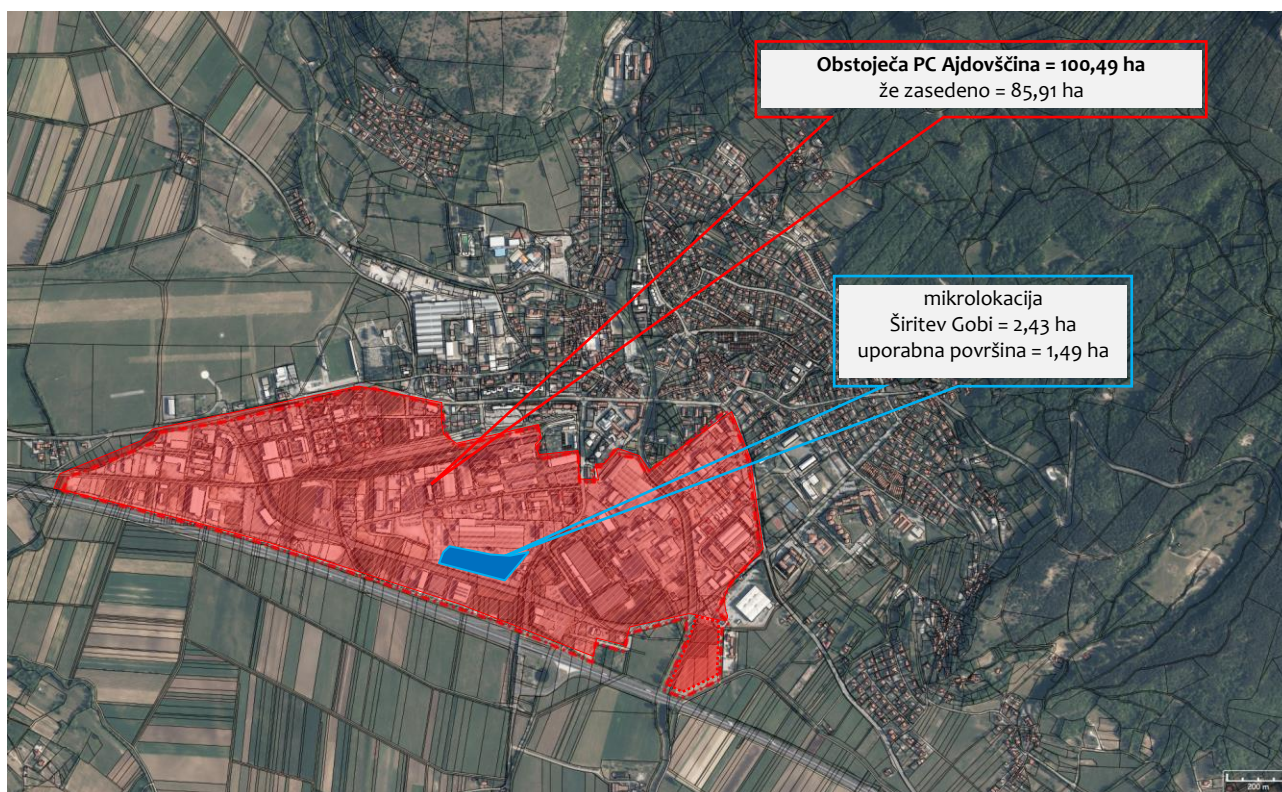
	OBČINA AJDOVŠČINA				GORIŠKA REGIJA	SLOVENIJA
	2018	2019	2020	2021	2021	2021
<b>GOSPODARSKE DRUŽBE</b>						
Število družb	442	453	446	456	3.218	69.076
Število zaposlenih	3.605	4.115	4.265	4.601	25.575	522.492
Sredstva (v 1.000 EUR)	491.050 €	590.737 €	601.563 €	724.936 €	4.612.793 €	116.691.553 €
Prihodki (v 1.000 EUR)	526.729 €	609.802 €	584.789 €	722.395 €	5.031.303 €	120.336.855 €
Neto dodana vrednost (v 1.000 EUR)	144.014 €	167.989 €	183.992 €	245.792 €	1.276.445 €	27.721.995 €
Čisti dobiček (v 1.000 EUR)	36.917 €	36.231 €	43.078 €	70.252 €	298.972 €	6.529.266 €
Čista izguba (v 1.000 EUR)	926 €	1.290 €	2.614 €	1.082 €	24.325 €	828.654 €
Neto čisti dobiček (v 1.000 EUR)	35.991 €	34.941 €	40.464 €	69.170 €	274.647 €	5.700.612 €
Prihodki na zaposlenega (v EUR)	146.111 €	148.190 €	137.113 €	157.008 €	196.727 €	230.313 €
<b>Neto dodana vrednost na zaposlenega (v EUR)</b>	<b>39.948 €</b>	<b>40.824 €</b>	<b>43.140 €</b>	<b>53.421 €</b>	<b>49.910 €</b>	<b>53.057 €</b>
Neto čisti dobiček na zaposlenega (v EUR)	9.984 €	8.491 €	9.487 €	15.034 €	10.739 €	10.910 €
<b>SAMOSTOJNI PODJETNIKI</b>						
Število samostojnih podjetnikov	600	573	529	535	3.081	50.054
Število zaposlenih pri samostojnih podjetnikih	332	374	339	352	2.091	40.538
Sredstva (v 1.000 EUR)	34.325 €	38.904 €	39.014 €	42.891 €	208.741 €	3.520.414 €
Prihodki (v 1.000 EUR)	51.876 €	53.947 €	49.243 €	55.514 €	271.092 €	5.376.413 €
Podjetnikov dohodek (v 1.000 EUR)	4.896 €	4.760 €	4.511 €	5.193 €	29.740 €	480.534 €
Negativen poslovni izid (v 1.000 EUR)	288 €	296 €	455 €	316 €	2.434 €	47.245 €
Neto podjetnikov dohodek (v 1.000 EUR)	4.608 €	4.464 €	4.056 €	4.877 €	27.306 €	433.289 €
Neto dodana vrednost (v 1.000 EUR)	13.123 €	14.202 €	14.332 €	15.802 €	85.713 €	1.558.418 €
Prihodki na nosilca dejavnosti in zaposlene (v EUR)	55.661 €	56.966 €	56.732 €	62.586 €	52.415 €	59.348 €
<b>Neto dodana vrednost na nosilca dejavnosti in zaposlene (v EUR)</b>	<b>14.080 €</b>	<b>14.997 €</b>	<b>16.512 €</b>	<b>17.815 €</b>	<b>16.573 €</b>	<b>17.203 €</b>
Neto podjetnikov dohodek na nosilca dejavnosti in zaposlene (v EUR)	4.944 €	4.714 €	4.673 €	5.498 €	5.280 €	4.783 €
<b>SKUPAJ</b>						
Število zaposlenih in nosilcev dejavnosti	4.537	5.062	5.133	5.488	30.747	613.084
Prihodki (v 1.000 EUR)	578.605 €	663.749 €	634.032 €	777.909 €	5.302.395 €	125.713.268 €
<b>Neto dodana vrednost (v 1.000 EUR)</b>	<b>157.137 €</b>	<b>182.191 €</b>	<b>198.324 €</b>	<b>261.594 €</b>	<b>1.362.158 €</b>	<b>29.280.413 €</b>
Neto čisti dobiček (v 1.000 EUR)	40.599 €	39.405 €	44.520 €	74.047 €	301.953 €	6.133.901 €
Prihodki na nosilca dejavnosti in zaposlene (v EUR)	127.530 €	131.124 €	123.521 €	141.747 €	172.452 €	205.051 €
<b>Neto dodana vrednost na nosilca dejavnosti in zaposlene (v EUR)</b>	<b>34.635 €</b>	<b>35.992 €</b>	<b>38.637 €</b>	<b>47.667 €</b>	<b>44.302 €</b>	<b>47.759 €</b>
Neto čisti dobiček na nosilca dejavnosti in zaposlene (v EUR)	8.948 €	7.784 €	8.673 €	13.493 €	9.821 €	10.005 €

Vir: Podatki Ajpes.

### 3.2 Analiza obstoječega stanja na območju predvidenih posegov

Območje predvidenih posegov se nahaja na obrobju mesta Ajdovščina v **PC Ajdovščina**, in sicer se nahaja na mikrolokaciji širitev Gobi.

Slika 3: Prikaz PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi v PC Ajdovščina v mestu Ajdovščina.



Vir: Občina Ajdovščina.

**Območje PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi** se nahaja na južni strani mesta Ajdovščina, v PC Ajdovščina, in sicer med regionalno cesto R2-444 odsek 0387 ajdovska obvoznica na južni strani, Tovarniško cesto na severni in vzhodni strani ter sosednjo mikrolokacijo PC Ajdovščina–mikrolokacija Mirce na zahodni strani. PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi je del PC Ajdovščina, ki jo je potrebno še komunalno opremiti.

Območje PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi se nahaja na območju za katerega velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.), in sicer pod oznako EUP AJ-072 in AJ-074. Namenska raba območja EUP AJ-072 in AJ-074 sodi pod območja I-Območja proizvodnjah dejavnosti, po podrobnejši namenski rabi pa pod območja IG-Gospodarske cone. Parcele na obravnavanem območju so v lasti Občine Ajdovščina ter v lasti zasebnega podjetja. Po dejanski rabi sodijo parcele, ki so v lasti Občine Ajdovščina, pod območja kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov, javna občinska cestna infrastruktura ter pod javno občinsko cestno infrastrukturo. Po dejanski rabi pa sodijo parcele, ki so v zasebni lasti, pod pozidana zemljišča ter pod pozidana zemljišča, tloris stavbe.

Na območju cone se trenutno, poleg starejših poslovnih hal in novejšega poslovnega objekta na vzhodni strani, nahajajo utrjene, pretežno asfaltirane površine namenjene skladiščenju. Območje se trenutno prometno navezuje na občinsko cesto Tovarniško ulico. Preko območja poteka fekalni kanal, in sicer vzhodno ob novejšem poslovnem

objektu. Kanal doteka s sosednjega območja severno ob Tovarniški cesti in se nato južno od cestnega priključka cone navezuje na zbirni fekalni kanal ob Tovarniški cesti na vzhodu. Na preostalem delu območja fekalna kanalizacija ni urejena. Na obravnavanem območju se nahajajo številni posamezni odseki linijskih požiralnikov in padavinske kanalizacije. Del severnega in zahodni predel območja se odvodnjava v padavinski kanala, ki poteka vzdolž linijskega požiralnika v smeri sever-jug. Zbirni padavinski kanal se nato nadaljuje ob površinskem odvodniku vzdolž južne mestne obvoznice vse do križišča Tovarniške ceste in obvoznice, kjer se izliva v odprti odvodnik. Osrednji del, del severnega in vzhodni predel se odvodnjava preko posameznih odsekov padavinske kanalizacije v površinski odvodni jarek, ki poteka vzdolž Tovarniške ceste. Obravnavano območje je vodooskrbno vezano na mestni vodovodni sistem Hubelj. Primarni vodovod preseka 150 mm poteka vzdolž Tovarniške ceste vzhodno. Nanj se navezuje priključni vod preseka 150 mm in v nadaljevanju 100 mm, ki oskrbuje novejšje poslovne objekte na vzhodnem predelu cone kot tudi starejše objekte na preostalem delu. Zahodno od obravnavanega območja se na območju dovozne ceste v PC Ajdovščina–mikrolokacija Mirce nahaja primarni vodovod preseka 100 mm. Primarni vodovod preseka 200 mm poteka tudi vzdolž Tovarniške ceste severno od obravnavanega območja. Na parcelni št. 1492/14 k.o. Ajdovščina, severno od obravnavanega območja širitve PC Ajdovščina, se nahaja transformatorska postaja TP TTo90-GOBI s pripadajočim SN kablovodom. Na jugovzhodnem in severovzhodnem robu obravnavanega območja poteka razvod kableske kanalizacije, v katerega so položeni NN vodi. Po delu omenjene kableske kanalizacije poteka tudi zgoraj omenjeni SN vod. Merilna mesta porabljene energije so locirana na dostopnih mestih pri uporabnikih. Ob obravnavanem območju na jugu ob južni obvoznici in na jugovzhodu ob Tovarniški cesti poteka obstoječa javna razsvetljava. Na severovzhodnem robu obravnavanega območja se nahaja telekomunikacijsko omrežje. Iz vsega navedenega vidimo, da na območju ni ustreznega kanalizacijskega in vodovodnega sistema, kakor tudi ni ustrežno urejena energetska in telekomunikacijska infrastruktura oziroma je le delno urejeno.

**Predmet obravnave tega dokumenta je ureditev mikrolokacije PC Ajdovščina–mikrolokacija širitve Gobi. Skupna površina/območje urejanja oziroma širitve znaša cca 2,43 ha (24.298 m<sup>2</sup>), od tega je 1,49 ha (14.865 m<sup>2</sup>) neto zazidljive, uporabne površine namenjene poslovni dejavnosti, ter 0,94 ha (9.433 m<sup>2</sup>) površin cest, zelenic in drugih skupnih površin. Za predmetne površine je že izkazan interes s strani 4-eh zasebnih investitorjev MSP na površini 1,49 ha (14.865 m<sup>2</sup>), ki bodo na območju gradili svoje nove poslovne prostore/kapacitete (100,0% zasedenost).**

Sama lokacija **PC Ajdovščina** je zelo dobro dostopna, saj se nahaja ob hitri cesti HC Vipava-Ajdovščina. Skladno z tabelo povprečne dostopnosti je do najbližjega priključka na hitro cesto Vipava-Ajdovščina območje občine Ajdovščina dostopno v časovnem okvirju potovalnega časa od 11,36 minut (povprečen potovalni čas z lokacijo stavb s hišno številko z vsaj enim prebivalcem v občini) do 12,10 minut (povprečni potovalni čas z lokacijo stavb v občini). Lega PC Ajdovščina pa je še ugodnejša, saj PC Ajdovščina leži neposredno ob hitri cesti HC Vipava-Ajdovščina in priključku nanjo (izhod Ajdovščina). Prav s samo lega PC Ajdovščine se izkorišča primerjalno prednost območja pred drugimi območji v regiji in širše, saj je neposredni dostop do slovenskega avtocestnega križa ključen za uspešno poslovanje in rast podjetij, ki poslujejo v širšem gospodarskem bazenu predvsem severne Italije, Avstrije, Nemčije in Švice.

**Občina Ajdovščina** skladno z Uredbo o določitvi obmejnih problemskih območij (Uradni list RS, št. št. 22/11, 97/12, 24/15, 35/17, 101/20 in 112/22) **leži na obmejnem problemskem območju.**

### **3.3 Razlogi za investicijsko namero**

Občina Ajdovščina se je odločila za dograditev/razširitev ekonomske poslovne infrastrukture (EPI) na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitve Gobi, predvsem iz naslednjih razlogov:

- ⇒ Območje občine v Ajdovski mikro-regiji se ne uvršča ravno med demografsko ogrožena območja, saj število prebivalcev občine iz leta v leto narašča. Iz analize korelacije s primerljivimi območji in občinami pa je tudi

razvidno, da so ustrezne zaposlitvene možnosti v območju v direktni povezavi z rastjo oziroma padanjem števila prebivalcev. Opozoriti pa moramo, da se je tudi v Občini Ajdovščina pričel slabšati biološki indeks (indeks staranja prebivalstva znaša 118,8, kar pa je še vedno nižje od državnega povprečja (141,8) in tudi od regijskega povprečja (161,6)), kar bo lahko prineslo z leti negativne posledice za občino.

⇒ Tako v občini kot tudi na obravnavanem območju, t.j. mestu Ajdovščina, primanjkuje delovnih mest. Število delovnih mest se je v občini drastično znižalo med letih 2008 in 2012, saj je propadlo kar nekaj večjih živilsko predelovalnih, tekstilnih, lesnih in gradbenih podjetij, ki so bile prevladujoče gospodarske panoge v občini. Po letu 2012 je pričelo število delovnih mest ponovno naraščati, toda ne v takšni meri, da bi bilo zadovoljivo in da ne bi imelo večjih negativnih posledic, tudi na demografski razvoj občine (odseljevanje prebivalstva v druge občine RS in tujino). Zaradi navedenega je pomembno, da občina izvaja ukrepe za pospeševanje ustvarjanja novih delovnih mest, med katere sodi tudi ponudba komunalna urejenih in dobro dostopnih površin v okviru poslovnih con na območju občine.

⇒ Iz leta v leto se povečuje tudi število delovnih dnevni migrantov, kar pomeni, da se vedno večje število ljudi vozi na delo v ostale občine. Po zadnjih podatkih iz SURS-a je razvidno, da se še vedno cca 50,7% zaposlenih stalnih prebivalcev občine, t.j. delovno aktivnih prebivalcev občine brez kmetov, vozi na delo v druge občine. Navedeno je v korelaciji s številom delovnih mest. To prinaša občini izgubo prihodka zaradi dohodnin ter obstaja tudi večja nevarnost, da se bodo navedeni dnevni migranti s časom odselili iz občine. Dnevne delovne migracije pa prinašajo tako negativne kot pozitivne posledice.

*Negativne posledice so:*

- Ekonomske: velika poraba časa in nižja produktivnost kot posledica utrujenosti zaradi potovanj pri večjih razdaljah;
- Prometne: obraba vozil in cest ter prometni zastoji v konicah;
- Ekološke: hrup in onesnaževanje okolja s plini ter s tem povezani stroški;
- Socialno-ekonomske: težnja, da se dnevni delovni migranti preselijo bližje delovnemu mestu;

*Pozitivne posledice so:*

- Ekonomsko-socialne: večja možnost izbire zahtevnejših delovnih mest, večji pretok informacij, boljša izbira oskrbnih in storitvenih funkcij;
  - Socialno-ekonomske: ohranitev prebivalstva tudi na podeželju, ko so zaposlitveni centri dovolj blizu, da omogočajo dostop do dela v času manj kot 15 minut;
- ⇒ Delovna mesta v poslovnih, obrtnih in storitvenih dejavnostih so obenem relativno najcenejša in ustrezno donosna. Kar nekaj obstoječih gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov pa si želi razširiti svojo dejavnost, kar pomeni nova delovna mesta ter s tem izboljšanje zaposlitvenih možnosti v občini in povečanje dodane vrednosti ter s tem konkurenčnosti gospodarstva občine. To bi imelo direkten vpliv na zaustavitev odseljevanja in izboljšanje demografskega ter s tem tudi socialnega in ekonomskega položaja občine.

Pridobitev novih urejenih/razširjenih površin v PC Ajdovščina pomeni tudi ustrezno podlago za dobavo storitev, ki se tržijo v okviru javne službe (KSD d.o.o. Ajdovščina), kar velja tako za vodo, komunalne storitve kot tudi za električno energijo. Z ureditvijo/razširitvijo PC Ajdovščina bi Občina Ajdovščina tako lažje dosegla tudi svoje strateške cilje, ki so ohranitev prebivalstva vsaj v sedanjem obsegu in zmanjševanje demografske ogroženosti občine z ustvarjanjem ustreznih prostorskih in ekonomskih možnosti, povečanje blagostanja prebivalstva v ekonomskem in ekološkem smislu ter zmanjšanje onesnaženosti okolja.

Iz vsega zgoraj navedenega vidimo, da je **temeljni razlog za izvedbo projekta predvsem njegov gospodarsko razvojni učinek, t.j. zagotovitev pogojev za razvoj in nadaljnjo rast in razvoj gospodarskih subjektov, za povečanje konkurenčnosti gospodarstva občine, za rast dodane vrednosti podjetij, za ustvarjanje novih delovnih mest in povečanje zaposlovanja na območju PC Ajdovščina in občine**, poleg ekoloških, družbenih, demografskih, socialnih ipd. učinkov, ki jih omogoča in daje dodatna komunalna opremljenost v PC Ajdovščina. Investicijski projekt omogoča nadaljnje pogoje za razvoj proizvodno, obrtne, storitvene, trgovske in tudi intelektualne poslovne dejavnosti, s poudarkom na razvoju mikro, malih in srednje velikih podjetij (t.j. MSP) v Občini Ajdovščina in je to le eden od

projektov, ki jih občina izvaja za doseg lastnih strateških ciljev, predvsem pa za povečanje gospodarskega razvoja in konkurenčnosti gospodarstva občine, regije in posledično države. Z izvedbo projekta bo občina vzpostavila nove komunalno urejene površine PC Ajdovščina v obsegu 2,43 ha (24.298 m<sup>2</sup>), od tega še nepozidane neto/uporabne površine namenjenih poslovni dejavnosti 1,49 ha (14.865 m<sup>2</sup>), ki se jih bo lahko ponudilo potencialnih domačim in tujim investitorjem (t.j. podjetnikom). **Povpraševanje po ustrezni, dotični lokaciji za gradnjo novih poslovnih prostorov/kapacitet s strani gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov je precej večje od obstoječe ponudbe zazidanih in komunalno urejenih zemljišč.** Z oblikovanjem oziroma ureditvijo mikrolokacije širitev Gobi v okviru PC Ajdovščina, ki je predmet obravnave tega projekta, bi prišlo tudi do koncentracije proizvodnih obratov in s tem ustvarjanje pogojev za sinergijske učinke. Razlog za izvedbo projekta pa je tudi želja investitorja, t.j. Občine Ajdovščina, da bi zasledovala sledeče namere v smeri:

- ⇒ izvajanja strateških usmeritev EU in države na področju trajnostnega razvoja ter dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva;
- ⇒ prispevanja k hitrejšemu gospodarskemu razvoju na območju občine, regije in države;
- ⇒ prispevanja k povečanju dodane vrednosti MSP in k odpiranju novih delovnih mest ter posledično posredno izboljšanja delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva;
- ⇒ aktivnega delovanja pri povezovanju podjetij znotraj PC Ajdovščina, pri iskanju novih podjetij, ki bodo komplementarna z že obstoječimi podjetij v PC Ajdovščina;
- ⇒ ustvarjanja pogojev za krepitev krožnega gospodarstva, zmanjševanja izpustov CO<sub>2</sub> in tako zmanjševanja okoljskega odtisa PC Ajdovščina; ter
- ⇒ uresničevanja razvojnih ciljev Občine Ajdovščina na področju dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva, s poudarkom na podjetništvu.

## **4 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI**

---

### **4.1 Razvojne možnosti in cilji investicijskega projekta**

#### **4.1.1 Razvojne možnosti investicijskega projekta**

Ekonomsko poslovno cono (EPC) lahko definiramo kot kos zemljišča, ki je primerno razvit in razdeljen na poslovne enote, skladno s splošnim načrtom, ter zagotavlja infrastrukturo (elektriko, vodo, kanalizacijo, ceste in komunikacije) in osnovne ugodnosti. EPC so pomemben dejavnik razvoja, saj predstavljajo osnovo za razvoj skupnosti, kreiranje novih delovnih mest, prostorskega urejanja, ekologije in gospodarske blaginje. So instrument regionalnega gospodarskega razvoja in orodje za okoljsko planiranje. Predvidene so predvsem za proizvodne, obrtne, logistične in storitvene gospodarske subjekte.

EPC igrajo aktivno vlogo pri promociji podjetniške dejavnosti ter s tem pripomorejo k razvoju lokalnih skupnosti (občin) in regij v državi. Strategija podjetniškega razvoja in strategija povečevanja konkurenčne vrednosti državne ekonomije je med drugimi komponentami odvisna od razpoložljivosti lokacij po sprejemljivi ceni kot prioritete pogoja za nadaljnji ekonomski/gospodarski razvoj. V okviru urejenih in dograjenih EPC pa je zelo pomembno, da se vzpostavi celoten ekosistem EPI. Poleg ustrezno komunalno urejene EPC pa mora imeti EPI tudi ustrezno podporno okolje za razvoj ter učinkovito upravljanje EPI.

Pomemben dejavnik uspeha pri ustanavljanju in nadaljnjem razvoju EPC je ustrezna ocena obstoječe lokalne infrastrukture v obliki materialnih, tehničnih in socialno-ekonomskih virov, pa tudi ponudba nekaterih spodbud in storitev gospodarskim subjektom/podjetnikom kot motivacija za preselitev svojih gospodarskih dejavnosti v poslovno cono. Najpomembnejša spodbuda je navadno ekonomske narave, t.j. nizka cena za pridobitev lastništva zemljišča ali objekta, oprostitev plačila komunalnega prispevka, pa tudi vse neposredne ali posredne oblike finančne pomoči.

Občina Ajdovščina se trudi pospeševati razvoj podjetništva in obrti (t.j. MSP) na različne načine, saj se zaveda, da je podjetništvo ključni dejavnik za trajnostni gospodarski in družbeno socialni razvoj. Zaveda se, da pomeni podjetniška dejavnost ob sedanjih globalnih spremembah v svetu vir napredka celotnega družbenega in socialnega življenja. S spodbujanjem inovativnosti in konkurence je podjetništvo gonilo gospodarskega razvoja, s tem pa je povezano odpiranje novih delovnih mest, povečanje dodane vrednosti podjetij, povečanje konkurenčnosti gospodarstva in zviševanje blaginje celotnega prebivalstva. V iskanju in ustvarjanju novih poslovnih priložnosti ter v prizadevanju, da bi se te priložnosti lahko uresničile, želi ustvariti podporno okolje za novo ustvarjene gospodarske subjekte in pospešiti razvoj podjetniške in obrtne dejavnosti. Vizijo ustvarjanja novih delovnih mest, gospodarske rasti, dviga konkurenčnosti gospodarstva, dviga dodane vrednosti podjetij, spodbujanje specializacije v posamezni EPC, spodbujanje inovacij, ustvarjanje ekosistemov podjetij z visoko dodano vrednostjo ter ustvarjanje industrijske simbioze znotraj EPC želi v skrbi tako za posameznika kot za celotno skupnost, uresničiti. Poleg že sprejetih številnih ukrepov, ki jih Občina Ajdovščina nudi gospodarstvu (ugodni krediti za podjetnike s subvencionirano obrestno mero, sofinanciranje plačila komunalnega prispevka, nepovratna sredstva za inovatorje, finančne spodbude za nove zaposlitve, spodbujanje novih neposrednih investicij – subvencije kupnin za zemljišča...), je tudi gradnja komunalne in ostale opreme v EPC eden izmed korakov k doseganju ciljev gospodarskega razvoja občine. Dva izmed glavnih ukrepov (spodbud) Občine Ajdovščina sta tudi ekonomske narave, in sicer nizka cena za pridobitev lastništva zemljišč

ter subvencionirano plačilo komunalnega prispevka. Občina Ajdovščina z odkupom in prodajo zemljišč na območju PC Ajdovščina ne teži k ustvarjanju dobička, temveč k optimizaciji izrabe zemljišč ter pohitritvi postopkov investiranja v PC Ajdovščina, s čimer pripomore k krepitevi gospodarstva, povečanju števila delovnih mest, dodane vrednosti ipd. na svojem območju.

Z vidika prihodnosti obstoj EPC v občini zagotovo omogoča pogoje za razvoj industrijsko-obrtne ter intelektualne poslovne dejavnosti v Občini Ajdovščina in je le eden od projektov, ki jih občina izvaja na območju mesta Ajdovščina za doseg lastnih strateških ciljev. Primeri iz prakse kažejo, da je komunalna ureditev in storitvena podpora zasnovana kot ponudba organiziranega prostora za poslovno dejavnost pomemben dejavnik uspešnega pospeševanja gospodarskega razvoja in rasti ter večanja zaposlenosti. Župan in občinska uprava Občine Ajdovščina se zavedajo priložnosti, ki jih dajejo EPC, saj je bilo v preteklosti izvedeno že večje število projektov komunalnega opremljanja posameznih mikrolokacij PC Ajdovščina in ostalih EPC v občini (npr. PC Ajdovščina–mikrolokacija Pod letališčem, PC Ajdovščina–mikrolokacije Pod železnico 1, 2 in 3, PC Ajdovščina–mikrolokacije Mirce 1 in 2, PC Ajdovščina–mikrolokacija v Talih, PC Ajdovščina–mikrolokacija Pod Fructalom, PC Gojače itd.), ki so bili tudi sofinancirani s strani EU in RS. V teku je pričetek izvedbe projekta PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev zahod in vzhod, ki bo sofinanciran v okviru NOO, ter v fazi ocenjevanja je projekt »Razširitve PC Črniče«, ki naj bi bil ravno tako sofinanciran s strani EU. Ravno tako pa tudi v prihodnje občina planira izvedbo večjega števila projektov ureditve/dograditve/širitve in vzpostavitve upravljanja EPC na svojem območju, t.j. krepitev obstoječih ekosistemov ekonomsko-poslovne infrastrukture, saj so le-ti prioriteta občine na gospodarskem področju, kar pa bo posledično vplivalo tudi na gospodarsko rast regije in države.

#### 4.1.2 Namen in cilji investicijskega projekta

**Osnovni namen** izvedbe projekta je **razširitev PC Ajdovščina in s tem zagotovitev novih komunalno opremljenih zemljišč (novih, opremljenih uporabnih površin na območju PC Ajdovščina–mikrolokacije širitev Gobi za gradnjo poslovno-proizvodnih obratov in izvajanje podjetniške dejavnosti v dobro prometno dostopni PC Ajdovščina, z namenom krepitev konkurenčnosti gospodarstva, hitrejšega razvoja gospodarstva na občinski, regionalni in državni ravni, povečanja dodane vrednosti podjetij in odpiranja novih delovnih mest (povečanja zaposlovanja).** Z realizacijo projekta se bo na območju PC Ajdovščina (območje mikrolokacije širitev Gobi) in posledično mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (novih ekonomsko poslovnih površin v PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. S tem bodo zagotovljeni ustrezni pogoji za rast in razvoj podjetij, ki gradijo podjetniško skupnost ter krepijo verigo vrednosti na svojem področju, saj je pomemben vidik projekta tudi zagotovitev optimizacije poteka komunalne infrastrukture ter učinkovite in trajnostne izrabe prostora.

**Glavni cilj** projekta je stvarne narave, in sicer **v mestu Ajdovščina** v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju **urediti oziroma razširiti ekonomsko poslovno infrastrukturo (EPI) na območju PC Ajdovščina–mikrolokacije širitev Gobi**, skupne površine urejanja na območju z namensko rabo IG-Gospodarska cona 2,43 ha (24.298 m<sup>2</sup>), **od tega je 1,49 ha (14.865 m<sup>2</sup>) namenjenih poslovnim površinam (neto zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin EPC namenjene podjetniški dejavnosti, brez površine cest, zelenic in drugih skupnih površin).** Novozgrajena ekonomsko poslovna infrastruktura (EPI) bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju PC Ajdovščina.



Kazalniki učinka ob zaključku projekta	
Število podprtih investicijskih projektov	<b>1 projekt</b>
Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture	<b>9 ukrepov<sup>2</sup></b>
Novo opremljene uporabne površine izgrajene/razširjene EPC (v ha)	<b>1,49 ha</b>
Kazalniki rezultata 3 leta (do 31.10.2027) po zaključku projekta	
Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin izgrajene/razširjene EPC s strani podjetij (v % glede na nove uporabne površine)	<b>100,0%</b>

Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta razširiti uporabne površine PC Ajdovščina, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem vplivati na hitrejši razvoj gospodarstva občine kot tudi regije in države, prispevati k povečanju konkurenčnosti gospodarstva, k povečanju dodane vrednosti podjetij in k odpiranju novih delovnih mest ter s tem posredno izboljšati delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva.

#### Z izpeljavo investicijskega projekta bodo doseženi naslednji splošni, neposredni cilji:

- ⇒ povečati komunalno opremljenost poslovne cone PC Ajdovščina, in sicer komunalno opremiti/razširiti PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi, skupne površine 24.298 m<sup>2</sup> (2,43 ha), od tega neto uporabne površine namenjene poslovnim dejavnostim 14.865 m<sup>2</sup> (1,49 ha); od tega že izkazan interes s strani 4ih zasebnih investitorjev MSP 14.865 m<sup>2</sup> (1,49 ha);
- ⇒ ponuditi obstoječim ter novim, potencialnim investitorjem (podjetnikom, ki so že izkazali interes) nove, izredno dobro dostopne, komunalno opremljene površine v mestu Ajdovščina, t.j. v PC Ajdovščina za opravljanje gospodarskih, proizvodno-obrtnih in storitvenih dejavnosti;
- ⇒ vzpostaviti ustrezno okolje oziroma pogoje za privabljanje investitorjev, še posebej novih, bodisi domačih ali tujih, ter za razvoj novih storitev;
- ⇒ povečati privlačnost območja za privabljanje novih gospodarskih subjektov in širitev dejavnosti ter s tem spodbujati nastajanje in rast novih gospodarskih subjektov;
- ⇒ pospešiti gospodarski razvoj območja in občine ter tako povečati konkurenčnost gospodarstva na občinski, regionalni in državni ravni;
- ⇒ povečati delež čistih prihodkov podjetij (MSP) v skupnih čistih prihodkih občine;
- ⇒ povečati produktivnost zaposlenih v podjetjih (MSP) in posledično dodane vrednosti na zaposlenega v MSP;
- ⇒ zagotoviti prebivalcem občine možnosti za delo, kvalitetno bivanje in osebnosti razvoj;
- ⇒ prispevati h gospodarskemu razvoju Občine Ajdovščina in izboljšati blagostanje lokalnih prebivalcev;
- ⇒ spodbuditi razvoj malega gospodarstva, novih podjetij (MSP) in podjetniškega okolja v občini ter posledično odprtje novih delovnih mest za prebivalce občine.

#### Izvedba investicijskega projekta **bo pripomogla k uresničevanju strateških ciljev Občine Ajdovščina**, kot so:

- ⇒ izboljšati oziroma omogočiti hitrejši gospodarski razvoj občine ter posledično regije in države;
- ⇒ zagotoviti vsestranski razvoj občine;

<sup>2</sup> Prevideni ukrepi trajnostne naravnosti projekta ter modre oziroma zelene infrastrukture so:

##### Ukrepe trajnostne naravnosti:

1. postavitve dveh polnilnic za električna vozila na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi
2. postavitve fotovoltaične (samozadostne) javne razsvetljave na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi
3. za namene rabe OVE bodo svetilke javne razsvetljave opremljene s centralno krmilno enoto na sončne celice, iz katerih bodo svetilke krmiljene
4. za namen recikliranja in zmanjševanja odpadnih snovi se bo pri izvedbi del uporabilo rezkani asfalt za nove sloje in za nasipe
5. na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi se bo vzpostavilo / zgradilo zbiralnik za ponovno uporabo odpadkov
6. na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi se bo vzpostavilo ekološki otok 6 m x 4 m

##### Ukrepe modre oziroma zelene infrastrukture

7. vzdolž izvedenih pločnikov bodo izvedene zelenice v širini 1,0 m (vzpostavitev zelenih površin/otokov)
8. vzdolž pločnikov na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi bodo v zelenicah zasajena nova drevesa
9. na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi se bo uredilo pločnike s propustno površino (drenažni asfalt)

- ⇒ povečati gospodarsko moči in konkurenčnost gospodarstva občine;
- ⇒ povečati dodano vrednost podjetij (MSP) v občini;
- ⇒ ustvariti pogoje za odpiranje novih delovnih mest in povečati zaposlitvene možnosti v občini;
- ⇒ izboljšati zaposlitvene možnosti na območju mesta Ajdovščina, Ajdovske mikro-regije in občine kot celote;
- ⇒ zmanjšati prevelike dnevne delovne migracije;
- ⇒ prispevati k ustvarjanju ekosistemov podjetij z višjo dodano vrednostjo ter k vzpostavitvi industrijske simbioze znotraj PC Ajdovščina in ostalih EPC v občini;
- ⇒ zaustaviti potencialno nazadovanje prebivalstva in prehitrega slabšanja starostne strukture prebivalstva občine;
- ⇒ ohraniti prebivalstvo vsaj v sedanjem obsegu in zmanjšati demografsko ogroženost občine z ustvarjanjem ustreznih prostorskih in ekonomskih možnosti;
- ⇒ povečati blagostanja prebivalstva v ekonomskem in ekološkem smislu; ter
- ⇒ zmanjšanje onesnaženosti okolja.

Vse navedeno so tudi sinergijski učinki oziroma cilji, ki jih bo občina z izvedbo projekta dosegla glede na izhodišča **Strategije razvoja Občine Ajdovščina**.

Komunalna ureditev območja PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi bo poleg direktnega prispevka k doseganju predhodno navedenih ciljev občine imelo tudi **večstranske pozitivne, sinergijske učinke**, in sicer:

- ⇒ **Povečanje dodane vrednosti MSP na celotnem območju občine in regije**  
Z izvedbo projekta se bo pozitivno pripomoglo k rasti in razvoju obstoječih in tudi novih podjetij (MSP) na območju občine, in sicer predvsem podjetij, ki so zasnovana na ustvarjalnosti in inovativnosti, so hitrorastoča in sledijo tehnološkemu razvoju, želijo zaradi širitve svojih proizvodno poslovnih procesov (povečanje kapacitet) vlagati v nove poslovne prostore in v raziskave in razvoj. Navedena podjetja, predvsem novo ustavljena in tudi podjetja preseljena v občino iz drugih občine, bodo vplivala neposredno pa tudi posredno na večje zaposlovanje in doseganje višje dodane vrednosti v podjetjih (MSP), saj bodo pri svojem poslovanju upoštevala načela učinkovite rabe energije (procesji bodo energetsko učinkoviti, uporabljali bodo lokalne vire itd.), uvedla bodo učinkovitejše proizvodne procese itd. Vse navedeno pa bo vplivalo na samo rast prodaje z nižjimi oziroma istimi proizvodnimi stroški, kar bo vplivalo na povečanje dodane vrednosti podjetij, občine, regije in države. V poglavju 5.1.1 je tudi posebej opredeljeno, kolikšno povečanje MSP pričakujejo zasebni investitorji, ki so izkazali interes za gradnjo v PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi.
- ⇒ **Izboljšanje možnosti za ohranitev prebivalstva**  
Povečanje zaposlitvenih možnosti in povečanje gospodarske moči pomenita velik prispevek k doseganju cilja ohranitve oziroma rasti prebivalstva.  
Zniževanje zunanjih (eksternih) stroškov obstoječe proizvodnje v tem območju in novih poslovnih, storitvenih obratov zaradi racionalnejše prostorske organizacije dejavnosti na enem mestu ter s tem delitev stroškov izgradnje in vzdrževanja komunalne ter energetske mreže med večje število uporabnikov pomeni več akumulacije. Le-ta pa je osnova za nove investicije in s tem nova delovna mesta.
- ⇒ **Izboljšanje ekologije**  
Z ureditvijo komunalnega omrežja (fekalne in meteorne kanalizacije ter vodovodnega omrežja) ter z izvedbo ukrepov trajnostne naravnosti projekta ter modre oziroma zelene infrastrukture se bodo izboljšale sanitarno-zdravstvene razmere in pogoji bivanja lokalnega prebivalstva. S tem se bo povečalo njihovo blagostanje, in sicer zaradi:
  - izboljšanja ekoloških pogojev bivanja (preusmeritev hrupnih in motečih dejavnosti iz stanovanjskih območij),
  - izboljšanje ekološkega stanja vodotokov,
  - odprava smradu in zagotovitev zanesljivega odplakovanja fekalij ter
  - znižanja stroškov vzdrževanja komunalne in energetske mreže.
- ⇒ **Povečanje razvojnih možnosti**  
Nove dejavnosti in nova delovna mesta pogojujejo različne potrebe po dodatnih kooperantskih storitvah, novi zaposleni pa povpraševanje po stanovanjih in storitvenih ter oskrbnih dejavnostih, kar ustvarja novo povpraševanje in s tem večjo rentabilnost oskrbnih in storitvenih dejavnosti oziroma delovnih mest v teh sektorjih. V območju pričnejo prevladovati pozitivni akceleratorji in nov razvojni cikel, kar v naslednjem krogu na višjem nivoju izboljša razvojne možnosti občine.

Vse navedeno se bo v prihodnje izrazilo v boljših življenjskih in bivanjskih pogojih ter blagostanju lokalnega prebivalstva. Iz korelacijskih analiz dejavnikov, ki vplivajo na demografsko sliko posameznega območja izhaja, da je ustrezna struktura dohodkovno zanimivih zaposlitvenih možnosti najpomembnejši dejavnik za ohranitev in razvoj prebivalstva.

Občina Ajdovščina bo z izvedbo projekta ponudila potencialnim investitorjem (podjetnikom/gospodarskim subjektom) nove urejene, komunalno opremljene uporabne površine v PC Ajdovščina v mestu Ajdovščini za opravljanje gospodarskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Investicija je namenjena tako lokalnim investitorjem kot tudi ostalim (zunanjim) investitorjem, ki bodo v Občino Ajdovščina pripeljali **nove dejavnosti, ustvarili nova delovna mesta za lokalno prebivalstvo ter pozitivno prispevali k hitrejši gospodarski rasti in razvoju občine, k povečanju konkurenčnosti gospodarstva ter k povečanju dodane vrednosti podjetij. Povpraševanje po urejeni/dograjeni dotični mikrolokaciji, ki je predmet obravnave tega dokumenta, za gradnjo novih poslovnih prostorov/kapacitet, je s strani gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov precej večje od ponudbe zazidanih in komunalno urejenih zemljišč.** Iz vsega navedenega vidimo, da predmetni projekt prispeva k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Ajdovščina.

## 4.2 Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikami

### 4.2.1 Usklajenost investicijskega projekta z občinskimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi

#### Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina

---

Investicijski projekt je skladen/usklajen z občinskimi razvojnimi potrebami, strategijami, politikami, dokumenti in programi ter je bil s potrditvijo DIIP-a (03/2023) vključen v **Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina** za obdobje 2023-2026 ter v Proračunu Občine Ajdovščina.

#### Strategija razvoja Občine Ajdovščina do 2030

---

Strategija razvoja občine je temeljni dolgoročni planski dokument in predstavlja osnovo za njen gospodarski, prostorski in družbeni razvoj. Razvoj občine je v preteklih desetletjih opredeljevala industrija. Občina in njene dejavnosti so z njo doživljale vzpone, pa tudi padce ob težavah večine gospodarskih stebrov. Zato smo danes pred pomembnim izzivom: bolj kot kadarkoli prej potrebujemo jasno odločitev, kako zastaviti bodoči razvoj. Občina Ajdovščina so namreč njeni ljudje, gospodarstvo in okolje, ki si želijo gospodarsko močne občine, s kvalitetnimi delovnimi mesti, ki bo nudila vso potrebno infrastrukturo za kvalitetno bivanje. Osnova za razvoj visoke bivanjske kvalitete je ravno geografski položaj, pestro naravno in kulturno okolje. Vizija Občine Ajdovščina je **»Občina Ajdovščina bo leta 2030 prepoznavno, učinkovito, konkurenčno, zeleno in življenju prijazno gospodarsko, politično in kulturno središče Vipavske doline z visoko bivanjsko kvaliteto v mestu in na podeželju.«** Vizijo bo občina uresničevala preko 5 razvojnih prioritiet. Izvedba projekta bo pripomogla k zasledovanjem ciljev dveh razvojnih prioritiet, in sicer:

Prioriteta	Cilj	Ukrep	Kazalnik
<b>Prioriteta 1: Konkurenčna</b> Na tradiciji, raziskavah, razvoju in IKT temelječe konkurenčno gospodarstvo.	Cilj 1: Dvig konkurenčnosti in internacionalizacije	Spodbujanje neposrednih investicij	Število neposrednih investicij: +4
<b>Prioriteta 2: Trajnostna</b> Trajnostna in učinkovita raba naravnih virov, varovanje okolja, prilaganje na podnebne spremembe in nizkoogljična družba.	Cilj 2: Učinkovito urejanje in opremljanje površin za gradnjo.	Opremljanje površin za gradnjo	Površina: 1,49 ha
		Večanje pozidanosti stavbnih zemljišč	Delež pozidanosti zemljišč: +0,10%

#### **4.2.2 Usklajenost investicijskega projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v Sloveniji in EU**

Investicijski projekt je skladen z usmeritvami in cilji razvojnih strategij in dokumentov ter z zakonodajo v Sloveniji in EU. Naložba v javno infrastrukturo v občini bo pripomogla k rasti in zblizovanju območja razvitosti z ostalimi območji, gospodarski, družbeni, okoljski in trajnostni razvoj ipd., kar pomeni, da usklajenost investicijskega projekta s cilji in strategijami strateških dokumentov, zakonov in politik v Sloveniji pomeni njegovo usklajenost tudi z mednarodnimi listinami. **Obravnani investicijski projekt je skladen z naslednjimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti, zakoni in programi:**

- ⇒ Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS 2030);
- ⇒ Program razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022-2025;
- ⇒ Načrt za okrevanje in odpornost (NOO);
- ⇒ Strategija pametne specializacije (S4);
- ⇒ Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS).

#### **Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS 2030)**

---

SRS 2030 je krovni razvojni okvir, ki ga določa Vizija Slovenije, pregled trenutnega stanja, pa tudi globalni trendi in izzivi. SRS 2030 v središče razvoja postavlja kakovostno življenje za vse, kar je osrednji cilj SRS 2030. Uresničimo pa ga lahko le 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. Že iz navedenega vidimo, da bomo z izvedbo projekta, prispevali k doseganju osrednjega cilja SRS 2030. Projekt bo neposredno zasledoval strateško usmeritev visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse, saj se neposredno ujema z Razvojnimi ciljem 5: Gospodarska stabilnost, katerega osnova je uspešno delujoče gospodarstvo, kar je predpogoj za doseganje visokega življenjskega standarda in kakovosti življenja prebivalcev, z Razvojnimi ciljem 6: Konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor, ki se osredotoča na spodbujanje internacionalizacije podjetij z neposrednimi tujimi investicijami ter s spodbujanjem razvoja znanosti in raziskav ipd. ter z Razvojnimi ciljem 7: vključujoč trg dela in kakovostna delovna mesta, ki spodbuja ustvarjanje kakovostnih delovnih mest, ki ustvarjajo višjo dodano vrednost, so okoljsko odgovorna in zagotavljajo pogoje za ustrezno plačilo in kakovostno delovno okolje. Občina Ajdovščina bo z izvedbo obravnavanega projekta zasledovala navedene cilje iz SRS 2030, saj iz vsega navedenega vidimo, da so cilji obravnavanega investicijskega projekta skladni z razvojnimi prioritetami in cilji SRS 2030.

#### **Program razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022-2025**

---

Program razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022-2025 (v nadaljevanju: Program) je bil s strani Vlade Republike Slovenije izdan dne 10.02.2022 (št. 30301-1/2022/3). Pravna podlaga za pripravo Programa je bil Zakon o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (ZSRR-2), Uredba o izvajanju ukrepov endogene regionalne politike ter Uredba o določitvi obmejnih problemskih območij. Cilj Programa je določiti nabor izvedljivih ukrepov in projektov, ki imajo realno podlago za financiranje in izvedbo.

V skladu z osrednjim ciljem SRS 2030 zagotoviti kakovostno življenje za vse, so vizija regionalnega razvoja Slovenije dinamične in ustvarjalne regije z lastno identiteto (prepoznavne, specializirane) in učinkovito upravljane ter sposobne zaznavati in izkoriščati globalne razvojne priložnosti. Z ukrepi razvojne podpore države bodo regijska žarišča brezposelnosti prestrukturirana in odpravljena, obmejna problemska območja pa bodo ohranila poseljenost in razvojno vitalnost.

V okviru splošnega cilja regionalne politike – zmanjšanje regionalnih razvojnih razlik, je tudi specifični cilj Ohranjanje poseljenosti in razvojne vitalnosti problemskih območij. Cilj ohranjanja poselitve gre razumeti v smislu ohranjanja

vitalnosti teh območij. Prebivalcem se mora, kljub višjim stroškom, zagotavljati primerne življenjske pogoje, dostop do storitev splošnega pomena in delovna mesta na domu ali v neposredni bližini. Program predvideva doseganje 5ih splošnih (tematskih) ciljev na obmejnih problemskih območjih, in sicer:

1. Izboljšanje kakovosti bivanja.
2. Izboljšanje prometne dostopnosti.
3. Izboljšanje dostopnosti do storitev.
4. Izboljšanje gospodarskega stanja.
5. Izboljšanje demografskega stanja.

Predmetni projekt bo neposredovano pripomogel k doseganju splošnega (tematskega) cilja 4 »Izboljšanje gospodarskega stanja« (specifičnega cilja: Podporno okolje za podjetništvo in promocijo obmejnih problemskih območij za spodbujanje gospodarskega razvoja, ki predvideva tudi izgradnjo in širitev poslovnih con; ter posredno tudi specifičnega cilja: spodbujanje investicij podjetij in ustvarjanje novih delovnih mest) ter s tem posredno tudi k doseganju splošnega tematskega cilja 1 »Izboljšanje kakovosti bivanja« (specifičnega cilja: izboljšanje stanja okolja in infrastrukture, saj se bo na območju zgradilo novo komunalno infrastrukturo ter izvedlo ukrepe trajnostne naravnosti ter modre in/ali zelene infrastrukture).

Iz vsega navedenega vidimo, da se po Uredbi o določitvi obmejnih problemskih območij Občina Ajdovščina nahaja na obmejnem problemskem območju, tipa 4 »Boljši gospodarski razvoj in boljše razvojne možnosti«. Z izvedbo projekta pa bo zasledovala tako splošne kot tudi specifične cilje Programa.

#### **Načrt za okrevanje in odpornost (NOO)**

---

Načrt za okrevanje in odpornost (NOO) je podlaga za koriščenje razpoložljivih sredstev iz Sklada za okrevanje in odpornost (RRF). Gre za finančno najobsežnejši mehanizem iz naslova evropskega svežnja za okrevanje in odpornost »Next Generation EU«, v okviru katerega bodo Sloveniji na voljo tudi sredstva pobude React-EU, Sklada za pravični prehod in Razvoj podeželja. Slovenija je v NOO opredelila razvojna področja s pripadajočimi reformami in naložbami, ki bodo prispevale k blaženju negativnih gospodarskih in socialnih učinkov epidemije Covida-19 ter pripravile državo na izzive, ki jih predstavljata zeleni in digitalni prehod.

Načrt okrevanja in odpornosti (NOO), ki je bil sprejet junija 2021, predstavlja enega izmed ključnih dokumentov za uspešno okrevanje in dolgoročni razvoj države po zastoju, ki ga je povzročila pandemija Covid-19. NOO vključuje naslednje sklope reformnih in naložbenih ukrepov (razvojna področja):

- zeleni prehod,
- digitalna preobrazba,
- pametna, trajnostna in vključujoča rast,
- zdravstvo in socialna varnost,

ki se odzivajo na šest izzivov, ki jih je v okviru mehanizma za okrevanje in odpornost prepoznala EU.

Predmetni projekt se direktno navezuje in je skladen z Razvojnim področjem: Pametna, trajnostna in vključujoča rast, Komponento 2: Dvig produktivnosti, prijazno poslovno okolje za investitorje (C3 K2), investicija D: Zagotavljanje inovativnih ekosistemov ekonomsko-poslovne infrastrukture, katere ključni cilj je zagotoviti inovativne ekosisteme EPI kot komplementaren ukrep krepitvi trajnostnih verig vrednosti specifičnih sektorjev, vključno s podporo razvojni transformaciji obstoječih, ter pripravi strokovne podlage in platformo za učinkovito upravljanje EPI. Naložbe naj bi pomenile specializacijo EPI z namenom doseganja ciljev Strategije pametne specializacije (krepitev konkurenčnosti gospodarstva s krepitvijo njegove inovacijske spodobnosti), ustvarjanja ekosistemov podjetij z visoko dodano vrednostjo ter ustvarjanja industrijske simbioze in spodbujanja razvojne transformacije degradiranih območij v EPI. Tako se bo ustvarilo pogoje za pospešitev krožnega gospodarstva, povezovanje znanja za razvoj visokotehnoloških produktov, produktov z visoko dodano vrednostjo, s posebnim poudarkom na digitalizaciji in uporabi naravnih virov. Iz vsega navedenega vidimo, da projekt zasleduje cilje razvojnega področja »Pametna, trajnostna in vključujoča rast« - Komponenta 2: Dvig produktivnosti, prijazno poslovno okolje za investitorje (C3 K2), investicija D: Zagotavljanje inovativnih ekosistemov ekonomsko-poslovne infrastrukture, saj bo neposredno pripomogel k doseganju njenih ciljev.

## Slovenska Strategija pametne specializacije (S4)

---

S4 celovito naslavlja širši nabor razvojnih politik povezanih z inovativnostjo, še posebej pa politiko spodbujanja raziskav in inovacij, industrijsko politiko, spodbujanje podjetništva, pa tudi dele sistema izobraževanja, politike razvoja podeželja, mednarodnih odnosov, izboljšanja zakonodajnega okolja (postopkov izdaje dovoljenj) in podobno. S4 temelji na modelu odprtega in odgovornega inoviranja, vključno s področjem družbenih inovacij. S4 zato daje velik poudarek tudi netehnološkimi oziroma družbenim vidikom na različnih ravneh (posameznika, družbenih skupin, organizacij). S4 je strategija za povečanje konkurenčnosti s krepitvijo inovacijske sposobnosti gospodarstva, diverzifikacijo obstoječe industrije in storitvenih dejavnosti ter rast novih in hitro rastočih industrij oziroma podjetij.

Ključna načela, ki se jih pri izvajanju S4 zasleduje, so:

1. Konsistentnost svežnja ukrepov glede na stopnjo tehnološke razvitosti, skozi čas in glede na velikost projektov.
2. Celovit pristop, ki celovito naslavlja področja RRI, infrastrukture, človeških virov, ukrepov na strani povpraševanja, regulacije in internacionalizacije.
3. Strateški pristop z jasno opredeljenimi prioritetami in njim prilagojeno strukturo upravljanja.
4. Dopolnjevanje glede na druge finančne instrumente (vzvod) ter med nepovratnimi in povratnimi oblikami podpore.
5. Osrednja pozornost S4 je na tehnologijah in področjih, katerih rezultate lahko pričakujemo v obdobju do leta 2020 in so pretežno vezana na obstoječo gospodarsko strukturo in njen potencial, hkrati pa podpira tudi prihajajoče industrije oz. področja. Delež slednjih v strukturi financiranja, upoštevajoč tudi sredstva za raziskave in razvoj v okviru spodbujanja podjetništva, bo ciljan na okvirno 20%.
6. Prilagojen odziv glede na specifičnosti posameznih prednostnih področij

Cilji S4 so:

- dvig dodane vrednosti na zaposlenega;
- izboljšanje konkurenčnosti na globalnih trgih s povečanim obsegom znanja in tehnologij v izvozu Slovenije;
- dvig podjetniške aktivnosti.

Izvajanje S4 temelji na:

- nišni usmerjenosti preko opredeljenih prioritetnih področij,
- ciljanem, celovitem in prilagojenem svežnju ukrepov,
- novem modelu razvojnega sodelovanja med ključnimi inovacijskimi deležniki in
- globalno integriranim pristopu.

Na podlagi S4 so bile opredeljene nacionalne strateške razvojne prioritete, kjer ima Slovenija kritično maso znanja, kapacitet in kompetenc in primerjalne prednosti ter tako potencial za pozicioniranje na globalnih trgih. Nacionalne strateške razvojne prioritete narekujejo prednostna vlaganja na področju raziskav, razvoja in inovacij v Sloveniji. S4 opredeljuje tri prioritetne stebre in devet področij uporabe s fokusnimi področji in tehnologijami:

- I. Digitalno:
  - I.1 Pametna mesta in skupnosti;
  - I.2 Pametne stavbe in dom z lesno verigo;
- II. Krožno:
  - II.1 Mreže za prehod v krožno gospodarstvo;
  - II.2 Trajnostna hrana;
  - II.3 Trajnostni turizem;
- III. (S)Industrija 4.0:
  - III.1 Tovarne prihodnosti;
  - III.2 Zdravje-medicina;
  - III.3 Mobilnost;
  - III.4. Materiali kot končni produkti.

Prednostna področja S4 so:

1. Zdravo bivalno in delovno okolje
2. Naravni in tradicionalni viri za prihodnost
3. Industrija 4.0

Z izvedbo projekta se zasleduje enega izmed predvidenih ukrepov v okviru S4, in sicer ukrep »Rast in razvoj MSP« v okviru katerega je tudi predvidena vzpostavitev infrastrukture, kot podjetniško stičišče in podporno okolje.

### **Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS)**

---

SPRS je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru. Podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju države in postavlja usmeritve za razvoj v evropskem prostoru. Določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo. SPRS skladno s cilji prostorskega razvoja Slovenije opredeljuje zasnovo bodočega prostorskega razvoja in prioritete ter usmeritve za njegovo doseganje. Prioritete v zasnovi so: enakovredna vključenost Slovenije v evropski prostor, policentrični urbani sistem in regionalni prostorski razvoj, vitalna in urejena mesta, usklajen razvoj širših mestnih območij, povezan in usklajen razvoj prometnega in poselitvenega omrežja ter izgradnja gospodarske javne infrastrukture, vitalnost in privlačnost podeželja, krepitev prepoznavnosti kakovostnih naravnih in kulturnih značilnosti krajine ter prostorski razvoj v območjih s posebnimi potenciali in problemi. SPRS opredeljuje, da se za skladen in uravnotežen gospodarski ter družbeni razvoj Slovenije in za razvoj vsakega njenega posameznega območja razvija urbani sistem, ki temelji na povezanem omrežju urbanih naselij. Na nacionalni, regionalni in lokalni ravni se spodbuja usklajeno načrtovanje in uresničevanje projektov s področja organizacije in delovanja gospodarstva, javnih služb in drugih dejavnosti v omrežju urbanih naselij. Operacija bo usklajena z naslednjimi cilji prostorskega razvoja:

- ⇒ Racionalen in učinkovit prostorski razvoj: usmerjenost dejavnosti v prostoru na način, da ustvarjajo največje pozitivne učinke za prostorsko uravnotežen in gospodarsko učinkovit razvoj, socialno povezanost in kakovost naravnega in bivalnega okolja;
- ⇒ Kvaliteten razvoj in privlačnost mest in drugih naselij: zagotavljanje kvalitete bivalnega okolja z ustrezno in racionalno infrastrukturno opremljenostjo, z razvito mrežo gospodarskih in storitvenih dejavnosti ter dostopnostjo do družbene javne infrastrukture;
- ⇒ Skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi: skladen razvoj območij;
- ⇒ Varstvo okolja: zagotavljanje komunalne opremljenosti obstoječih in novih zemljišč za gradnjo ter racionalno ravnanje s komunalnimi in drugimi odpadki.

**Glede na navedeno vidimo, da je investicijski projekt usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.**

## **5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN CILJNEGA TRGA**

---

### **5.1 Analiza tržnih možnosti z opredelitvijo ponudbe in povpraševanja**

Ocena oziroma analiza tržnih možnosti projekta je raziskava, ki podpira različne strateške poslovne odločitve občine, s poudarkom na odločitvah s področja trženja. 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. Na tržne možnosti investicijskega projekta navadno v največji meri vplivajo dejavniki, kot so: velikost trga, moč konkurence ter potencialna rast trga.

#### **5.1.1 Opredelitev ponudbe in povpraševanja po komunalno opremljenih površinah EPC**

Občino Ajdovščino oziroma Vipavsko dolino je v času recesije le ta močno udarila in prizadejala. Pred-recesijski čas je občino Ajdovščina oziroma Vipavska dolina preživela, z gospodarskega vidika, brez večjih pretresov in propadov velikih gospodarskih subjektov. Gospodarstvo Vipavske doline, predvsem tisto manjše, je bilo in je še močno navezano na severno-italijanski trg in severno italijanski gospodarski bazen. Recesijski čas pa je gospodarstvo občine Ajdovščina in Vipavske doline močno prizadejal, kar je posledično pomenilo povečano brezposelnost in povečano socialno stisko prebivalcev. Občina Ajdovščina je zato na te izzive odgovorila z aktivno politiko podpore gospodarstva. V tej luči je v letu 2015 pričela z izvajanjem ukrepov za podporo gospodarstvu, aktivno je vstopila na področje promocije in privabljanja tujih investitorjev. V sklopu podpore gospodarstvu, Občina prepoznava kot izjemno pomembno gospodarsko področje, področje turizma ter področje kmetijstva, ki sta bili v preteklosti zapostavljeni, hkrati pa predstavljata pomemben potencial za nova delovna mesta.

Občina Ajdovščina je že v preteklih letih pričela z komunalno ureditvijo različnih poslovnih con na celotnem svojem območju, predvsem pa na območju samega mesta Ajdovščina (PC Ajdovščina), saj je bila ponudba zazidljivih in komunalno opremljenih zemljišč zelo skromna. Tudi sam Prostorski plan občine vsebuje dovolj površin namenjenih za razvoj poslovno gospodarskih in obrtnih površin in con. **Iz Analize poslovnih con v Občini Ajdovščina je razvidno, da trenutno je v občini že vsaj delno komunalno opremljenih 5 ekonomsko poslovnih con (4 poslovne cone izven mesta Ajdovščina ter PC Ajdovščina na območju mesta Ajdovščina, ki jo sestavlja 14 mikrolokacij), v skupni površini cca 135,98 ha.** Natančnejši pregled posameznih poslovnih con, njihova komunalna opremljenost in zasedenost je predstavljena v poglavju 3.1.2 tega dokumenta zato je tu ponovno ne navajamo.

V iskanju in ustvarjanju novih poslovnih priložnosti so v Občini Ajdovščina inovativni in prizadevni. Občina Ajdovščina si pospešeno prizadeva ustvariti ugodno podporno okolje za nova podjetja, za razvoj podjetniške in obrtne dejavnosti in odpiranje novih delovnih mest. Tako so in bodo vlagatelji v Občini Ajdovščina deležni velikih ugodnosti in pozornosti. Tik ob avtocesti in železnici se pospešeno komunalno ureja posamezne mikrolokacije v okviru PC Ajdovščina, in sicer se jih opremlja s popolno komunalno opremo in z različnimi ukrepi pomaga razvoju novih gospodarskih dejavnosti. Številni ukrepi, ki jih nudi gospodarstvu, občino uvršča v vrh vlagateljem zanimivih okolij.

**Poslovna cona Ajdovščina (PC Ajdovščina)** se je razvijala postopoma v zadnjih 30 in več letih. PC Ajdovščina je na jugu omejena s hitro cesto H4 in na severu pa z območjem mesta, namenjenem stanovanjem in centralnim dejavnostim. Celotno območje se zadnjih 15 let obravnava enovito. Enovitost urejanja poslovne cone je bila opredeljevala tudi urbanistična zasnova mesta Ajdovščina, ki je z uveljavitvijo novega Občinskega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 5/22, 10-popr.) v marcu 2022 prenehala veljati. Za urejanje območja PC Ajdovščina se sedaj uporablja Odlok o OPN,

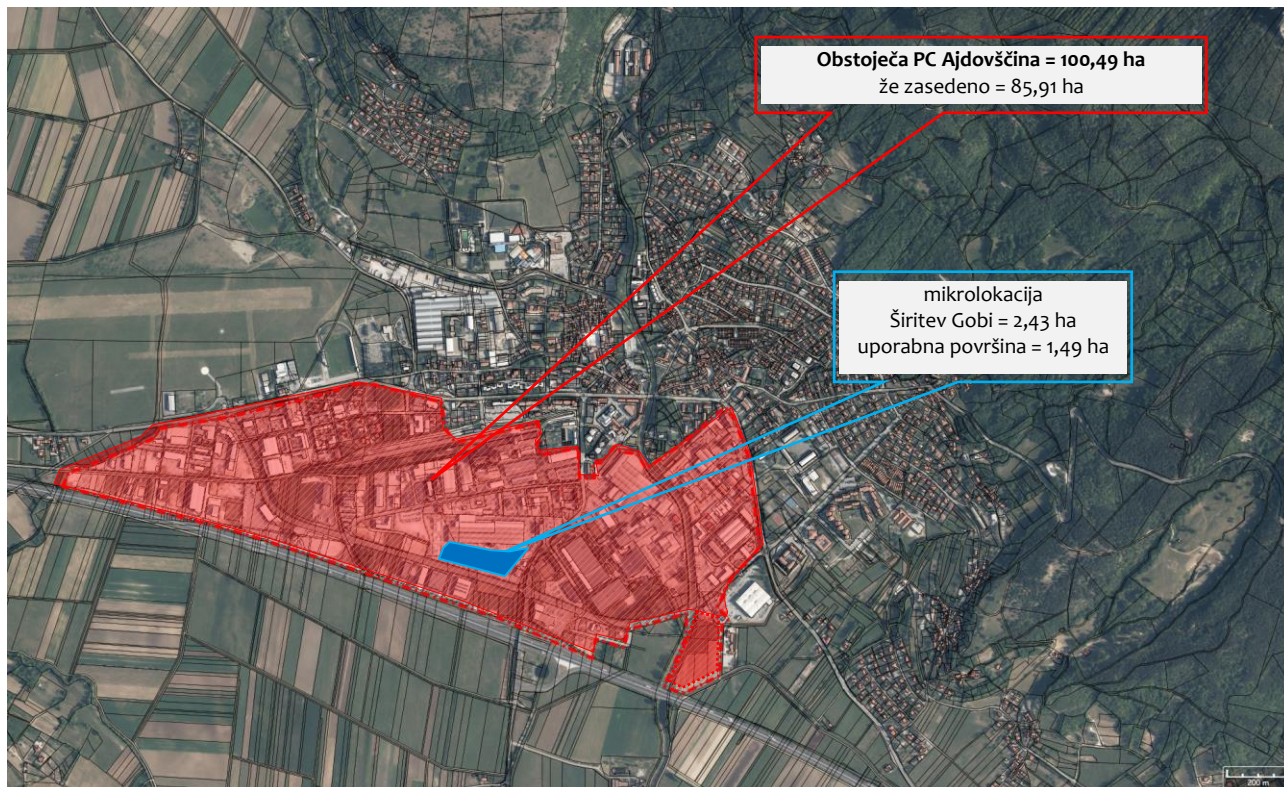


ki celotno območje med hitro cesto H4 in območjem, namenjenem stanovanjem in centralnim dejavnostim, označuje z enovito označbo urejanja AJ.

Občina Ajdovščina je že v preteklih letih pričela s pridobivanjem in komunalnim urejanjem večjih površin predvsem v mestu Ajdovščina, t.j. z opremljanjem 14ih mikrolokacij na območju PC Ajdovščina, katere **skupna površina znaša cca 100,49 ha**. PC Ajdovščina obsega celotno območje južnega dela mesta Ajdovščina ter del območja severno od športnega letališča. Območje je bilo urejeno postopoma skozi daljše časovno obdobje. V zadnjih 10 letih je bilo na južni strani mesta do roba hitre ceste HC Vipava-Ajdovščina ustvarjenih več kot 20 ha novih površina za poslovno gradnjo. Na območju mesta Ajdovščina, t.j. v PC Ajdovščina, je trenutno komunalno vsaj delno opremljenih 12 mikrolokacij poslovne cone, v skupni površini cca 85,91 ha, ki so tudi 100% zasedene oziroma v lasti zasebnih investitorjev oziroma je na njih izkazan zasebni interes. Glede na zgornje podatke vidimo, da je kar 85,5% celotne površine PC Ajdovščina, na posameznih obstoječih mikrolokacijah, komunalno opremljenih oziroma je v postopku opremljanja in zasedenih. Na območju PC Ajdovščina je v teku ureditev/dograditev še 4,32 ha na mikrolokaciji širitev Zahod in mikrolokaciji širitev Vzhod. Na predmetnih površinah je tudi že izkazan interes s strani zasebnih investitorjev za gradnjo svojih poslovnih prostorov/objektov. S komunalno ureditvijo le-teh je dvignila ponudbo komunalno opremljenih zemljišč na svojem območju in s tem omogočila prihod novih investitorjev, ki so na njih postavili svoje poslovne objekte. S tem se je skušala približati povpraševanju po ustreznih lokacijah za gradnjo poslovnih prostorov s strani podjetij in samostojnih podjetnikov.

V okviru tega projekta je predvidena širitev PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi (površina: 2,43 ha, od tega uporabna površina 1,49 ha za podjetniško dejavnost). Na območju je že izkazan interes s strani 4 zasebnih investitorjev.

Slika 4: Prikaz območja PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi v PC Ajdovščina v mestu Ajdovščina.



Vir: Občina Ajdovščina.

**Glede na zgornje podatke vidimo, da znaša velikost PC Ajdovščina 100,49 ha, od tega jih je že komunalno urejenih in zasedenih 85,91 ha (85,5% celotne PC Ajdovščina). V teku je izgradnja komunalne infrastrukture na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod (Mirce 3) in PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod (Rusne), kjer se bo skupaj uredilo 4,32 ha površin PC Ajdovščina. V okviru tega projekt se bo komunalno uredilo še 2,43 ha površine PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi, od tega 1,49 ha, ki bodo 3 leta po zaključku projekta 100% zasedene glede na izkazani interes s strani zasebnih investitorjev.**

Povpraševanje po ustreznih, dotičnih lokacijah na območju PC Ajdovščina, za gradnjo novih poslovnih prostorov/kapacitet je s strani gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov precej večje od ponudbe zazidanih in komunalno urejenih zemljišč. Da bo povpraševanje še naraščalo je razvidno tudi iz statističnih podatkov o rasti števila podjetij in delovnih mest v Občini Ajdovščina, kar je predstavljeno v poglavju 3.1.3 tega dokumenta. Glede na pretekle trende po opremljanju in izkazanemu interesu zasebnih investitorjev za gradnjo v prometno izredno dobro dostopni PC Ajdovščina je razvidno tudi v zadnjih letih, saj je Občina Ajdovščina, glede na rast interesa zasebnikov po gradnji in širitvi svojih proizvodnih kapacitet v mestu Ajdovščina, od leta 2016 naprej opremila oziroma opremlja kar 14,5418 ha še komunalno neopremljenih 6ih mikrolokacij v okviru PC Ajdovščina (t.j. PC Ajdovščina–mikrolokaciji Pod železnico 1, 2 in 3, PC Ajdovščina–mikrolokacija V Talih 1, v teku je opremljanje PC Ajdovščina–mikrolokacija Mirce 2 ter PC Ajdovščina–mikrolokacija Pod Fructalom), kjer je svoje nove poslovne kapacitete že zgradilo oziroma še gradi 22 novih investitorjev, ki bodo ustvaril cca 133 novih delovnih mest. Če gledamo zadnjih 10 let, pa je bilo na južni strani mesta Ajdovščina, ob robu hitre ceste HC Vipava–Ajdovščina, v PC Ajdovščina komunalno opremljenih več kot 20 ha novih površina za poslovno gradnjo. V teku pa je tudi komunalna ureditev mikrolokacij PC Ajdovščina–širitev Zahod (Mirce 3) in širitev Vzhod (Rusne), kar predstavlja dodanih 4,32 ha komunalno opremljenih površin PC Ajdovščina, kjer naj bi glede na izkazani interes 3 zasebni investitorji MSP ter eno večje podjetje odprli 20 novih delovnih mest.

Povpraševanje po gradbenih parcelah v PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi, ki je predmet obravnave tega projekta, je zelo veliko, saj so že 4je zasebni investitorji MSP izkazali interes za gradnjo, ko bo PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi primerno komunalno opremljena in dostopna. Iz vsega navedenega vidimo, da je povpraševanje po ustreznih, komunalno opremljenih in dobro prometno dostopnih mikrolokacijah v okviru PC Ajdovščina v mestu Ajdovščina večje od ponudbe ter da s komunalnim opremljanjem le-teh Občina Ajdovščina skuša s svojo ponudbo urejenih poslovnih površin v PC Ajdovščina slediti navedenemu povpraševanju.

Vsi investitorji MSP v zadnjih letih izkazujejo rast prihodkov in rast svojega poslovanja. Zaradi povečanega povpraševanja po njihovih proizvodih pa v obstoječih poslovnih/proizvodnih kapacitetah ne zmorejo več zadovoljevati potreb (povpraševanja) svojih strank in so primorani pridobiti ustrezno velike, nove proizvodne kapacitete.

Tabela 12: Predstavitev prihodnjih investitorjev, ki so prikazali interes za gradnjo v PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi, ter napoved rasti števila zaposlenih in dodane vrednosti MSP.

Naziv investitorja	Naslov	Dejavnost	Število zaposlenih na dan 31.12.2021	Dodana vrednost v letu 2021 (v EUR)	Dodana vrednost na zaposlenega 2021 (v EUR)	Potrebne površine v PC (v m <sup>2</sup> )	Predvidene parcele za gradnjo v PC Ajdovščina - mikrolokacija širitev Gobi (vse k.o. 2392 Ajdovščina)	Predvidena višina investicije (v EUR)	Predvideno število novih DM	Napoved rasti dodane vrednosti po izvedbi investicije (v EUR)	Napoved dodane vrednosti na zaposlenega (v EUR)
Avtoservis Kobal, Borut Kobal s.p.	Goriška cesta 74, 5270 Ajdovščina	45.200 - Vzdrževanje in popravilo motornih vozil	12	182.399 €	15.200 €	3.500	1800/2, 1800/3, 1801/2	800.000 €	5	211.757 €	12.456 €
Petrič d.o.o.	Goriška cesta 57, 5270 Ajdovščina	25.110 - Proizvodnja kovinskih konstrukcij in njihovih delov	81	5.859.666 €	72.342 €	5.865	1529/6, 1529/9, 159/10, 1492/14	2.000.000 €	4	6.125.169 €	72.061 €
Euromix otroška igrala in oprema d.o.o.	Selo 11B, 5262 Črniče	46.900 - Nespecializirana trgovina na debelo	7	339.783 €	48.540 €	2.000	1800/2, 1801/2, 1802/2, 1492/14	800.000 €	2	405.778 €	45.086 €
Vzmeti Vigal d.o.o.	Vipavska cesta 4G, 5270 Ajdovščina	25.930 - Proizvodnja izdelkov iz žice, verig in vzmeti	11	643.285 €	58.480 €	3.500	1802/2, 1492/14, 1740/1, 1529/3, 1529/6	800.000 €	2	720.172 €	55.398 €
<b>rast dodane vrednosti pri investitorjih MSP, ki so izkazali interes za gradnjo v PC Ajdovščina - mikrolokacija širitev Gobi</b>										<b>437.744,09 €</b>	<b>6,2%</b>
<b>ocena dodane vrednosti pri MSP na območju občine (po predvidenem povečanju zaradi izvedbe investicije)</b>										<b>359.875,674 €</b>	<b>0,2%</b>

Vir: Pisma o nameni, Ajpes ter planirani rezultati prihodnjega poslovanja podjetij.

V zgornji tabeli so predstavljeni zasebni investitorji, ki naj bi na območju gradili svoje nove poslovne prostore v želji širitve svojih proizvodno poslovnih procesov (povečanja kapacitet) z vlaganjem v nove poslovne prostore in opremo. Navedena podjetja se že nahajajo v Občini Ajdovščina, toda na območju kjer so sedaj locirana se ne morejo širiti. Sama lokacija PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi pa je zanje zanimiva, saj se nahaja tik ob priključku s hitro cesto ter je izredno dostopna. Zaradi novo urejenih poslovnih/proizvodnih kapacitet se predvideva tudi, da bodo zasebni investitorji zaradi bolj učinkovitega in ekonomičnega/gospodarnega delovnega procesa, uvedbe učinkovitejših proizvodnih procesov, upoštevanja načela učinkovite rabe energije (procesni bodo energetsko učinkoviti) ipd., neposredno pripomogli k doseganju višje dodane vrednosti v MSP ter tudi na večanje zaposlovanja. Vse navedeno bo vplivalo na samo rast prodaje z nižjimi oziroma istimi proizvodnimi stroški, kar bo vplivalo na povečanje njihove dodane vrednosti (pričakuje se, da se bo dodana vrednost pri investitorjih, ki so izkazali interes za gradnjo povečala za 437.744,09 EUR oziroma 6,2% glede na leto 2021), ter tudi na rast števila novih delovnih mest (pričakuje se, da bo ustvarjenih minimalno 13 novih delovnih mest pri zasebnih investitorjih, ki so izkazali interes za gradnjo).

Ker se predvideva, da bodo gradnjo novih poslovnih/proizvodnih kapacitet v višini cca 4,4 mio EUR izvajali domači izvajalci, lahko s tega vidika pričakujemo tudi sinergijski/multiplikacijski učinek na gospodarski razvoj občine in regije. Že samo zaradi povečanja dodane vrednosti MSP pri investitorjih, ki so izkazali interes za gradnjo, se bo povečala skupna dodana vrednost občine za 0,2% glede na leto 2021, zaradi sinergijskega/multiplikacijskega učinka pa lahko pričakujemo višje povečanje dodane vrednosti.

### 5.1.2 Analiza tržnih možnosti

V obravnavanem projektu je težko oceniti tržne možnosti oziroma razmere, ki vladajo na trgu javnih družb/služb, saj se le-te ne morejo ravno primerjati s tržnim mehanizmom, ki vlada na trgu gospodarskih družb v ostalih gospodarskih sektorjih. Obravnavani projekt neposredno ni namenjen trženju, saj gre za vlaganja v javno komunalno infrastrukturo občine. **Osnovni namen projekta ni neposredna tržna dejavnost investitorja (Občine Ajdovščina), temveč vzpostavljanje pogojev za rast in razvoj podjetništva oziroma za povečanje gospodarskega razvoja ter posledično ustvarjanja višje dodane vrednosti podjetij (MSP) in novih delovnih mest v Občini Ajdovščina.** Komunalna ureditev ekonomsko poslovne cone neposredno vpliva na razvoj tržnih dejavnosti, saj omogoča:

- ⇒ odpiranje novih delovnih mest (večanje zaposlitvenega potenciala v občini in posledično v regiji);
- ⇒ rast in razvoj podjetništva in posledično rast dodane vrednosti podjetij MSP;
- ⇒ hitrejši zagon proizvodnje glede na pristop, v katerem bi poslovno cono morali investitorji zgraditi in komunalno opremiti sami;
- ⇒ sinergijske učinke zaradi večje koncentracije gospodarskih subjektov na določeni lokaciji; itd.

Sam projekt kot takšen z vidika občine ni dovolj donosen, da bi bil tržno zanimiv. Zato pri obravnavanem projektu analiza tržnih možnosti ni smiselna, saj je izvajalec (nosilec) projekta Občina Ajdovščina. Po izvedbi projekta bo investitor/lastnik (Občina Ajdovščina) predala novo javno komunalno in ostalo infrastrukturo v vzdrževanje in najem oziroma upravljanje javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina, ki na območju občine Ajdovščina opravlja naloge javne gospodarske službe. KSD d.o.o. Ajdovščina ima zaposlen ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z vzdrževanjem in upravljanjem primerljive komunalne infrastrukture. **Gre za operacijo neprofitnega sektorja**, ki v prihodnosti ne bo nosilcu operacije prinašala direktnih denarnih koristi, kar v finančnem smislu pomeni, da ne bo prinašala presežka prihodkov od prodaje blaga in storitev. Projekt bo prinašal le dodatne prihodke iz opravljanja GJS Oskrbe s pitno vodo in Odvajanja in čiščenja odpadne vode, ki pa ne bodo presegali odhodkov iz obratovanja, kar pomeni, da ne bodo podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina prinašali nobenega presežka prihodkov nad odhodki (zaradi nove investicije v komunalno in ostalo infrastrukturo; konsolidiran izračun ter prikaz izračuna novih cen po izvedbi investicije je predstavljen v poglavju 13.2.2 tega dokumenta). Občina Ajdovščina pa bo za delno kritje lastnih stroškov opremljanja PC Ajdovščina pridobila priliv od plačila komunalnega prispevka novih investitorjev v PC Ajdovščina. Projekt drugih neposrednih prihodkov ne predvideva, saj je eden od ukrepov pospeševanja gospodarskega razvoja občine tudi sofinanciranje plačila komunalnega prispevka že znanih in tudi novih potencialnih investitorjev, ki bi v na novo komunalno opremljenih mikrolokacijah PC Ajdovščina s svojim premoženjem pričeli z investicijami v nove proizvodne programe in ostale gospodarske dejavnosti, kar pa bi prispevalo k samemu razvoju Občine Ajdovščina in k izboljšanju blagostanja njenih prebivalcev. Ker projekt v finančni analizi sam ne ustvarja komercialnih prihodkov s prodajo proizvodov ali storitev, analize tržnih možnosti posebej ne obdelujemo.

Osnovni namen projekta je komunalna ureditev ekonomsko poslovne cone in s tem pripraviti podlago in vzpostaviti, skupaj z ostalimi sprejetimi ukrepi, ki jih Občina Ajdovščina nudila gospodarstvu (npr. ugodni krediti za podjetnike s subvencionirano obrestno mero, sofinanciranje plačila komunalnega prispevka, nepovratna sredstva za inovatorje, finančne spodbude za nove zaposlitve, spodbujanje novih neposrednih investicij – subvencije kupnin za zemljišča itd.), ustrezne pogoje za povečanje gospodarskega razvoja Občine Ajdovščina (povečanje zaposlitvenih možnosti, ustvarjanje višje dodane vrednosti, povečanje industrijske simbioze itd.). Iz samega osnovnega namena projekta tako izhaja, da **projekt ni namenjen trženju in ustvarjanju dobička/profita investitorja**. Občina tudi ni profitna družba. To pa je tudi razlog, da je potrebno smatrati obravnavani projekt, ki je **širšega družbenega pomena, kot neprofitno naložbo v javno komunalno in ostalo infrastrukturo za zagotovitev novih komunalno opremljenih zemljišč ekonomsko poslovne cone PC Ajdovščina**. Izvedba projekta tudi ni finančno upravičena, zato se investicijska vlaganja ne povrnejo v ekonomski dobi projekta. Projekt tako ni namenjena trženju, saj sodi v okvir gospodarske javne službe.

## 5.2 Analiza ciljnega trga

### Glavne ciljne skupine

---

Investicijski projekt je namenjen obstoječim in potencialnim (prihodnjim) ciljnim skupinam v ožjem in širšem območju mesta Ajdovščina oziroma celotne Občine Ajdovščina in širše (na območju celotne regije, države in tudi tujine), in sicer:

- ⇒ **obstoječim gospodarskim družbam in samostojnim podjetnikom**, ki bi preselili svojo dejavnost v obravnavano ekonomsko poslovno cono (PC Ajdovščina) in vlagali v nove poslovne prostore/kapacitete na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi ter tako ustvarili nova delovna mesta, razširili svojo dejavnost ter s tem večali dodano vrednost podjetja;
- ⇒ **domačim in tujim novim investitorjem oziroma podjetnikom (mikro, mala in srednje velika podjetja/MSP)**, ki bi svojo dejavnost preselili na območje na novo urejene in ustrezno komunalno opremljene in dostopne PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi;
- ⇒ **potencialnim novim zaposlenim** (predvideno je odpiranje novih delovnih mest pri zasebnih investitorjih);
- ⇒ stalnim prebivalcem (vseh starostnih skupin);
- ⇒ vsem potencialnim koristnikom/uporabnikom komunalno opremljenih površin.

### Neposredni in posredni uporabniki

---

Med neposredne uporabnike lahko štejemo že obstoječe gospodarske subjekte (gospodarske družbe in samostojne podjetnike), ki so že izkazali interes za selitev svoje dejavnosti v PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi, ter potencialne nove domače in tuje investitorje oziroma podjetnike (MSP), ki bodo vlagali v nove poslovne prostore in dejavnosti na mikrolokaciji komunalno urejene in ustrezno dostopne PC Ajdovščina, kakor tudi potencialne nove zaposlene lokalne prebivalce, ki se bodo zaposlili v obstoječih in novih gospodarskih družbah in pri samostojnih podjetnikih. Ob izdelavi tega dokumenta so že znani 4-je zasebni investitorji MSP (neposredni uporabniki), ki so izkazali interes za gradnjo v na novo komunalno urejeni lokaciji PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi.

Posredni uporabniki so lahko vsi potencialni koristniki novih, komunalno opremljenih površin PC Ajdovščina. Omenjene skupine neposrednih in posrednih uporabnikov bodo tudi največ koristile omenjene zmogljivosti. Med potencialne uporabnike pa lahko štejemo tudi morebitne nove priseljence in njihove družine, ki se bodo priselili na to območje, v kolikor bo delovno, družbeno, socialno, kulturno, bivanjsko pa tudi vzgojno in izobraževalno okolje primerno in privlačno (nova delovna mesta zaradi širitve dejavnosti obstoječih gospodarskih subjektov ter novih gospodarskih subjektov).

### Opredelitev tržnega območja

---

Tržno območje je območje mesta Ajdovščina, okoliških naselij, občine Ajdovščina, sosednjih občin, regije in države, katerega prebivalci bodo imeli od projekta največ koristi. Širše tržno območje je tudi območje sosednjih držav, iz katerih bi lahko prihajali novi investitorji/podjetniki, ki bi se odločili vlagati v svoje nove obrate zaradi ugodnih in primernih pogojev za razvoj različnih gospodarskih dejavnosti.

## 6 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

### 6.1 Vrsta investicijskega projekta

Investitor, Občina Ajdovščina, namerava v okviru investicijskega projekta razširiti PC Ajdovščina, in sicer na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi, katere skupna površina znaša cca 2,43 ha oziroma 24.298 m<sup>2</sup>, od tega je 1,49 ha (14.865 m<sup>2</sup>) namenjenih poslovnim površinam (neto zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin EPC namenjene podjetniški dejavnosti, brez površine cest, zelenic in drugih skupnih površin), ter 0,94 ha (9.433 m<sup>2</sup>) površin cest, zelenic in ostalih skupnih površin. Z izvedbo tega projekta se bo komunalno opremilo del PC Ajdovščina, in sicer mikrolokacijo širitev Gobi, ki je ena od mikrolokacij, ki sestavljajo PC Ajdovščina. Z razširitvijo PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi želi Občina Ajdovščina na območju mesta Ajdovščina zagotoviti ustrezno komunalno opremljene površine namenjene razvoju obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti. V okviru razširitve PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi se bo izvedlo kanalizacijo komunalnih odpadnih (fekalnih) in meteornih voda, vodovodno in hidrantno omrežje, omrežje javne razsvetljave ter kabelsko kanalizacijo za elektro in telekomunikacijsko omrežje. V okviru obravnavanih posegov je predvidena ureditev tudi ustrezne prometne infrastrukture (dostopne poti/ceste in pločnikov znotraj območja) znotraj območja obdelave ter izvedba priključkov na obstoječo. V okviru projekta je predvidena izvedba 9ih ukrepov s področja trajnostne naravnosti in modre oziroma zelene infrastrukture. Investicija je v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči.

Posegi v prostor so opredeljeni kot **novogradnja manj zahtevnih objektov**. Projekt z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne in ostale infrastrukture predstavlja funkcionalno zaokroženo območje, zato je z ekonomskega vidika njegova izvedba upravičena, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primerno komunalno, prometno, energetska, TK omrežje. Investicija predstavlja **ekonomsko nedeljivo celoto aktivnosti in izpolnjuje natančno določeno funkcijo ter ima jasno opredeljene cilje**. Instalacijsko se bo vsa na novo izgrajena komunalna, prometna in ostala infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Nameravana investicija bo prispevala k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine.

Za izvedbo projekta je potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja. V času izdelave tega dokumenta gradbeno dovoljenje še ni pridobljeno. Po izvedbi del bo potrebno opraviti tehnični pregled in pridobiti uporabno dovoljenje.

V nadaljevanju je tehnično-tehnološki del predstavljen na podlagi izdelanega tehničnega poročila v okviru izdelane IZP projektne dokumentacije ter osnutka DGD projektne dokumentacije.

### 6.2 Opis posegov in specifikacija projekta

<b>predmet investicijskega ukrepa</b>	Novogradnja (komunalne in ostale infrastrukture v EPC)
<b>zahtevnost objekta</b>	Manj zahtevni objekti (ekonomsko poslovna infrastruktura)
<b>lokacija</b>	PC Ajdovščina, mesto Ajdovščina, Občina Ajdovščina
<b>ekonomsko poslovna cona, ki se ureja</b>	Poslovna cona (PC) Ajdovščina: <ul style="list-style-type: none"><li>▫ PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi</li></ul>
<b>predvideni posegi</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▫ izgradnja lokalne ceste in pločnika (CC-SI 21120);</li><li>▫ izgradnja vodovoda (CC-SI 22221);</li><li>▫ izgradnja cevovoda za fekalne vode (CC-SI 12231);</li></ul>

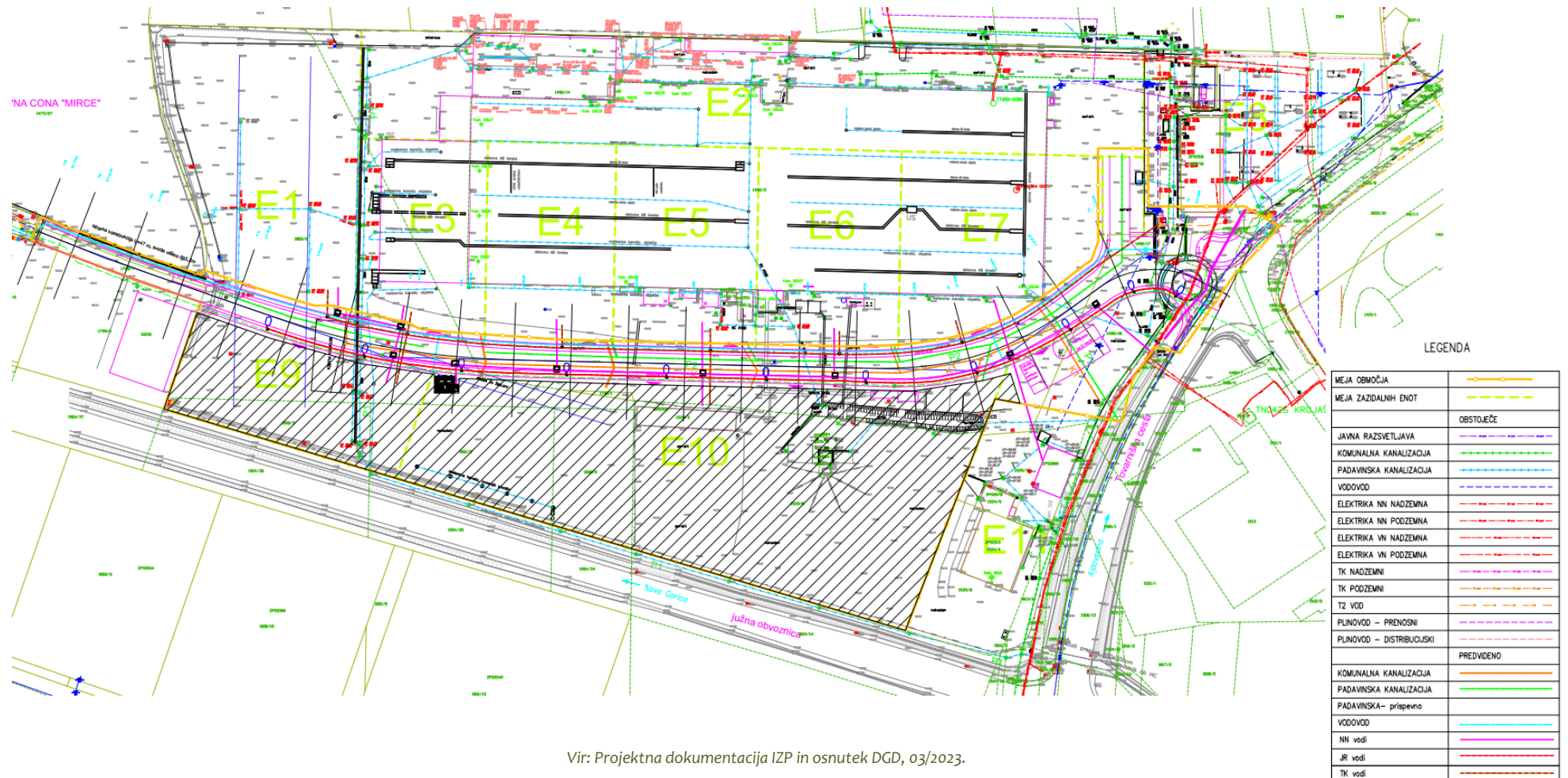
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ izgradnja cevovoda za meteorne vode (CC-SI 12231);</li> <li>▫ izgradnja kabelske kanalizacije za električno NN in SN omrežje (CC-SI 22241);</li> <li>▫ izgradnja javne razsvetljave (JR);</li> <li>▫ izgradnja kabelske kanalizacije za telekomunikacijsko omrežje (CC-SI 22242);</li> </ul>
predvideni ukrepi na področju trajnostne naravnosti projekta ter modre oziroma zelene infrastrukture	<p>Projekt predvideva <b>9 ukrepov trajnostne naravnosti projekta ter zelene oziroma modre infrastrukture</b>, in sicer:</p> <p><u>Ukrepi trajnostne naravnosti:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. postavitve dveh polnilnic za električna vozila</li> <li>2. postavitve fotovoltaične (samozadostne) javne razsvetljave</li> <li>3. za namene rabe OVE bodo svetilke javne razsvetljave opremljene s centralno krmilno enoto na sončne celice, iz katerih bodo svetilke krmiljene</li> <li>4. za namen recikliranja in zmanjševanja odpadnih snovi se bo pri izvedbi del uporabilo rezkani asfalt za nove sloje in za nasipe</li> <li>5. vzpostavitev / izgradnja zbiralnika za ponovno uporabo odpadkov</li> <li>6. postavitve ekološkega otoka 6 x 4 m</li> </ol> <p><u>Ukrepi modre oziroma zelene infrastrukture</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. izvedba zelenice v širini 1,0 m vzdolž izvedenih pločnikov (vzpostavitev zelenih površin/otokov)</li> <li>8. zasaditev novih dreves v zelenicah vzdolž pločnikov</li> <li>9. ureditev pločnikov s propustno površino (drenažni asfalt)</li> </ol> <p>Omenjeni ukrepi predstavljajo okolju prilagojeno urejanje poslovne cone ter primer trajnostnega načrtovanja javne infrastrukture.</p>
<b>KAPACITETA OBMOČJA</b>	
celotno območje izgrajene/razširjene EPC (PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi)	24.298 m <sup>2</sup>
novo opremljene uporabne površine izgrajene/razširjene EPC	14.865 m <sup>2</sup>
že izkazan interes s strani zasebnih investitorjev MSP	14.865 m <sup>2</sup>
ostale površine (površine cest, zelenic in ostale skupne površine)	9.433 m <sup>2</sup>

## 6.3 Opis predvidenih posegov na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi

### 6.3.1 Splošni podatki in predvideno stanje po izvedbi posegov

Občina Ajdovščina namerava urediti in komunalno opremiti območje PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi na južni strani mesta Ajdovščina, v PC Ajdovščina, in sicer med regionalno cesto R2-444 odsek 0387 ajdovska obvoznica na južni strani, Tovarniško cesto na severni in vzhodni strani ter sosednjo mikrolokacijo PC Ajdovščina–mikrolokacija Mirce na zahodni strani. PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi je del PC Ajdovščina, ki jo je potrebno še komunalno opremiti. Lokacija bo prioriteto namenjena programom poslovnih in obrtnih dejavnosti. Po izvedbi posegov je na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi predvidena gradnja posameznih poslovnih objektov (glede na izkazan interes 4 poslovnih objektov). Predvidena je razdelitev območja na več zazidalnih enot. Predvidena je pozidava skladiščnih in poslovnih objektov na južni strani ter preureditev obstoječega objekta na severni strani poslovne cone. V ta namen je predvidena izgradnja dostopne ceste, izgradnja fekalne in meteorne kanalizacije, vodovoda ter kabelske kanalizacije za NN in TK omrežje in izvedba javne razsvetljave. Vse predvidena infrastruktura se bo navezovala na že zgrajeno. V okviru predvidenih posegov je predvidena tudi izvedba njih ukrepov s področja trajnostne naravnosti in modre oziroma zelene infrastrukture.

Slika 5: Prikaz situacije komunalnih vodov na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi.



Vir: Projektna dokumentacija IZP in osnutek DGD, 03/2023.



### 6.3.2 Prometne in ostale površine

Obravnavano območje bo ohranilo prometno navezavo na občinsko cesto Tovarniško cesto na vzhodni strani, dodatno pa se bo navezavo na priključno cesto v PC Ajdovščina–mikrolokacija Mirce na zahodu. Preko osrednjega predela območja, kjer se trenutno nahajajo zunanje skladiščne površine, se bo vzpostavilo osrednjo cestno povezavo v smeri vzhod-zahod. Cestno povezavo se bo glede na pričakovani tovorni promet uredilo v širini vozišča 7,0 m z obojestransko zelenico in pločnikom.

Normalni prečni profil ceste:

- vozišče	2 x 3,5 m	= 7,0 m
- zelenica	1 x 1,0 m	= 2,0 m
- pločnik	2 x 1,5 m	= 3,0 m
- bankina ob pločniku	2 x 0,5 m	= 1,0 m
	Skupaj	= 13,0 m

Na območju krivin je predvidena dodana razširitev vozišča za potrebe srečevanja težkih tokovnih vozil. Na osrednjo cestno komunikacijo je predvidene izvedba cestnih priključkov iz posameznih zazidalnih enot.

Pri izvedbi del se bo uporabilo rezkani asfalt za nove sloje in nasipe, s čimer se bo odpadni material reciklirano in posledično zmanjšalo odpadne snovi. Material uporabljen za obrabno in drenažno plast pločnika bodo omogočali ponikanje padavinskih vod neposredno v podtalje.

V okviru prometne ureditve je predvidena tudi izgradnja/postavitev dveh električnih polnilnic za vozila.

Na območju širitve Gobi se bo uredilo ekološki otok, dimenzij 6 m x 4 m, kjer bo zagotovljeno ločeno zbiranje odpadov, ter vzpostavilo / zgradilo zbiralnik za ponovno uporabo odpadkov.

### 6.3.3 Zelene površine ob cesti

Vzdolž pločnika bodo izvedene zelenice v širini 1,0 m z namenom vzpostavitve zelenih površin, t.j. predvidena je zaledenitev površin s travo in okrasnim grmičevjem. Na zelenicah pa se bo zasadilo nova drevesa. Vrsta grmovnic in dreves bo določena v PZI dokumentaciji.

### 6.3.4 Fekalna in meteorna kanalizacija

Na območju posegov je predvidena ureditev ločenega kanalizacijskega sistema za odvajanje komunalnih odpadnih (fekalnih) voda ter meteornih voda.

#### Fekalna kanalizacija

Na obravnavanem območju se bo uredilo novi sekundarni kanal za komunalne odpadne vode, in sicer vzdolž trase osrednje ceste. Kanal se bo trasiralo v območju vozišča ceste, in sicer od zahodnega predela območja proti vzhodu, kjer se bo priključil na obstoječi mestni zbirni kanal za komunalne vode. Na opisani sekundarni kanal, dolžine trase cca 270 m, se bo izvedlo priključke za komunalne odpadne vode posameznih zazidalnih enot.

### **Meteorna kanalizacija**

Odvodnja zahodnega predela območja se bo še naprej navezovala na obstoječi padavinski kanal, ki poteka vzdolž linijskega požiralnika v smeri sever-jug in se nadaljuje nato vzdolž južne mestne obvoznice (kanal P1). Na omenjeni kanal se bo navezala tudi padavinska odvodnja zahodnega predela osrednje ceste. Za preostali del območja je predvidena ureditev novega padavinskega kanala P2 v trasi osrednje ceste. Kanal se bo na vzhodnem robu območja priključil na odprti površinski odvodnik ob Tovarniški cesti. Na omenjeni kanal se naveže preostali del cone, ki ni vezal na kanal P1. Zbirni padavinski kanal P1, ki poteka preko zahodnega predela in ob južnem robu območja ima v zaključnem odseku prispevno površino 2,84 ha. Maksimalni pretok na navedenem kanalu pri merodajnem nalivu znaša 539,32 l/s. Presek kanala je evidentiran samo na nekaterih odsekih in znaša od 600 do 800 mm. Zbirni padavinski kanal P2, ki je predviden vzdolž osrednje ceste, bo imel skupno prispevno površino 2,78 ha (F2). Maksimalni pretok na navedenem kanalu pri merodajnem nalivu bo znašal 527,32 l/s. Predvidi se padavinski kanal preseka 300 mm v začetnem in preseka 600 mm v zaključnem delu.

### **6.3.4 Vodovod**

V sklopu urejanja območja PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi je predvidna izgradnja novega odseka internega vodooskrbnega omrežja vzdolž osrednje ceste. Predvidena je izvedba vodovod preseka 150 mm, ki se bo vzhodno navezal na obstoječi primarni vod ob Tovarniški cesti in zahodno na obstoječi vod preseka 100 mm na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija Mirce. Na glavni razvod vodovoda vzdolž ceste se bodo navezali vodovodni priključki zazidalnih enot. Na glavnem razvodu vodovoda je predvidena namestitve požarnih hidrantov, ki bodo delno pokrivali potrebo po požarni vodi. Potreba po ustrezni količini požarne vode za posamezne zazidalne enote se bo preverilo in zagotovilo v sklopu projektne dokumentacije za posamezne poslovne objekte, kar pa ni predmet obravnave tega dokumenta.

### **6.3.5 Ostali komunalni vodi (SN, NN, TK in JR vodi)**

V okviru projekta se bo izvedlo še preostale komunalne vode, ki so potrebni za funkcioniranje poslovne cone, in sicer:

- ⇒ elektroenergetski vodi (NN in SN)
- ⇒ telekomunikacijski vodi (TK)
- ⇒ javna razsvetljava (JR)

#### **Kabelska kanalizacija za električno omrežje**

*Srednje napetostno (SN) omrežje in transformatorska postaja:* Za potrebe priklopov novih električnih odjemalcev je južno od območja posegov, na parcelni številki 1800/2 k.o. Ajdovščina, predvidena postavitve nove transformatorske postaje, s pripadajočimi SN kablovodi.

*Nizkonapetostno (NN) omrežje:* Znotraj obočja širitve (obdelave) je za potrebe napajanja novih objektov predvidena kabelska kanalizacija. Kabelsko kanalizacijo se bo za potrebe NN razvoda izvedlo s cevmi kapacitete PVC 2xØ160mm. Kablovodi bodo vloženi v cevi kabelske kanalizacije z globino vkopa 80 cm. Na lomih sne bo lociralo kabelske jaške, dimenzij 1,6x1,6x1,5 m, z enojnim pokrovom 80x80 cm ustrezne nosilnosti. Za izvedbo NN priključkov posameznih objektov je predvidena izvedba odcepov kabelske kanalizacije PVC 2xØ160mm, ki se jih bo zaključilo 1,0 m v parceli.

V okviru prometne ureditve je predvidena postavitev dveh električnih polnilnic za vozila, za kar se bo izvedlo tudi ustrezne priklope na elektro omrežje.

#### **Kabelska kanalizacija za telekomunikacijske vode**

Za potrebe priključevanja predvidene širitve PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi na TK omrežje je predvidena izvedba kabelske kanalizacije. Na dodatno urejeni prometni povezavi od priključka v PC Ajdovščina–mikrolokacija

Mirce na zahodu, do lokalne ceste–Tovarniška ulica na vzhodu, je predvidena izvedba nove trase kabelske kanalizacije. Glavni razvod kabelske kanalizacije bo izveden s cevjo PVC 1xØ110 mm, rumene barve. Priključki pa bodo izvedeni s cevno povezavo PEHD 2xØ50 mm iz zato predvidenih jaškov izvedenih iz betonskih cevi z LTŽ pokrovi ustrezne nosilnosti Ø80 cm, ki se jih bo zaključilo 1,0 m v parceli.

#### **Javna razsvetljava**

Na dodatno urejeni prometni povezavi od priključka v PC Ajdovščina-mikrolokacija Mirce na zahodu do lokalne ceste – Tovarniška ulica na vzhodu jej predvidena izvedba nove javne razsvetljave. Svetilke znotraj cone bodo nameščene na kovinskih drogovih višine 7,0 m. Križišče z državno cesto pa se bo opremilo s svetilkami nameščenimi na drogovih višine 10,0 m. Svetilna telesa bodo izbrana tako, da ne bodo povzročala svetlobnega onesnaževanja. Dvostranska razporeditev ni predvidena. Napajalni kabli za JR bodo položeni v kabelski kanalizaciji. Kandelabre bo potrebno med seboj povezati z ozemljitvijo, katero se bo polagalo v rov skupaj z napajalnim kablom. Krmiljenje javne razsvetljave in meritve energije bodo locirane prostostoječi omarici prižigališča znotraj območja. Nove svetilke JR na obravnavani cesti so predvidene kot samozadostne, s fotovoltaičnimi paneli na svetilkah. Za namene rabe OVE bodo svetilke javne razsvetljave opremljene s centralno krmilno enoto na sončne celice, iz katerih bodo svetilke krmiljene.

## **7 ANALIZA ZAPOSLENIH**

---

Vpliv investicijskega projekta na zaposlenost ima posredne in neposredne učinke. Med neposredne učinke štejemo zgolj delovna mesta, ki so potrebna za nemoteno izvedbo in obratovanje/uporabo investicijskega projekta. Med posredne učinke pa štejemo delovna mesta, ki se odprejo v času izvajanja investicijskega projekta.

### **Neposredna delovna mesta**

---

Po izvedbi projekta bo investitor/lastnik in upravljavec Občina Ajdovščina predala izvedena dela v najem (del infrastrukture, ki se nanaša na zgrajeno fekalno kanalizacijo in vodovod) oziroma upravljanje in vzdrževanje izvajalcu gospodarske javne službe javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina, ki bo skrbelo za upravljanje in vzdrževanje nove javne komunalne infrastrukture. **Število zaposlenih** bo v Občini Ajdovščina kot investitorju/lastniku in upravljavcu ter pri KSD d.o.o. Ajdovščina kot najemniku in vzdrževalcu (izvajalcu GJS) v obeh primerih, tako pri scenariju »brez investicije« kot tudi pri scenariju »z investicijo«, **ostalo nespremenjeno. Zaradi izvedbe obravnavanega projekta se ne bodo pojavile potrebe po zaposlovanju dodatne delovne sile** (ni predvideno dodatno zaposlovanje ne pri Občini Ajdovščina in ne pri KSD d.o.o. Ajdovščina oziroma **ni predvidenih novih neposrednih delovnih mest**). Tako Občina Ajdovščina kot tudi KSD d.o.o. Ajdovščina bosta zagotovila izvedbo projekta ter kasneje njegovo upravljanje in vzdrževanje z lastnimi kadri, saj že zaposlujeta ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo, upravljanjem in vzdrževanjem podobnih objektov oziroma podobne infrastrukture.

### **Posredna delovna mesta**

---

Posredna delovna mesta so delovna mesta v času gradnje. Ker bodo investicijski projekt v večji meri izvajali domači izvajalci, bo njegova izvedba vplivala na produkcijo potrebnih materialov ter na povečanje storitvene dejavnosti v Sloveniji, kar pa bo dvignilo dodano vrednost domačega gospodarstva, zagotovilo dodatna sredstva za zaposlene v dejavnostih in pripomoglo k ohranjanju in odpiranju novih delovnih mest.

### **Vzporedna delovna mesta**

---

Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnosti, ki jih bo omogočal obravnavani investicijski projekt. To so predvsem obstoječi pa tudi novi, potencialni nosilci obrtnih, proizvodnih, storitvenih in trgovskih dejavnosti, ki se bodo zaradi komunalno urejene/dograjene/razširjene ekonomske poslovne cone (EPC) PC Ajdovščina, priselili v občino oziroma širili svoje kapacitete in s tem tudi povečevali zaposlenost. Na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi, ki je predmet obravnave, trenutno še ne deluje noben gospodarski subjekt. Z ureditvijo mikrolokacije širitev Gobi v PC Ajdovščina in s tem privlačnejšega poslovnega okolja občine, ki je naklonjeno nastajanju novih gospodarskih subjektov, pa lahko pričakujemo priselitev novih gospodarskih subjektov iz občine in tudi izven nje ter s tem tudi ustvarjanje novih delovnih mest. Po trenutno znanih podatki naj bi se z izvedbo projekta in posledično gradnje novih poslovnih kapacitete pri že znanih investitorjih MSP tri leti po zaključku projekta v občini odprlo minimalno 13 novih delovnih mest, ki bi bili neposredna posledica izvedbe projekta. Zaradi izvedbe projekta in izboljšanja bivanjskih pogojev kraja pa je dolgoročno pričakovati povečanje števila prebivalcev ter zaradi izboljšanja bivanjskih pogojev bo omogočen tudi razvoj kraja. Menimo, da bo obravnavan projekt najbolj vplival na povečanje vzporednih delovnih mest. Navedeno pa je prikazano tudi v nadaljevanju (v ekonomski analizi–Analizi stroškov in koristi), kjer smo podali oceno, koliko družbenih koristi bo prinesel investicijski projekt prebivalcem mesta Ajdovščina, okoliškimi naseljem in sami občini.

## 8 OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

---

### 8.1 Navedba osnov in izhodišča za oceno vrednosti investicijskega projekta

Osnove za izračun vrednosti investicijskega projekta so bile naslednje:

⇒ **Stroški investicijskega dela projekta zajemajo:**

⇒ **(1) stroške gradnje nepremičnin**, ki zajemajo:

- stroške izgradnje prometne infrastrukture,
- stroške izgradnje energetske in telekomunikacijske infrastrukture (SN, NN, JR, TK, e-polnilnic),
- stroške izgradnje komunalne infrastrukture (vodovod, fekalna in meteorna kanalizacija)

Stroški gradnje nepremičnin so dobljeni na podlagi projektantske ocene s strani izdelovalcev projektne dokumentacije ter na podlagi ocene s strani strokovnih služb občine, 03/2023.

⇒ **(2) stroške storitev zunanjih izvajalcev za izdelavo projektne in investicijske dokumentacije, za strokovni gradbeni nadzor ter informiranje in obveščanje javnosti**, ki zajemajo:

- stroške izdelave projektne dokumentacije,
- stroške izdelave investicijske dokumentacije,
- stroške strokovnega nadzora nad gradnjo ter
- stroške informiranja in komuniciranja;

Stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije so dobljeni na podlagi prejetih ponudb, sklenjenih pogodb in izdanih naročilnic ter na podlagi ocene s strani strokovnih služb občine.

Stroški strokovnega nadzora nad gradnjo so ocenjeni v višini 2,5% vrednosti stroškov gradnje nepremičnin.

Stroški informiranja in komuniciranja, t.j. stroški oglaševalskih storitev in objav, stroški oblikovanja, priprave na tisk, tiska in dostave gradiv, stroški izdelave in postavitve označevalnih plakatov, stalnih in začasnih panojev ipd., so dobljeni na podlagi ocene s strani strokovnih služb občine in izkustvenih ocen pri primerljivih projektih.

⇒ Kot **upravičene stroške projekta** smo skladno z JR\* za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024 upoštevali:

⇒ **stroške gradnje nepremičnin**, in sicer:

- stroške izgradnje prometne infrastrukture na območju z oznako IG-Gospodarske cone (znotraj razširitve EPC),
- stroške izgradnje energetske in telekomunikacijske infrastrukture (SN, NN, JR, TK, e-polnilnic) na območju z oznako IG-Gospodarske cone (znotraj razširitve EPC) ter
- stroške izgradnje komunalne infrastrukture (vodovod, fekalna in meteorna kanalizacija) na območju z oznako IG-Gospodarske cone (znotraj razširitve EPC).

⇒ **stroške storitev zunanjih izvajalcev**, in sicer:

- stroške izdelave projektne dokumentacije po potrditvi DIIP,
- stroške izdelave investicijske dokumentacije (IP),
- stroške strokovnega nadzora nad gradnjo vezanega na višino upravičenih stroškov gradnje nepremičnin (znotraj razširitve EPC oziroma znotraj območja z oznako IG-Gospodarske cone) ter
- stroške informiranja in komuniciranja v celoti.

⇒ Kot **neupravičene stroške projekta** smo upoštevali:

⇒ **stroške gradnje nepremičnin**, in sicer:

- stroške izgradnje prometne infrastrukture izven območja z oznako IG-Gospodarske cone (izven območja razširitve EPC),

- stroške izgradnje energetske in telekomunikacijske infrastrukture (SN, NN, JR, TK) izven območja z oznako IG-Gospodarske cone (izven območja razširitve EPC) ter
  - stroške izgradnje komunalne infrastrukture (vodovod, fekalna in meteorna kanalizacija) izven območja z oznako IG-Gospodarske cone (izven območja razširitve EPC).
  - ⇒ **stroške storitev zunanjih izvajalcev**, in sicer:
    - stroške izdelave projektne dokumentacije pred potrditvi DIIP,
    - stroške izdelave investicijske dokumentacije (DIIP),
    - stroške strokovnega nadzora nad gradnjo vezanega na višino neupravičenih stroškov gradnje nepremičnin (izveden območja razširitve EPC oziroma izven območja IG-Gospodarske cone).
  - ⇒ **nepovračljivi DDV** v celoti.
- ⇒ V izračunu je upoštevan in posebej prikazan 22,0% DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve v skladu z veljavnim ZDDV-1, in je za občino nepovračljivi in predstavlja investicijski strošek projekta.
- ⇒ V izračunu je upoštevano in posebej prikazano, da je 22,0% DDV vezan na stroške izvedbe GOI in ostalih del za izgradnjo fekalne in meteorne kanalizacije ter vodovoda obračunan kot DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost), kar pomeni, da ne predstavlja izdatka/stroška za občino oziroma ne predstavlja investicijskega stroška projekta.
- ⇒ Dinamika nastajanja investicijskih stroškov je opredeljena na podlagi predvidenega časovnega načrta, ki je predstavljen v poglavju 11.1 tega dokumenta. Predstavitev dinamike nastajanja upravičenih in neupravičenih investicijskih stroškov projekta po tekočih cenah je predstavljena v poglavju 11.2 tega dokumenta.
- ⇒ Predračunske cene so na ravni: 03/2023.
- ⇒ Preračun vrednosti investicijskega projekta iz stalnih cen v tekoče cene:
- za vsa dela oziroma vse stroške, ki so in bodo nastali do konca leta 2023, se je upoštevalo, da so stalne cene enake tekočim cenam;
  - za vsa dela oziroma vse stroške, ki bodo nastali predvidoma v letu 2024 ter za katere se še ni pridobilo ponudb oziroma podpisalo pogodb, se je njihove vrednosti preračunalo iz stalnih cen v tekoče cene na osnovi podatkov o predvideni inflaciji v skladu s Spomladansko napovedjo gospodarskih gibanj 2023, ki jo je marca 2023 izdelal UMAR; le-ta napoveduje za leto 2023 7,1% povprečno inflacijsko stopnjo in za leto 2024 4,2% povprečno inflacijsko stopnjo; predračunske cene so: 03/2023, zato smo vrednosti del, ki se bodo predvidoma izvajala v letu 2024 revalorizirali s faktorjem 1,0420.

## 8.2 Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah

Vrednost investicijskega projekta oziroma višina investicijskih stroškov po stalnih cenah znaša 1.858.895,00 EUR brez DDV oziroma 2.267.851,90 EUR z DDV. Vrednost projekta z nepovračljivim DDV (t.j. dejanski investicijski stroški/izdatki projekta brez upoštevanega povračljivega DDV in obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1) po stalnih cenah znašajo 2.167.751,90 EUR.

Tabela 13: Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, 03/2023, v EUR.

Vrsta stroška (stalne cene = 03/2023)	Dinamika po letih izvedbe		SKUPAJ STROŠKI PROJEKTA	UPRAVIČENI STROŠKI	Neupravičeni stroški			Povračljivi DDV oziroma DDV po 76.a členu	SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI PROJEKTA Z NEPOVRAČLJIVIM DDV	BRUTO STROŠKI PROJEKTA/ AKTIVNOSTI (z upoštevanim DDV in povračljivim DDV)
	2023	2024			brez DDV	Nepovračljivi DDV in davki	Skupaj neupravičeni stroški			
<b>1. Gradnja nepremičnin</b>	- €	1.761.000,00 €	1.761.000,00 €	1.493.420,00 €	267.580,00 €	287.320,00 €	554.900,00 €	100.100,00 €	2.048.320,00 €	2.148.420,00 €
Stroški izgradnje prometne infrastrukture	- €	875.000,00 €	875.000,00 €	673.750,00 €	201.250,00 €	192.500,00 €	393.750,00 €	- €	1.067.500,00 €	1.067.500,00 €
Stroški izgradnje energetske in telekomunikacijske infrastrukture (SN, NN, JR, TK, e-polnilnice)	- €	431.000,00 €	431.000,00 €	396.520,00 €	34.480,00 €	94.820,00 €	129.300,00 €	- €	525.820,00 €	525.820,00 €
Stroški izgradnje komunalne infrastrukture (vodovod, fekalna in meteorna kanalizacija)	- €	455.000,00 €	455.000,00 €	423.150,00 €	31.850,00 €	- €	31.850,00 €	100.100,00 €	455.000,00 €	555.100,00 €
<b>2. Stroški zunanjih izvajalcev za izdelavo PD in ID, strokovnega nadzora ter informiranja in komuniciranja</b>	44.870,00 €	53.025,00 €	97.895,00 €	89.705,50 €	8.189,50 €	21.536,90 €	29.726,40 €	- €	119.431,90 €	119.431,90 €
Stroški izdelave projektne dokumentacije	38.870,00 €	- €	38.870,00 €	38.870,00 €	- €	8.551,40 €	8.551,40 €	- €	47.421,40 €	47.421,40 €
Stroški izdelave investicijske dokumentacije	5.000,00 €	- €	5.000,00 €	3.500,00 €	1.500,00 €	1.100,00 €	2.600,00 €	- €	6.100,00 €	6.100,00 €
Stroški strokovnega nadzora gradnje	- €	44.025,00 €	44.025,00 €	37.335,50 €	6.689,50 €	9.685,50 €	16.375,00 €	- €	53.710,50 €	53.710,50 €
Stroški informiranja in komuniciranja	1.000,00 €	9.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	- €	2.200,00 €	2.200,00 €	- €	12.200,00 €	12.200,00 €
<b>SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA BREZ DDV</b>	44.870,00 €	1.814.025,00 €	1.858.895,00 €	1.583.125,50 €	275.769,50 €	308.856,90 €	584.626,40 €	100.100,00 €	2.167.751,90 €	2.267.851,90 €
<b>DDV</b>										
22,0% DDV (skupaj povračljivi, nepovračljivi in obrnjena davčna stopnja po 76.a členu ZDDV-1)	9.871,40 €	399.085,50 €	408.956,90 €							
POVRAČLJIVI DDV - DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost) in povračljivi DDV - ni izdatek občine	- €	100.100,00 €	100.100,00 €							
<b>NEPOVRAČLJIVI DDV (krije občina)</b>	9.871,40 €	298.985,50 €	308.856,90 €							
<b>SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA Z NEPOVRAČLJIVIM DDV</b>	54.741,40 €	2.113.010,50 €	2.167.751,90 €							

### 8.3 Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah

Vrednost investicijskega projekta oziroma višina investicijskih stroškov po tekočih cenah znaša 1.935.084,05 EUR brez DDV oziroma 2.360.802,54 EUR z DDV. Vrednost projekta z nepovračljivim DDV (t.j. dejanski investicijski stroški/izdatki projekta brez upoštevanega povračljivega DDV in obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1) po tekočih cenah znašajo 2.256.498,34 EUR. Upravičeni stroški po tekočih cenah znašajo 1.647.795,23 EUR, neupravičeni stroški pa 608.703,11 EUR. Vrednost povračljivega DDV oziroma obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1 po tekočih cenah znaša 104.304,20 EUR.

Tabela 14: Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.

Vrsta stroška (tekoče cene)	SKUPAJ STROŠKI PROJEKTA	UPRAVIČENI STROŠKI	Neupravičeni stroški			Povračljivi DDV oziroma DDV po 76.a členu	SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI PROJEKTA Z NEPOVRAČLJIVIM DDV	BRUTO STROŠKI PROJEKTA/ AKTIVNOSTI (z upoštevanjem DDV in povračljivim DDV)
			brez DDV	Nepovračljivi DDV in davki	Skupaj neupravičeni stroški			
<b>1. Gradnja nepremičnin</b>	<b>1.834.962,00 €</b>	<b>1.556.143,64 €</b>	<b>278.818,36 €</b>	<b>299.387,44 €</b>	<b>578.205,80 €</b>	104.304,20 €	<b>2.134.349,44 €</b>	2.238.653,64 €
Stroški izgradnje prometne infrastrukture	911.750,00 €	702.047,50 €	209.702,50 €	200.585,00 €	410.287,50 €	- €	1.112.335,00 €	1.112.335,00 €
Stroški izgradnje energetske in telekomunikacijske infrastrukture (SN, NN, JR, TK, e-polnilnice)	449.102,00 €	413.173,84 €	35.928,16 €	98.802,44 €	134.730,60 €	- €	547.904,44 €	547.904,44 €
Stroški izgradnje komunalne infrastrukture (vodovod, fekalna in meteorna kanalizacija)	474.110,00 €	440.922,30 €	33.187,70 €	- €	33.187,70 €	104.304,20 €	474.110,00 €	578.414,20 €
<b>2. Stroški zunanjih izvajalcev za izdelavo PD in ID, strokovnega nadzora ter informiranja in komuniciranja</b>	<b>100.122,05 €</b>	<b>91.651,59 €</b>	<b>8.470,46 €</b>	<b>22.026,85 €</b>	<b>30.497,31 €</b>	- €	<b>122.148,90 €</b>	122.148,90 €
Stroški izdelave projektne dokumentacije	38.870,00 €	38.870,00 €	- €	8.551,40 €	8.551,40 €	- €	47.421,40 €	47.421,40 €
Stroški izdelave investicijske dokumentacije	5.000,00 €	3.500,00 €	1.500,00 €	1.100,00 €	2.600,00 €	- €	6.100,00 €	6.100,00 €
Stroški strokovnega nadzora gradnje	45.874,05 €	38.903,59 €	6.970,46 €	10.092,29 €	17.062,75 €	- €	55.966,34 €	55.966,34 €
Stroški informiranja in komuniciranja	10.378,00 €	10.378,00 €	- €	2.283,16 €	2.283,16 €	- €	12.661,16 €	12.661,16 €
<b>SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA BREZ DDV</b>	<b>1.935.084,05 €</b>	<b>1.647.795,23 €</b>	<b>287.288,82 €</b>	<b>321.414,29 €</b>	<b>608.703,11 €</b>	104.304,20 €	<b>2.256.498,34 €</b>	2.360.802,54 €



Tabela 15: Vrednost investicijskega projekta z dinamiko investicijskih stroškov po letih po tekočih cenah, v EUR.

Vrsta stroška (tekoče cene)	Dinamika po letih izvedbe		SKUPAJ STROŠKI PROJEKTA	UPRAVIČENI STROŠKI	Neupravičeni stroški			Povračljivi DDV oziroma DDV po 76.a členu	SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI PROJEKTA Z NEPOVRAČLJIVIM DDV	BRUTO STROŠKI PROJEKTA/ AKTIVNOSTI (z upoštevanim DDV in povračljivim DDV)
	2023	2024			brez DDV	Nepovračljivi DDV in davki	Skupaj neupravičeni stroški			
<b>1. Gradnja nepremičnin</b>	- €	1.834.962,00 €	<b>1.834.962,00 €</b>	<b>1.556.143,64 €</b>	278.818,36 €	299.387,44 €	578.205,80 €	104.304,20 €	<b>2.134.349,44 €</b>	2.238.653,64 €
Stroški izgradnje prometne infrastrukture	- €	911.750,00 €	<b>911.750,00 €</b>	<b>702.047,50 €</b>	209.702,50 €	200.585,00 €	410.287,50 €	- €	<b>1.112.335,00 €</b>	1.112.335,00 €
Stroški izgradnje energetske in telekomunikacijske infrastrukture (SN, NN, JR, TK, e-polnilnice)	- €	449.102,00 €	<b>449.102,00 €</b>	<b>413.173,84 €</b>	35.928,16 €	98.802,44 €	134.730,60 €	- €	<b>547.904,44 €</b>	547.904,44 €
Stroški izgradnje komunalne infrastrukture (vodovod, fekalna in meteorna kanalizacija)	- €	474.110,00 €	<b>474.110,00 €</b>	<b>440.922,30 €</b>	33.187,70 €	- €	33.187,70 €	104.304,20 €	<b>474.110,00 €</b>	578.414,20 €
<b>2. Stroški zunanjih izvajalcev za izdelavo PD in ID, strokovnega nadzora ter informiranja in komuniciranja</b>	<b>44.870,00 €</b>	<b>55.252,05 €</b>	<b>100.122,05 €</b>	<b>91.651,59 €</b>	8.470,46 €	22.026,85 €	30.497,31 €	- €	<b>122.148,90 €</b>	122.148,90 €
Stroški izdelave projektne dokumentacije	38.870,00 €	- €	<b>38.870,00 €</b>	<b>38.870,00 €</b>	- €	8.551,40 €	8.551,40 €	- €	<b>47.421,40 €</b>	47.421,40 €
Stroški izdelave investicijske dokumentacije	5.000,00 €	- €	<b>5.000,00 €</b>	<b>3.500,00 €</b>	1.500,00 €	1.100,00 €	2.600,00 €	- €	<b>6.100,00 €</b>	6.100,00 €
Stroški strokovnega nadzora gradnje	- €	45.874,05 €	<b>45.874,05 €</b>	<b>38.903,59 €</b>	6.970,46 €	10.092,29 €	17.062,75 €	- €	<b>55.966,34 €</b>	55.966,34 €
Stroški informiranja in komuniciranja	1.000,00 €	9.378,00 €	<b>10.378,00 €</b>	<b>10.378,00 €</b>	- €	2.283,16 €	2.283,16 €	- €	<b>12.661,16 €</b>	12.661,16 €
<b>SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA BREZ DDV</b>	<b>44.870,00 €</b>	<b>1.890.214,05 €</b>	<b>1.935.084,05 €</b>	<b>1.647.795,23 €</b>	287.288,82 €	321.414,29 €	608.703,11 €	104.304,20 €	<b>2.256.498,34 €</b>	2.360.802,54 €
<b>DDV</b>										
22,0% DDV (skupaj povračljivi, nepovračljivi in obrnjena davčna stopnja po 76.a členu ZDDV-1)	9.871,40 €	415.847,09 €	<b>425.718,49 €</b>							
POVRAČLJIVI DDV - DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost) in povračljivi DDV - ni izdatek občine	- €	104.304,20 €	<b>104.304,20 €</b>							
<b>NEPOVRAČLJIVI DDV (krije občina)</b>	<b>9.871,40 €</b>	<b>311.542,89 €</b>	<b>321.414,29 €</b>							
<b>SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA Z NEPOVRAČLJIVIM DDV</b>	<b>54.741,40 €</b>	<b>2.201.756,94 €</b>	<b>2.256.498,34 €</b>							

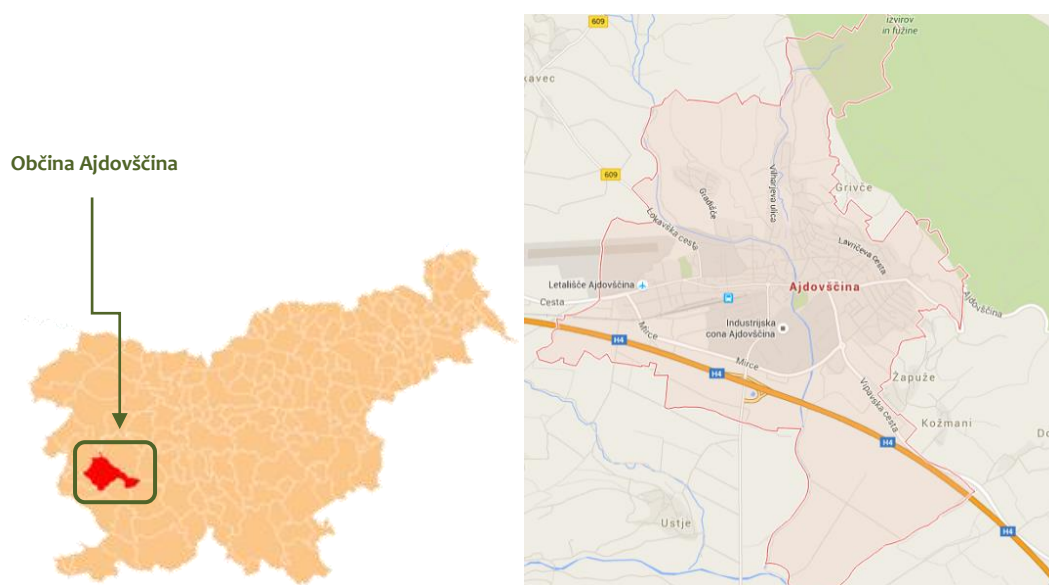
## 9 ANALIZA LOKACIJE

### 9.1 Opis in analiza lokacije

#### 9.1.1 Makro lokacija

Kohezijska regija:	Kohezijska regija zahodna Slovenija (KRZS)
Statistična regija:	Goriška statistična regija
Občina:	Ajdovščina
Krajevna skupnost:	Ajdovščina
Naselje:	Ajdovščina
Ekonomsko poslovna cona:	Poslovna cona (PC) Ajdovščina

Slika 6: Prikaz makro lokacije investicijskega projekta.



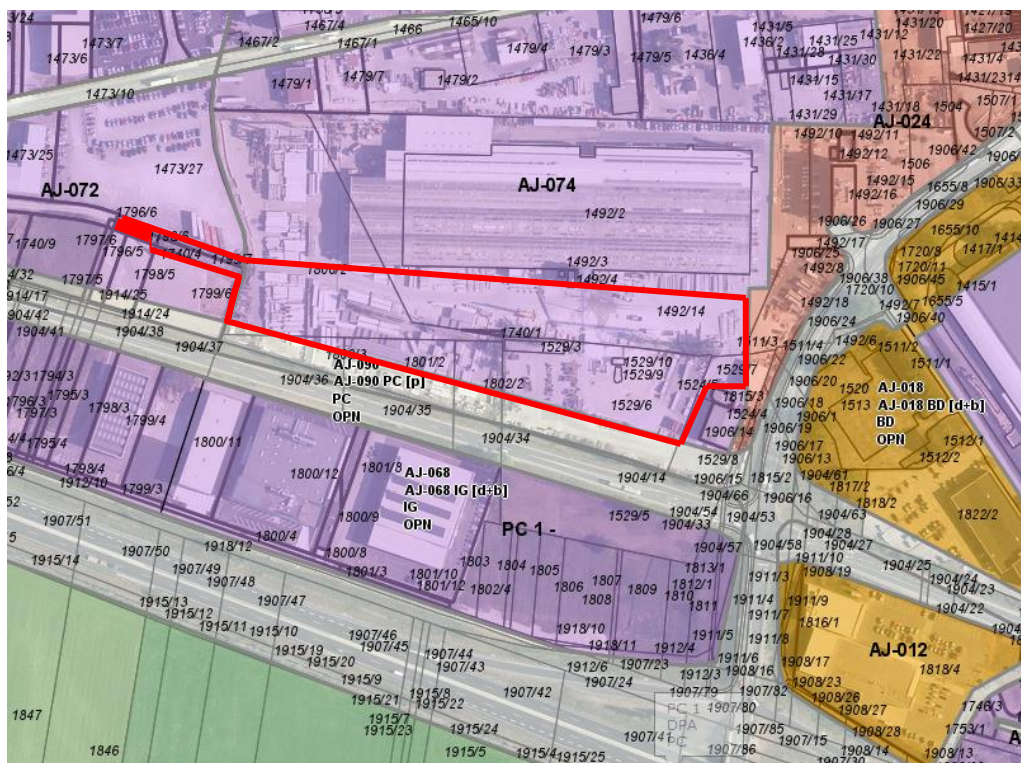
Vir: Google Zemljevid.

Občina Ajdovščina skladno z Uredbo o določitvi obmejnih problemskih območij (Uradni list RS, št. št. 22/11, 97/12, 24/15, 35/17, 101/20 in 112/22) leži na obmejnem problemskem območju.

#### 9.1.2 Mikro lokacija

Območje PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi se nahaja na južni strani mesta Ajdovščina, v PC Ajdovščina, in sicer med regionalno cesto R2-444 odsek 0387 ajdovska obvoznica na južni strani, Tovarniško cesto na severni in vzhodni strani ter sosednjo mikrolokacijo PC Ajdovščina–mikrolokacija Mirce na zahodni strani. PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi je del PC Ajdovščina, ki jo je potrebno še komunalno opremiti.

Slika 7: PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi.



Vir: GIS Občine Ajdovščina, 03/2023.

Razširitev PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev GOBI bo izvedena na parcelah št. 1798/6, 1740/4, 1799/7, 1800/2-del, 1800/3, 1801/2, 1802/2, 1492/14-del, 1740/1, 1529/3, 1529/10, 1529/9 in 1529/6 vse k.o. 2392 Ajdovščina, ki sodijo po namenski rabi pod območja EUP AJ-074 in AJ-072 sodi pod območja I-Območja proizvodnih dejavnosti, po podrobnejši namenski rabi pa pod območja IG-Gospodarske cone. Površina parcel in delov parcel znaša 24.298 m<sup>2</sup> oziroma 2,43 ha, kar predstavlja bruto površino razširjene PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi. Od tega znašajo nove (neto) uporabne površine namenjene pozidavi oziroma podjetniški dejavnosti 14.865 m<sup>2</sup> oziroma 1,49 ha, ter površine cest, zelenic in ostalih skupnih površin 9.433 m<sup>2</sup> oziroma 0,94 ha. Območje urejanja se nahaja na območju za katerega velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.), in sicer pod oznako EUP AJ-074 in AJ-072. Namenska raba območja sodi pod območja I-Območja proizvodnih dejavnosti, po podrobnejši namenski rabi pa pod območja IG-gospodarske cone. Po dejanski rabi sodi v večjem deležu pod območja pozidanih zemljišč in pod pozidana zemljišča s tlorisom stavbe ter v manjši meri pod območja kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov, javna občinska cestna infrastruktura.

Parcele v lasti Občine Ajdovščina: 1798/6, 1740/4, 1799/7 vse k.o. 2392 Ajdovščina (skupna površina = 678 m<sup>2</sup>).

Parcele v zasebni lasti: 1800/2-del, 1800/3, 1801/2, 1802/2, 1492/14-del, 1740/1, 1529/3, 1529/10, 1529/9 in 1529/6 vse k.o. 2392 Ajdovščina (skupne površine = 23.620 m<sup>2</sup>) so v lasti podjetja Kolektor Cestno podjetje Nova Gorica d.o.o.

Tabela 16: Prikaz zemljiških parcel na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi (IG-Gospodarske cone), in sicer skupne bruto površine razširjene EPC, nove uporabne (neto) uporabne površine razširjene EPC, druge površine razširjene EPC, predvidna zasedenost glede na izkazan interes s strani podjetij, njihova namenska in dejanska raba ter lastništvo.

k.o.	št. parcele	EUP	Površina parcele (m2)	POVRŠINA RAZŠIRJENE PC Ajdovščina - širitev GOBI				NAMENSKA RABA ZEMLJIŠČ (glede na površino celotne parcele)				DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ (glede na površino celotne parcele)				Lastništvo	
				Bruto površina urejene/ razširjene EPC (v m2)	Neto / NOVE UPORABNE površine razširjene EPC (v m2)	Površina ceste in druge skupne površine v razširjeni EPC Gobi (v m2)	Izkazan interes s strani zasebnih investitorjev	Raba OPN (Primarna namenska raba)	Gospodarske cone	Površina ceste	Druge območja centralnih dejavnosti	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, javna občinska cestna infrastruktura	Javna občinska cestna infrastruktura	Pozidana zemljišča	Pozidana zemljišča, tloris stavbe		
2392 Ajdovščina	1798/6	AJ-074	100	100	0	100	0	IG	100				100				OBČINA AJDOVŠČINA
2392 Ajdovščina	1740/4	AJ-072	279	279	0	279	0	IG	279				235	44			OBČINA AJDOVŠČINA
2392 Ajdovščina	1799/7	AJ-072	299	299	0	299	0	IG	299				299				OBČINA AJDOVŠČINA
2392 Ajdovščina	1800/2	AJ-074	10.515	4.595	2.179	2.416	2.179	IG	10.389	126					10.147	368	KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.
2392 Ajdovščina	1800/3	AJ-074	984	984	984	0	984	IG	158	826					984		KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.
2392 Ajdovščina	1801/2	AJ-074	2.081	2.081	2.081	0	2.081	IG	1.018	1.063					2.081		KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.
2392 Ajdovščina	1802/2	AJ-074	1.252	1.252	1.252	0	1.252	IG	737	515					1.252		KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.
2392 Ajdovščina	1492/14	AJ-074	18.401	7.812	1.473	6.339	1.473	IG	16.487		1.914				16.727	1.674	KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.
2392 Ajdovščina	1740/1	AJ-074	33	33	33	0	33	IG	33						33		KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.
2392 Ajdovščina	1529/3	AJ-074	227	227	227	0	227	IG	227							227	KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.
2392 Ajdovščina	1529/10	AJ-074	30	30	30	0	30	IG	30						19	11	KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.
2392 Ajdovščina	1529/9	AJ-074	38	38	38	0	38	IG	38						38		KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.
2392 Ajdovščina	1529/6	AJ-074	6.568	6.568	6.568	0	6.568	IG	6.568						6.568		KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.
SKUPAJ POVRŠINE UREJEANJA EPC			40.807	24.298	14.865	9.433	14.865		36.364	2.530	1.914		634	44	37.848	2.281	

Posegi za ureditev komunalne, prometne in ostale infrastrukture ter njene priključitve na omrežje javne gospodarske in ostale infrastrukture za potrebe razširjene PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi se bodo izvajali na parcelah št. 1798/6, 1740/4, 1799/7, 1800/2, 1492/14, 1492/18, 1492/8, 1906/24, 1906/25, 1906/4, 1492/17, 1906/6, 1906/28, 1906/29, 1492/9, 1906/26, 1906/27, 1720/5 in 1906/22 vse k.o. 2392 Ajdovščina.

Tabela 17: Prikaz zemljiških parcel na katerih se bodo izvajali posegi glede na izdano gradbeno dovoljenje ter lastništvo.

k.o.	št. parcele	EUP	Raba OPN	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	OBMOČJE (parcele in deli parcel) RAZŠIRITVE PC AJDOVŠČINA - mikrolokacija Širitev Gobi	OBMOČJE PREDVIDENIH POSEGOV								Lastništvo	Pravica graditi
						NOVOGRADNJA INFRASTRUKTURE IN PRIKLJUČKI									
						Prometne površine	Vodovodno omrežje	Fekalna kanalizacija	Meteorna kanalizacija	Javna rasvetiljava	NN vodi in priključek	TK vodi in priključek			
2392 Ajdovščina	1798/6	AJ-074	IG	100	X	X	X							OBČINA AJDOVŠČINA	
2392 Ajdovščina	1740/4	AJ-072	IG	279	X	X	X							OBČINA AJDOVŠČINA	
2392 Ajdovščina	1799/7	AJ-072	IG	299	X	X								OBČINA AJDOVŠČINA	
2392 Ajdovščina	1800/2	AJ-074	IG	10.515	X	X	X	X	X	X	X	X		KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.	DA
2392 Ajdovščina	1800/3	AJ-074	IG	984	X									KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.	
2392 Ajdovščina	1801/2	AJ-074	IG	2.081	X									KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.	
2392 Ajdovščina	1802/2	AJ-074	IG	1.252	X									KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.	
2392 Ajdovščina	1492/14	AJ-074	IG	18.401	X	X	X	X	X	X	X	X		KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.	DA
2392 Ajdovščina	1740/1	AJ-074	IG	33	X									KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.	
2392 Ajdovščina	1529/3	AJ-074	IG	227	X									KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.	
2392 Ajdovščina	1529/10	AJ-074	IG	30	X									KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.	
2392 Ajdovščina	1529/9	AJ-074	IG	38	X									KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.	
2392 Ajdovščina	1529/6	AJ-074	IG	6.568	X									KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.	
2392 Ajdovščina	1492/18	AJ-024	CDm	1.885		X	X	X	X	X	X	X		KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.	DA
2392 Ajdovščina	1492/8	PC-1	PC	26		X								REPUBLIKA SLOVENIJA	DA
2392 Ajdovščina	1906/24	PC-1	PC	235		X			X					REPUBLIKA SLOVENIJA, DRUŽBA ZA AVTOCESTE V RS d.d.	DA
2392 Ajdovščina	1906/25	PC-1	PC	131		X								REPUBLIKA SLOVENIJA, DRUŽBA ZA AVTOCESTE V RS d.d.	DA
2392 Ajdovščina	1906/4	PC-1	PC	1.121		X								REPUBLIKA SLOVENIJA, DRUŽBA ZA AVTOCESTE V RS d.d.	DA
2392 Ajdovščina	1492/17	AJ-024	CDm	203		X	X		X			X		KOLEKTOR CESTNO PODJETJE NOVA GORICA D.O.O.	DA
2392 Ajdovščina	1906/6	PC-1	PC	1.092		X								OBČINA AJDOVŠČINA	
2392 Ajdovščina	1906/28	PC-1	PC	159		X								OBČINA AJDOVŠČINA	
2392 Ajdovščina	1906/29	PC-1	PC	123		X								OBČINA AJDOVŠČINA	
2392 Ajdovščina	1492/9	AJ-024	CDm	1		X								REPUBLIKA SLOVENIJA, DRUŽBA ZA AVTOCESTE V RS d.d.	DA
2392 Ajdovščina	1906/26	PC-1	PC	3		X								REPUBLIKA SLOVENIJA	DA
2392 Ajdovščina	1906/27	PC-1	PC	6		X								REPUBLIKA SLOVENIJA, DRUŽBA ZA AVTOCESTE V RS d.d.	DA
2392 Ajdovščina	1720/5	PC-1	PC	23		X								OBČINA AJDOVŠČINA (javno dobro)	
2392 Ajdovščina	1906/22	PC-1	PC	102					X					REPUBLIKA SLOVENIJA, DRUŽBA ZA AVTOCESTE V RS d.d.	DA

Vir: Občina Ajdovščina in GIS Občine Ajdovščina, 03/2023.

Parcele na katerih se bodo izvajali posegi v lasti Občine Ajdovščina: 1798/6, 1740/4, 1799/7, 1906/6, 1906/28, 1906/29 in 1720/5 vse k.o. 2392 Ajdovščina.

Parcele na katerih se bodo izvajali posegi, ki niso v lasti Občine Ajdovščina, na katerih ima Občina Ajdovščina pravico graditi:

- ⇒ Kolektor Cestno podjetje Nova Gorica d.o.o.: 1800/2, 1492/14, 1492/18, 1492/17 vse k.o. 2392 Ajdovščina
- ⇒ Republika Slovenija: 1492/8, 1906/24, 1906/25, 1906/4, 1492/9, 1906/26, 1906/27 in 1906/22 vse k.o. 2392 Ajdovščina

Na zemljiščih, katerih lastnik ni Občina Ajdovščina, je investitor pridobil pravico graditi (sklenjene so služnostne pogodbe). Po izvedbi projekta bo lastnik izvedene infrastrukture investitor Občina Ajdovščina.

## **9.2 Prostorski akti na območju posegov ter opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov**

Območja urejanja/razširitve PC Ajdovščina – mikrolokacija širitev Gobi se nahajajo na območju za katerega velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.), in sicer pod oznako EUP AJ-072 in EUP AJ-074.

Skladno z OPN sodi območje urejanja po namenski rabi pod območja I-Območja proizvodnih dejavnosti, po podrobnejši namenski rabi pa pod območja IG-gospodarske cone. Na površinah proizvodnih dejavnosti oziroma IG-Gospodarskih con so dopustne naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- proizvodne dejavnosti;
- trgovina, storitve, gostinstvo;
- gradbeništvo;
- poslovni prostori (npr. pisarne);
- kvartarne dejavnosti;
- šport in rekreacija;
- v območju bivanje ni dopustno.

Iz zgoraj navedenega vidimo, da je izvedba projekta in njegov namen skladna z veljavnim OPN Občine Ajdovščina.

Za izvedbo projekta je potrebno pridobiti vsa potrebna, ustrezna dovoljenja za priključitev na komunalno, energetska, telekomunikacijsko in prometno omrežje, saj so trenutno parcele, ki so predmet obravnave tega projekta, le delno komunalno opremljene. Izvedba komunalne in ostale ureditve je dovoljena v takšnem odmiku od tujih zemljišč ali objektov, da ne pri njeni izvedbi kot tudi ne obratovanju ne bo prihajalo do posega na tuje zemljišče. Instalacijsko se bo novozgrajena komunalna in ostala infrastruktura v večji meri navezoval na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo na tem območju (javni vodovod, elektrika, telekomunikacije, kanalizacija) ter na obstoječo prometno infrastrukturo. Pri izvedbi bodo upoštevana predvidena vsa varovanja in omejitve. Za izvedbo projekta je potrebno pridobiti soglasja za gradnjo in soglasja za priključitev. Priključki na primarno mrežo bodo izvedeni v skladu s predhodnimi pogoji in soglasji upravljavcev, ki izhajajo iz projektne dokumentacije.

Za izvedbo projekta je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. V času izdelava tega dokumenta le-to še ni pridobljeno.

Projektne rešitve so skladne z lokacijskimi informacijami, zahtevami, ki izhajajo iz prostorskega akta občine ter s projektnimi pogoji. Osnovna namenska raba prostora, t.j. I-Območja proizvodnih dejavnosti, podrobnejšo namensko rabo IG-gospodarske cone, se po izvedbi projekta ne spremeni oziroma se bo na njih po izvedbi projekta pričela izvajati dejavnost, ki je opredeljena v namenski rabi. Upoštevana bodo vsa varovanja in omejitve, ki izhajajo iz pridobljenih projektnih pogojev. **Projekt je skladen z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov občine.**

## 10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI TER SKLADNEGA IN TRAJNOSTNEGA RAZVOJA

### 10.1 Varstvo okolja in vplivi investicijskega projekta na okolje

Vsi okoljski vplivi bodo, ob upoštevanju vseh okoljevarstvenih ukrepov na posamezne sestavine okolja, v okviru zakonsko predpisanih mejah, tako da izvedba projekta na nobeno sestavino okolja ne bo vplivala v takšni meri, da bi bila njena izvedba s stališča varstva okolja nedopustna. Območje okoljskih vplivov je omejeno le na zemljiške parcele, kjer se bodo izvajali posegi v okviru projekta. Vplivno območje v času gradnje se v večji meri nanaša na območje znotraj parcel poslovne cone. Trajni vplivi zaradi izvedbe projekta niso pričakovani. Izvedba projekta bo vplivala na okolje za čas gradnje ter za čas uporabe komunalne in ostale infrastrukture. V času gradnje bo nekoliko povečan promet z motornimi vozili, povečan nivo hrupa zaradi uporabe gradbenih strojev in raznega orodja, dvigovanje prahu in podobno. Vsi navedeni vplivi bodo občasno povečani, vendar v razumnih merah in v okviru normalnega delovnega časa. V času uporabe ni pričakovati posebnih spremenjenih vplivov na okolico. Izven omenjenega območja vplivov ne bo. Pri pripravi pregleda vplivov projekta na varstvo okolja smo upoštevali:

- ⇒ prednostno načelo (pričakovani vplivi projekta na okolje)
- ⇒ preventivno načelo (preventivni ukrepi)
- ⇒ načelo o prioritetenem odpravljanju okoljske škode, storjene pri njenem izvoru
- ⇒ načelo »onesnaževalec plača«

#### Prednostno načelo (pričakovani vplivi projekta na okolje)

Prednostno načelo pomeni vnaprejšnje ukrepe za varstvo okolja. V okviru projekta so predvideni ukrepi tako v času izvajanja del in v času obratovanja. Navedeni ukrepi so predstavljeni v tabeli nadaljevanju, in se nanaša na pričakovane vplive projekta na okolje v času izvajanja del, v času obratovanja ter na pričakovane vplive na okolico.

Tabela 18: Vplivi investicijskega projekta na okolje.

vplivi	V ČASU GRADNJE/IZVEDBE	V ČASU UPORABE
ZRAK, VODA IN TLA	Vplivi na kvaliteto zraka, tal in vode med gradnjo se lahko pojavijo, če izvajalec ne bo poskrbel za preprečevanja vsakršnih emisij, ki se lahko pojavljajo pri delu z gradbeno mehanizacijo, vozili in stroji v okolico. Zaradi gradbene mehanizacije se pričakuje tudi emisije izpušnih plinov. Na površinah, kjer se bodo izvajala gradbena dela, lahko pride do onesnaževanja tal in zraka zaradi emisij transportnih sredstev in gradbenih strojev. Zaradi izvedbe gradbenih del se bodo zlasti na območju zemeljskih izkopov lokalno povečale emisijske koncentracije lebdečih delcev v okoliškem zraku, kar predstavlja začasni negativen vpliv na okolje. Negativne vplive na zrak, tla in posredno na podzemno vodo v času izvedbe gradbenih del se bo omejilo z določenimi ukrepi, in sicer z uporabo obstoječih infrastrukturnih površin, z uporabo tehnično brezhibnih transportnih sredstev in strojev, s preprečevanjem emisije prahu s transportnih in gradbenih površin, z odstranitvijo materialov, ki vsebujejo škodljive snovi itd. Ob	Vplivi na kvaliteto zraka, tal in vode med uporabo komunalne in ostale infrastrukture se lahko pojavi, če se le-ta ne bi uporabljala in vzdrževala v skladu z navodili za uporabo in se ne bi primerno vzdrževala. V času uporabe bo prisotno onesnaževanje zraka zaradi dodatnih emisij prometa (povečan promet), in sicer zaradi dodatnih emisij ogljikovega monoksida, dušikovega oksida in organskih spojin. Glede na pričakovane mejne koncentracije snovi, ki so značilne za emisije prometa, ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka in spremljanje stanja v času uporabe niso potrebni. Med uporabo komunalne in ostale infrastrukture se pričakuje izboljššan vpliv na okolico, saj bodo s komunalno ureditvijo preprečeni nenadzorovani izpusti odpadnih voda in tudi meteornih (padavinskih) voda iz območja. Sama fekalna kanalizacija bo grajena vodotesno. Komunalne odpadne vode se bodo vodile v obstoječe kanalizacijsko omrežje, kar bo preprečilo onesnaževanje in zastrupljanje vode in tal. Med

	upoštevanju okoljevarstvenih ukrepov bo vpliv na zrak, tla in posredno na podzemne vode zmeren in le začasen. Investitor bo moral izvajati naslednje ukrepe za zmanjšanje emisij snovni v okolje in okolico: vzdrževanje mehanizacije in transportnih vozil bo moralo potekati tako, da ne bo prišlo do razlitja in iztekanja motornega olja in drugih nevarnih snovi v okolje; polivanje gradbenih površin z vodo, da bi se ublažilo širjenje prahu v zrak; v primeru razlitja olja ali goriva na neutrjeno površino bo potrebno takoj odstraniti onesnaženo zemljinno in ustrezno ravnati z njo po predpisih, ki urejajo ravnanje z gradbenimi odpadki.	uporabo ustrezno vzdrževane komunalne in ostale infrastrukture onesnaževanja zraka, vode in tal ne bo zaznati.
<b>KULTURNA DEDIŠČINA</b>	Ni vpliva.	Ni vpliva.
<b>MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST</b>	Gradnja ne bo povzročila porušitve celotnega objekta ali dela objekta v okolici nameravane gradnje, deformacij, večjih od dopustne meje, škode na delih objektov v okolici nameravane gradnje ali na njihovi napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ter škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok. Gradbena dela v varovalnih pasovih gospodarske javne infrastrukture se bodo izvajala skladno s pogoji in soglasji upravljavcev in skladno s predpisi. Predvidena gradnja, pri upoštevanju dobre gradbene prakse in izvedbe, ne bo vplivala na mehansko odpornost in stabilnost sosednjih objektov. Možnosti nesreč in/ali škod so zanemarljive. Dela bo potrebno izvajati skladno s projektno dokumentacijo. Vibracije med izvajanjem načrtovane gradnje bodo trenutnega značaja. Glede na predvideno intenzivnost, bodo na zadostni oddaljenosti in ne dosežajo stopnje, ki bi lahko škodljivo vplivale na okoliške zgradbe, napeljave ali povzročale spremembo konfiguracije terena.	Komunalna in ostala infrastruktura ne posega v neposredno bližino drugih objektov. Uporaba nove komunalne in ostale infrastrukture ne bo povzročila porušitve celotnega objekta ali dela objekta v okolici nameravane gradnje, deformacij, večjih od dopustne ravni, škode na delih objektov v okolici nameravane gradnje ali na njihovi napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ter škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok. Med uporabo infrastrukture ne bo vpliva na mehansko odpornost sosednjih objektov.
<b>VARNOST PRED POŽAROM</b>	Pri sami gradnji je potrebno upoštevati merila in pogoje, ki onemogočajo in preprečujejo nastanek požara zaradi napak ali vplivov elektro omrežja na gorljive materiale, na možnost povzročitve požara zaradi uporabe električnih orodij pri samem delu, zaradi uporabe vnetljivih snovi, odprtega ognja. Gradbišče bo moralo biti ograjeno in zavarovano in opremljeno z ročnimi in prenosnimi gasilniki z vodo. Zagotovljena bo morala biti tudi intervencijska pot za dostop gasilskih in ostalih intervencijskih vozil. Vpliv na varnost pred požarom sicer ne bo prisoten, ker predvidena gradnja novih komunalnih priključkov nima vpliva na širjenje požara na objekte v okolici nameravane gradnje.	Vpliv na varnost pred požarom bo prisoten v primeru vžiga vozil ali izlitja naftnih derivatov. V kolikor bi do požara prišlo, ni ogrožen noben objekt v okolici, zaradi zadostnega odmika od ostalih objektov oziroma zaradi ustrezne požarne zaščite (izvedba hidrantnega omrežja). Ostalih vplivov med obratovanjem ne bo.
<b>HIGIENSKA IN ZDRAVSTVENA ZAŠČITA</b>	Gradnja upošteva, da ne bodo uhajali strupeni plini, da v zrak ne bodo uhajali nevarni delci in plini, da ne bo emisij nevarnega sevanja, da ne bo onesnaževanja ali zastrupitve vode in tal, da ne bo napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov, da ne bo prisotna vlaga v objektih v okolici nameravane gradnje ali na površinah znotraj njih ter da ne bo nedovoljenih osenčenj na nepremičninah v okolici. Predvidena gradnja, pri upoštevanju dobre gradbene prakse in izvedbe, ne bo vplivala na zmanjšanje higienske in zdravstvene zaščite sosednjih objektov. Možnosti nesreč in/ali škod so zanemarljive.	Uporaba komunalne in ostale infrastrukture upošteva, da ne bodo uhajali strupeni plini, da v zrak ne bodo uhajali nevarni delci in plini, da ne bo emisij nevarnega sevanja, da ne bo onesnaževanja ali zastrupitve vode in tal, da ne bo napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov, da ne bo prisotna vlaga v objektih v okolici nameravane gradnje ali na površinah znotraj njih ter da ne bo nedovoljenih osenčenj na nepremičninah v okolici. Med uporabo komunalne in ostale infrastrukture ne bo vpliva na zmanjšanje higienske in zdravstvene zaščite sosednjih objektov, temveč se bo higienska in zdravstvena varnost izboljšala.
<b>ZAŠČITA PRED HRUPOM</b>	Hrup bo v času gradnje povečan zaradi delovanja gradbenih strojev in pomožnih naprav na gradbišču. Vir hrupa bo le začasne narave. Na osnovi ocenjene	Komunalna in ostala infrastruktura z emisijskimi vplivi ne sega do drugih obstoječih objektov. Na območju širitve EPC se bodo povečale emisije hrupa zaradi



	vrednosti gradbišča se predvideva, da emisija hrupa glavnih virov hrupa v času gradbenih del pred najbližjimi objekti ne bo preseгла kritične dnevne ravni za območje varstva pred hrupom. Dela se bodo izvajala le v dnevnem času. Zelo hrupna opravila se bo omejilo na najkrajši možni čas.	povečanega prometa. Sam objekt, t.j. komunalna in ostala infrastruktura, sicer ne bo povzročala hrupa, ki bi bil večji od predpisanega. Hrup bo zanemarljiv in zaznaven le na območju jaškov. Občasni vir hrupa bo vozilo upravljavca oziroma vzdrževalca sistema, vendar ta zaradi omejenega števila obiskov bo zanemarljiv oziroma ne bo preseгал dovoljenih emisij.
<b>ENERGIJA IN OHRANJANJE TOPLOTE</b>	Predvidena gradnja, pri upoštevanju dobre gradbene prakse in izvedbe, ne bo vplivala na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi objektov v okolici nameravane gradnje.	Novozgrajena komunalna in ostala infrastruktura ne bo imela vpliva na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi objektov v okolici nameravane gradnje. Zaradi izvedbe samozadostne JR (fotovoltaika) pa se ne bo povečevalo porabe energije za javno razsvetljavo na območju širitve EPC. Svetilke JR bodo opremljene s centralno krmilno enoto na sončne celice (OVE). Na območju bosta postavljeni tudi 2 polnilnici za električna vozila.
<b>RAVNANJE Z ODPADKI</b>	V času gradnje bo vsako gradbišče zavarovano in ne bo dovoljeno niti potrebno odlaganje gradbenih odpadkov in materiala na sosednje parcele. Gradbene odpadke bo potrebno zbirati ločeno v mejah zemljiških parcel predvidenih za gradnjo. Po končani gradnji pa je potrebno vse odvečne gradbene materiale odstraniti na predvidena zbirališča odpadkov in okolico urediti oziroma sanirati poškodovane naravne prvine in grajene elemente.	V času uporabe območja širitve EPC bo organizirano ustrezno zbiranje odpadkov, ki bo vključeno v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih in drugih odpadkov v skladu s predpisi. Na območju se bo uredilo ekološki otok za ločeno zbiranje odpadkov ter tudi vzpostavilo/zgradilo zbiralnik za ponovno uporabo odpadkov.
<b>VARNOST PRI UPORABI</b>	Gradnja komunalne infrastrukture upošteva, da v okolici nameravane gradnje na nepremičninah ne bo prihajalo ob dobri praksi gradbenih del do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod, kot so zdrs, padec, trčenje, udar električnega toka ter poškodbe zaradi eksplozije. Gradnja ne bo imela vpliva na zmanjšanje varnosti sosednjih objektov. Pri izvajanju del na cestah, po katerih promet ne bo popolnoma ustavljen, bo potrebno zagotoviti ustrezno varovanje delovišča v skladu s predpisi. Dela se tudi ne bodo izvajala pri močno zmanjšani vidljivosti (megla, tema ipd.) razen, če bo delovišče primerno osvetljeno z umetno razsvetljavo. Možnosti nesreče in/ali škod so zanemarljive.	Uporaba komunalne in ostale infrastrukture oziroma delovanje območja širitve EPC upošteva, da v okolici nameravane gradnje na nepremičninah ne bo prihajalo do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod, kot so zdrs, padec, trčenje, udar električnega toka ter poškodbe zaradi eksplozije. Uporaba komunalne in ostale infrastrukture ne bo imela vpliva na zmanjšanje varnosti sosednjih objektov. Poleg tega se bo z ureditvijo javne razsvetljave, prometne infrastrukture in ostalih predvidenih vodov povečalo tudi samo varnost pri uporabi območja širitve EPC. Možnosti nesreče in/ali škod so zanemarljive.
<b>PROMETNE POVRŠINE</b>	Vplivi na prometne površine se bodo pojavili v času gradnje zaradi povečanega prometa s tovornimi vozili.	Negativni vpliv na prometne površine v času uporabe ni pričakovati, saj bodo prometne površine urejene skladno s predpisi ter ustrezno vzdrževane. Urejeni bodo tudi pločniki s propustno površino (drenažni asfalt), s čimer se bo prispevalo k trajnostni naravnosti projekta in zagotavljanju modre infrastrukture.
<b>NARAVA</b>	Pričakovani vplivi na naravo, tako na rastlinsko, živalstvo in njihove življenjske prostore je sprejemljiv. Gradnja bo sicer pomenila uničenje rastlinskih in živalskih vrst ter delov njihovih življenjskih prostorov na lokaciji posegov, kot tudi motnjo vsakodnevnega ritma in obredov prostoživečih živali, vendar vpliv ne bo bistven. Urejena in ustrezno komunalno opremljena PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi ne bo imela vpliva na naravno okolje, saj bo z ustrezno komunalno ureditvijo območja in okolice preprečeno onesnaževanje naravnega okolja, kar posledično pomeni izboljšanje kvalitete naravnega okolja. Na območju bodo vzdolž pločnikov izvedene/urejene zelenice (vzpostavljene bodo zelene površine) ter zasajena bodo drevesa, s čimer se bo prispevalo k trajnostni naravnosti projekta ter zagotavljanju zelene infrastrukture.	

### Preventivno načelo (preventivni ukrepi)

Načelo preventivnih ukrepov zadeva individualne okoljske ukrepe, ki se pri obravnavanem posegu kažejo kot konkretni omilitveni ukrepi. Vsi opisani okoljski omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že v kalkilirani stroških gradnje kot je predstavljeno v tem dokumentu. Predvideni ukrepi v času izvedbe del:

- ⇒ Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje.

- ⇒ V času gradnje bo potrebno uvesti stroge varstvene ukrepe in nadzor ter tako organizacijo na gradbišču, da bo nemoten pretok voda in preprečeno onesnaževanje, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in nevarnih snovi, oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi bodo zaščitena pred možnostjo izliva v tla in vodotok.
- ⇒ Na objektih v okolici nameravane gradnje v času izvajanja gradbenih del ni pričakovati deformacij večjih od dopustnih ravni.
- ⇒ V času izvajanja gradbenih del je potrebno omejiti eventualno širjenje požara na zemljišča v okolici in omogočiti varnost osebam in reševalnim ekipam.
- ⇒ Nameravana gradnja ne bo ogrožala varnosti nepremičnin in oseb v okolici pred požarom in tako ne bo imela vpliva na okolico.
- ⇒ Predvideni bodo tudi ukrepi za preprečevanje oziroma maksimalno zmanjševanje negativnih vplivov predvidenih posegov na okolje. Vse prizadete površine se bo protierozijsko zaščitilo oziroma povrnilo v prvotno stanje.
- ⇒ Območje je zasnovano in načrtovano tako, da je za čim manjše ogrožanje ljudi na območju zagotovljena zaščita, ki zagotavlja varstvo pred: zdrsi, padci in udarci z namestitvijo varnostnih ograj na stopniščih in delih objekta, kjer obstaja nevarnost padca v globino, da so tlaki v in ob objektu iz materialov ki preprečujejo zdrse ipd.
- ⇒ Višje hrupne obremenitve je pričakovati v času izvajanja del. Vplivi gradnje načrtovanega posega na obremenjenost okolja s hrupom bodo predvsem povečane emisije hrupa z območja gradbišča zaradi delovanja gradbene mehanizacije in pomožnih naprav. Gradbišče bo delovalo le v dnevnem času. Po končanih delih se stanje obremenjenosti zaradi hrupa ne bo spremenilo glede na lokacijo.

#### **Načelo o prioritetenem odpravljanju okoljske škode, storjene pri njenem izvoru (Ocena stroškov za odpravo morebitnih negativnih vplivov na okolje)**

---

Ocenjujemo, da pričakovani vplivi projekta na okolico ne bodo imeli povečanega negativnega vpliva na okolje in so torej s stališča varstva okolja sprejemljivi, zato za njihovo odpravo ni predvidenih dodatnih stroškov. Pričakuje se, da dolgoročno ne bo stroškov negativnih vplivov na okolje, kvečjemu pozitivni. Kratkoročne stroške morebitnih, nepredvidenih negativnih vplivov na okolje v času gradnje pa bo v celoti pokrival izvajalec del.

Morebitni manjši negativni vplivi na okolje v času izvajanja del (gradnje) in posledično stroški ne bodo bremenili investitorja, saj jih bo izvajalec del dolžan v okviru gradbene pogodbe sam odpraviti (sanirati prizadeto območje) in vzpostaviti prvotno stanje, kar pomeni, da bo stroške odprave okoljskih škod nosil izbrani izvajalec del.

Ocenjujemo, da bo delež teh stroškov v okviru gradbene pogodbe minimalen in bo odvisen od načina izvedbe del in od cenovne politike izbranega izvajalca del. Ocenjujemo, da bodo le-ti predstavljali 0,0% vrednosti gradbeno obrtniških in instalacijskih del.

#### **Načelo »onesnaževalec plača«**

---

Načelo pomeni, da povzročitelj onesnaževanja plača stroške svojega dejana. Glede na to, da bo se bo na območju predvidenih posegov s strani zasebnih investitorjev vzpostavilo nove MSP bodo le-ti skupaj z Občino Ajdovščina kot lastnico komunalne in ostale infrastrukture (vodovod, kanalizacija, ceste ipd.) nosili bremena in tveganja onesnaževanja okolja, ki jih bo delovanje oziroma obratovanje PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi povzročalo. Pri tem so upoštevana vsa okoljska bremena in tveganja, ki bodo nastajala v celotnem življenjskem ciklu projekta, od pripravljalnih del, izvedbo, med obratovanjem, v primeru nesreč, ob sanaciji okolja in odlaganju odpadkov ipd.

## 10.2 Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju

Presoja vplivov projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti v posamezni fazi načrtovanja, izvedbe in uporabe z oceno stroškov za odpravo negativnih vplivov je eno izmed pomembnejših horizontalnih določil evropske kohezijske politike. V nadaljevanju opredeljujemo omilitvene ukrepe predmetnega projekta, ki bodo upoštevani v posameznih etapah načrtovanja, izvedbe in obratovanja.

Tabela 19: Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju v času načrtovanja, izvajanja in uporabe.

	V ČASU NAČRTOVANJA	V ČASU GRADNJE/IZVEDBE	V ČASU UPORABE
<b>UČINKOVITOST IZRABE NARAVNIH VIROV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Učinkovita raba naravnih virov in energije je bila osnovno vodilo projektantov.</li> <li>▫ Načrtuje se vgradnja modernih materialov, ki odgovarjajo sodobnim okoljskim standardom.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Komunalno in ostalo infrastrukturo se bo gradil v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovilo se bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen; izvedba del bo potekala s stroji, ki omogočajo maksimalno energetska učinkovitost.</li> <li>▫ Izvedba vseh del bo skladna z novimi tehnologijami.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Uporaba komunalne in ostale infrastrukture direktno ne vpliva na samo energetska učinkovitost. Izvedena JR, ki bo samozadostna (fotovoltaika), ravno tako se bo za krmiljenje svetilk koristilo OVE.</li> <li>▫ Komunalna in ostala infrastruktura bo grajen v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovljen bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen.</li> <li>▫ Z izvedbo kanalizacije za odvajanje odpadne vode bo zagotovljeno, da bo komunalna odpadna voda odtekala v CČN Ajdovščina, kjer se bo očistila; odpadne vode tako ne bodo neposredno odtekale v naravo in jo s tem onesnaževale.</li> <li>▫ Z izvedbo nove komunalne in ostale infrastrukture bo zagotovljena učinkovita raba vode in s tem se bo ohranjalo naravno okolje in čistost okoliških vodotokov.</li> <li>▫ Zagotovljen bo stalen nadzor nad optimalnim delovanjem komunalne infrastrukture; predvidena tehnologija vzdrževanja infrastrukture bo omogočala oziroma zagotavljala racionalno porabo energije in vode.</li> </ul>
<b>OKOLJSKA UČINKOVITOST</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Tehnološke rešitve so projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi.</li> <li>▫ Načrtovana je priključitev novozgrajene komunalne in ostale infrastrukture na obstoječo javno komunalno in ostalo infrastrukturo (vodovodno in kanalizacijsko omrežje, elektro omrežje, TK omrežje, cestno omrežje; omrežje javne razsvetljave).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ V času izvajanja gradbenih del bo gradbišče organizirano v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastajajo pri gradbenih delih. Morebitni nevarni odpadki, ki se bodo pojavljali tekom gradnje bodo obravnavani v skladu z zakonom in podzakonskimi prepisi. Začasna deponija odpadkov na gradbišču in odvoz odpadkov na deponijo odpadkov bo organizirana v skladu s predpisi.</li> <li>▫ Izvedli se bodo priključki na</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Komunalna infrastruktura bo priključena na obstoječe kanalizacijsko omrežje in s tem bo urejeno učinkovito odvajanje komunalnih odpadnih voda, ter na vodovodno omrežje.</li> <li>▫ Območje širitve EPC bo imelo urejeno odvajanje padavinskih voda (meteorno kanalizacijo). <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Zbiranje odpadkov bo organizirano v skladu z obstoječim občinskim režimom, v novem ekološkem otoku. Odpadki sicer pomenijo nov</li> </ul> </li> </ul>

		<p>obstoječe javno vodovodno, kanalizacijsko, elektro NN, SN, TK, JR in cestno omrežje.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Pri gradnji se bo uporabilo najboljše razpoložljive tehnike, referenčne dokumente (pri izvedbi se bodo upoštevali vsi akti (zakoni, uredbe, odločbe), ki imajo že vgrajene vse mehanizme in zahteve v zvezi z izboljšanjem vpliva na varstvo okolja).</li> <li>▫ Izvajanje bo nadzor nad emisijami in tveganji (emisije bodo minimalne in s tem se bo zmanjšalo tveganje onesnaženosti, upoštevajoč vse akte, zakone, uredbe in odloke).</li> </ul>	<p>element na območju predvidenih posegov, vendar se bodo vsi odpadki odvažali na lokalno ustaljeni način. Ravnanje z njimi pa je dokaj natančno predpisano in mora biti ustrezno evidentirano. S tem bo preprečen nedovoljeni vpliv na okolje. Poleg tega se bo vzpostavilo zbiralnik za ponovno uporabo odpadkov.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Postavljeni bosta postaji za električno polnjenje vozil.</li> <li>▫ Pločniki bodo izvedeni tako, da bodo omogočali ponikanje padavinskih vod neposredno v podtalje.</li> </ul>
<p><b>TRAJNOSTNA DOSTOPNOST</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ V fazi načrtovanja je potrebno posebno pozornost nameniti tudi reševanju vprašanja neoviranega dostopa vsem osebam, uporabnikom mikrolokacije in njene okolice v času gradnje in uporabe.</li> <li>▫ Predvidena je ureditev trajnostne dostopnosti tudi na območju PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Gobi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Na območju gradnje, urejanju krožišča, njegove okolice in dostopnih poti se bo v času izvajanja del začasno povečal promet, ki bo vezan na samo izvedbo GOI in ostalih del (gradbene mehanizacije).</li> <li>▫ Urejeno bo, da sama izvedba GOI in ostalih del v največji možni meri ne bo povzročala motenj.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa za vse uporabnike komunalne in ostale infrastrukture.</li> <li>▫ Zagotovilo se bo trajnostno dostopnost vsem uporabnikom komunalne in ostale infrastrukture na območju urejanja/razširitve PC Ajdovščina.</li> <li>▫ Zagotovilo se bo varen peš promet na območjih urejanj, saj se bo ob cesti izvedlo tudi pločnik za pešce, ki bo namenjen vsem uporabnikom.</li> <li>▫ Izvedba projekta omogoča trajnostno urejanje urbanega okolja, kar posledično pomeni boljše možnosti območja za delovanje ter razvoj in rast gospodarskih subjektov (MSP).</li> </ul>
<p><b>NEDISKRIMINATORNOST (načelo enakih možnosti)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Projekt je načrtovan tako, da bo njegova izvedba in uporaba na novo komunalno opremljenem območju PC Ajdovščina zagotavljala enake možnosti vsem ciljnim skupinam ne glede na spol, narodnost, raso, vero, individualnost, starost, spolno usmerjenost ali druge osebne okoliščine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem projekta in s tem tudi nad načrtovanimi tehnološkimi rešitvami. Nobeden ne bo neposredno preveč obremenjen v času izvajanja GOI del s hrupom, odpadki, prašnimi delci, saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni posegi, za čim manjšo bremenitev s posegi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa za vse uporabnike komunalne in ostale infrastrukture.</li> <li>▫ Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti vsem obstoječim gospodarskim subjektom in lastnikom zemljišč ter potencialnim novim investitorjem (ne glede na državo porekla itd.) za gradnjo svojih poslovnih objektov na območju PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Gobi.</li> </ul>
<p><b>IZBOLJŠANJE KAKOVOSTI DELOVNEGA IN BIVALNEGA OKOLJA (pozitiven vpliv projekta na okolje, naravo, kulturno dediščino itd. ter sinergična učinkovitost)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in uporaba urejenega območja širitve EPC pozitivno vplivala na kakovost delovnega in bivalnega okolja.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem projekta in s tem tudi nad načrtovanimi tehnološkimi rešitvami. Lokalni prebivalci ne bodo preveč obremenjeni v času izvajanja GOI in ostalih del s hrupom, odpadki, prašnimi delci, saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni posegi, za čim manjšo bremenitev s posegi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Preprečene bodo možnosti okužb in onesnaževanja narave zaradi urejene komunalne in ostale infrastrukture, kar bo vplivalo na boljše počutje in boljše zdravstveno varnost lokalnega prebivalstva.</li> <li>▫ Z ureditvijo novega območja PC Ajdovščina se bo ustvarilo možnosti za prihod novih investitorjev ter s tem ustvarjanja novih delovnih mest, kar bo vplivalo tudi na samo vzdušje zaposlenih, posledično pa tudi na blagostanje</li> </ul>

<b>ZMANJŠANJE VPLIVOV NA OKOLJE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Projekt sodi v kategorijo tistih, za katere ni potrebno pridobiti posebno študijo o obremenjevanju okolja (ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje ter pridobiti okoljevarstvenega dovoljenja).</li> <li>▫ Načrtovan bo tako, da bo njegova izvedba na okolje vplivala minimalno oziroma da vpliva sploh ne bo.</li> <li>▫ Ocenjuje se, da bodo rešitve prispevale k večji okoljski sprejemljivosti območja PC Ajdovščina.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem GOI in ostalih del in s tem tudi nad načrtovanimi tehnološkimi rešitvami.             <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ V vplivnem območju obravnavanega projekta ni takšnih nepremičnin, na katere bi lahko gradnja in uporaba komunalne in ostale infrastrukture škodljivo vplivalo. Pri gradnji bodo upoštevane vse potrebne določbe in predpisi, kjer je predvidena tudi organizacija gradbišča.</li> </ul> </li> <li>▫ Pred predajo tehničnih instalacij in naprav bo potrebno izvesti poskusno obratovanje in merjenje emisij, v skladu z zakonom.             <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Pred predajo komunalne in ostale infrastrukture namenu se bo izvedlo tehnični pregled, da bo le-ta pridobila uporabno dovoljenje.</li> </ul> </li> </ul>	<p>zaposlenih in njihovih družinskih članov. S tem bo izboljšano tudi samo bivalno okolje, saj bo nudilo ustrezne zaposlitvene možnosti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Izkoriščen bo gospodarski in socialni razvojni potencial mesta in občine.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Strokovno rokovanje in upravljanje s komunalno in ostalo infrastrukturo bo zagotovljeno preko strokovnega osebja izvajalcev GJS.</li> <li>▫ Izvajala se bodo redna in periodična merjenja emisij v okolje, skladno z zakonom.</li> <li>▫ Negativni vplivi na okolje se bodo zmanjšali že zaradi prej v tem dokumentu navedenih dejstev (ureditev komunalne in ostale infrastrukture ipd.).</li> <li>▫ Ocena stroškov je vključena v stroške uporabe, delovanja oziroma upravljanja komunalne in ostale infrastrukture.</li> </ul>
---	--	---	---

### 10.3 Vplivi investicijskega projekta na skladen in trajnostni razvoj družbe

Primerno razvita EPI vpliva na gospodarski razvoj kraja, občine in regije, hkrati pa spodbuja tudi razvoj drugih, komplementarnih dejavnosti. Nova EPI izvedena v okviru projekta ne bo namenjena le prebivalcem in podjetnikom mesta Ajdovščina in Občine Ajdovščina, temveč bo namenjena širšemu lokalnemu okolju (prebivalcem in MSP regije, države in sosednjih držav), saj se zaradi izvedbe projekta pričakuje večja investicijska vlaganja v rast in gospodarski razvoj občine, kar bo posledično povečalo samo konkurenčnost gospodarstva in dodano vrednost občine, regije in države ter ustanavljanje novih delovnih mest. Predvideva se gradnjo oziroma širitev obstoječih in ustanavljanje novih gospodarskih subjektov, s tem rast in razvoj gospodarstva, rast dodane vrednosti podjetij (MSP) in števila delovnih mest v občini, regiji in državi. V občino in posledično v regijo bo prišel tudi novi podjetniški kapital (investitorji), ki bodo zaradi same lokacije in opremljenosti EPC, vlagali v gospodarski razvoj na tem območju občine.

Z izvedbo projekta se bo zagotovilo v PC Ajdovščina nove urejene površine namenjene razvoju obrti, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti namenjene mikro, malim in srednje velikim (MSP) podjetjem. Z izvedbo projekta se bo obstoječim gospodarskim subjektom ter potencialnim novim investitorjem (podjetnikom) ponudilo urejene in primerno opremljene poslovne površine v mestu Ajdovščina za opravljanje gospodarskih, proizvodno-obrtnih in storitvenih dejavnosti. S tem se bo vzpostavilo tudi pogoje za razvoj in rast obstoječih gospodarskih subjektov ter privabilo investitorje, še posebej nove, bodisi domače ali tuje; povečalo privlačnost poslovnega okolja; pospešilo gospodarski razvoj območja in občine, ter posledično regije in države. Prebivalcem občine se bo zagotovilo boljše možnosti za delo, kvaliteto bivanja in osebnostni razvoj. Prispevalo se bo h gospodarskemu razvoju Občine Ajdovščina in regije ter izboljšalo blagostanje lokalnih prebivalcev. Spodbujalo se bo razvoj malega gospodarstva v občini ter posledično odpiranje novih delovnih mest v samem kraju za prebivalce občine in rast dodane vrednosti MSP. Izvedba projekta bo prebivalcem mesta Ajdovščina ter tudi prebivalcem Občine Ajdovščina in posledično regije

prinesla veliko koristi, saj bo poleg dviga števila novih delovnih mest in novih proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti omogočila gospodarski razvoj same občine in regije. Nova delovna mesta bodo znižala tudi dnevne delovne emigracije in tako preprečila oziroma omilila negativne posledice le-teh (skrb za trajnostni razvoj občine, regije in države). Ravno tako pa bo odpiranje novih delovnih mest preprečilo potencialno negativno demografsko gibanje prebivalstva, ki bi imelo za občino in regijo slabe posledice. Izvedba projekta občini, mestu Ajdovščina in občanom prinaša mnoge koristi, ki se kažejo na dolgi rok in jih je težko ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi indirektni vpliv na blagostanje prebivalstva ter razvoj mesta, občine in regije ter tudi države. Le-ta nedvomno pripomore k napredku mesta, občine in regije ter je zato družbeno-ekonomsko upravičena.

Izvedba projekta bo pripomogla k trajnostnemu razvoju družbe z vidika zagotavljanja uravnoteženih posegov v okolje ter nudenjem ekonomsko poslovnih infrastrukturnih površin, ki pripomorejo tudi k boljšemu in hitrejšemu razvoju družbe, predvsem pa omogočajo rast in razvoj gospodarskih dejavnosti ter posledično dodane vrednosti in zaposlenosti ciljnim skupinam. Projekt bo prispeval k razvoju in rasti gospodarstva, k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti mesta, občine in regije ter ima vpliv na izboljšanje EPI lokalnega, občinskega in posledično tudi regionalnega pomena. Po izvedbi projekta se bo razpolagalo z dodatnimi (novimi), dobro prometno dostopnimi in komunalno urejenimi površinami v PC Ajdovščina, ki bodo zanimive za potencialne nove investitorje oziroma za investitorje (obstoječe gospodarske subjekte/podjetnike), ki so že izkazali interes, da bi na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi gradili svoje nove poslovne prostore/kapacitete ter s tem širili svoje obstoječe gospodarske dejavnosti. Posledično pa vpliva tudi na izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev v mestu, občini in regiji. Poleg navedenega bo novozgrajena ekonomsko poslovna infrastruktura (EPI) povečala tudi dodano vrednost zemljišč v lasti občine.

Načrtovane vsebine v okviru projekta imajo oziroma bodo imele značaj javnega interesa, s pozitivnim učinkom na širše ekonomsko in socialno okolje ter na izboljšanje stanja okolja. S tem se bo oblikovala prijaznejša prostorska vsebina mesta Ajdovščina, vzpostavljeni bodo osnovni pogoji za rast in razvoj gospodarstva, za rast dodane vrednosti podjetij, rast števila delovnih mest ter za prijaznejše bivanje ter za nadaljnji gospodarski, okoljski, socialni in družbeni (t.j. trajnostni) razvoj mesta in družbe ter posledično občine in regije.

## 11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE PROJEKTA Z DINAMIKO INVESTIRANJA TER ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

### 11.1 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

Iz časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta je razvidno, da ima investicijski projekt v naprej določeno trajanje ter določen začetek in konec.

Tabela 20: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.

ČASOVNI NAČRT IZVEDBE - Aktivnosti	Začetek	Zaključek
<b>Izdelava investicijske dokumentacije</b>	03/2023	04/2023
Izdelava in potrditev DIIP	03/2023	03/2023
Izdelava in potrditev IP	04/2023	04/2023
<b>Izdelava projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja</b>	03/2023	09/2023
Izdelava projektne naloge, IZP dokumentacije ter pridobivanje pravice graditi, soglasij ipd.	03/2023	04/2023
Izdelava projektne dokumentacije DGD	04/2023	04/2023
Pridobitev gradbenega dovoljenja	04/2023	09/2023
Izdelava projektne dokumentacije PZI	07/2023	09/2023
<b>Priprava in oddaja vloge na JR MKRR in sklenitev pogodbe o sofinanciranju</b>	04/2023	08/2023
Priprava in oddaja vloge na JR MKRR za pridobitev nepovratnih sredstev	04/2023	04/2023
Pregled, dopolnjevanje in usklajevanje vloge z MKRR	04/2023	07/2023
Sklep o izboru operacije	07/2023	08/2023
Podpis pogodbe o sofinanciranju operacije	08/2023	08/2023
<b>IZVEDBA gradbeno obrtniških in instalacijskih ter drugih del z izvedbo ukrepov trajnostne naravnosti in modre oz. zelene infrastrukture</b>	10/2023	09/2024
<b>Izvedba postopka JN za izbor izvajalca za izvedbo GOI in ostalih del v skladu z ZJN-3</b>	10/2023	01/2024
Priprava in objava razpisne dokumentacije in objava JN na Portalu JN	10/2023	11/2023
Analiza prejetih ponudb, dopolnitve, odločitve o izbiri izvajalca, pravnomočnost odločitve	11/2023	12/2023
Podpis gradbene pogodbe z izvajalcem GOI del	01/2024	01/2024
<b>Izvedba del in predaja namenu - razširjene PC Ajdovščina - širitev GOBI</b>	01/2024	09/2024
Uvedba izvajalca v delo	01/2024	01/2024
<b>Izvedba GOI del in ostalih del</b>	01/2024	08/2024
Priprava dokumentacije za tehnični pregled in izvedba <b>tehničnega pregleda</b>	07/2024	08/2024
<b>Pridobitev uporabnega dovoljenja</b> in primopredaja izvedenih GOI in ostalih del	09/2024	09/2024
<b>Strokovni gradbeni nadzor</b>	11/2023	09/2024
Izvedba postopka izbora izvajalca strokovnega nadzora nad gradnjo in podpis pogodbe	11/2023	01/2024
Izvajanje strokovnega nadzora nad gradnjo	01/2024	09/2024
<b>Predaja izvedenih del v upravljanje (prenos v uporabo)</b>	09/2024	10/2024
<b>Informiranje in komuniciranje</b>	10/2023	09/2024
<b>ZAKLJUČEK PROJEKTA (zaključek vseh aktivnosti in financiranja v okviru projekta)</b>	09/2024	10/2024

#### Ključni datumi:

- ⇒ **Investicijski projekt se je pričel z izdelavo in potrditvijo DIIP-a marec 2023.**
- ⇒ Izdelava projektne dokumentacije (IZP, DGD in PZI) je predvidena od marca 2023 do septembra 2023.
- ⇒ Pridobitev gradbenega dovoljenja je predvidena od aprila 2023 do septembra 2023.
- ⇒ Izvedba JN gradnje je predvidena od oktobra 2023 do januarja 2024, ko je predviden tudi podpis gradbene pogodbe.
- ⇒ Izgradnja komunalne in ostale infrastrukture za ureditev/razširitev PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi, je predvidena od januarja 2024 do septembra 2024, ko je tudi predvidena pridobitev uporabnega dovoljenja.

- ⇒ **Predaja** izvedenih del **namenu** (prenos v uporabo oziroma predaja v upravljanje) **do 31.10.2024**.
- ⇒ Informiranje in komuniciranje je predvideno od oktobra 2023 do septembra 2024.
- ⇒ **Predviden zaključek celotnega projekta** (zaključek financiranja, t.j. nastajanja upravičenih izdatkov, in vseh aktivnosti v okviru projekta) je **do 31.10.2024**.

V nadaljevanju je predstavljen podroben finančni načrt projekta po glavnih in pod aktivnostih projekta.

## 11.2 Dinamika investiranja

Dinamika financiranja projekta (dinamika investiranja) je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe posameznih aktivnosti v okviru projekta, ki je predstavljen v poglavju 11.1 tega dokumenta.

Tabela 21: Specifikacija dinamike nastajanja investicijskih stroškov, ločeno na upravičene in neupravičene stroške skladno z navodili JR\* MKRR, v tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.

Dinamika nastajanja investicijskih stroškov	Dinamika po letih		SKUPAJ
	2023	2024	EUR z nepovračljivim DDV
1. Gradnja nepremičnin	- €	1.556.143,64 €	<b>1.556.143,64 €</b>
2. Stroški zunanjih izvajalcev za izdelavo PD in ID, strokovnega nadzora ter informiranja in komuniciranja	43.370,00 €	48.281,59 €	<b>91.651,59 €</b>
NEPOVRAČLJIVI DDV (krije občina)	- €	- €	- €
<b>UPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>43.370,00 €</b>	<b>1.604.425,23 €</b>	<b>1.647.795,23 €</b>
1. Gradnja nepremičnin	- €	278.818,36 €	<b>278.818,36 €</b>
2. Stroški zunanjih izvajalcev za izdelavo PD in ID, strokovnega nadzora ter informiranja in komuniciranja	1.500,00 €	6.970,46 €	<b>8.470,46 €</b>
NEPOVRAČLJIVI DDV (krije občina)	9.871,40 €	311.542,89 €	<b>321.414,29 €</b>
<b>NEUPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>11.371,40 €</b>	<b>597.331,71 €</b>	<b>608.703,11 €</b>
<b>SKUPAJ DINAMIKA NASTAJANJA INV. STROŠKOV</b>	<b>54.741,40 €</b>	<b>2.201.756,94 €</b>	<b>2.256.498,34 €</b>
<i>Dinamika po letih (v %)</i>	<b>2,4%</b>	<b>97,6%</b>	<b>100,0%</b>



Tabela 22: Prikaz glavnih dejavnosti/aktivnosti projekta z navedbo njihovega začetka in zaključka s prikazom vrednosti posamezne aktivnosti, ločeno na upravičene in neupravičene stroške skladno z navodili JR\* MKRR, v tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.

Projektna aktivnost		Pričetek aktivnosti (mesec, leto)	Zaključek aktivnosti (mesec, leto)	SKUPAJ STROŠKI (v EUR z nepovračljivim DDV)	BRUTO STROŠKI PROJEKTA/ AKTIVNOSTI (z upoštevanim DDV in povračljivim DDV)	UPRAVIČENI STROŠKI (v EUR)	NEUPRAVIČENI STROŠKI (v EUR)	Delež sofinanciranja upravičenih stroškov (v %)	ZNESEK SOFINANCIRANJA upravičenih stroškov (v EUR)	Vrednost občinskih virov financiranja (v EUR)
1	Izdelava investicijske dokumentacije	03/2023	04/2023	6.100,00 €	6.100,00 €	3.500,00 €	2.600,00 €	100,0%	3.500,00 €	2.600,00 €
2	Izdelava projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja	03/2023	09/2023	47.421,40 €	47.421,40 €	38.870,00 €	8.551,40 €	30,4%	11.825,21 €	35.596,19 €
3	Priprava in oddaja vloge na JR MKRR in sklenitev pogodbe o sofinanciranju	04/2023	08/2023	- €	- €	- €	- €	0,0%	- €	- €
4	IZVEDBA gradbeno obrtniških in instalacijskih ter drugih del z izvedbo ukrepov trajnostne naravnosti in modre oz. zelene infrastrukture	10/2023	09/2024	2.134.349,44 €	2.238.653,64 €	1.556.143,64 €	578.205,80 €	100,0%	1.556.143,64 €	578.205,80 €
5	Strokovni nadzor nad gradnjo	11/2023	09/2024	55.966,34 €	55.966,34 €	38.903,59 €	17.062,75 €	60,0%	23.342,15 €	32.624,19 €
6	Predaja izvedenih del v upravljanje (prenos v uporabo)	09/2024	10/2024	- €	- €	- €	- €	0,0%	- €	- €
7	Informiranje in komuniciranje	10/2023	09/2024	12.661,16 €	12.661,16 €	10.378,00 €	2.283,16 €	50,0%	5.189,00 €	7.472,16 €
8	ZAKLJUČEK PROJEKTA (zaključek vseh aktivnosti in financiranja v okviru projekta)	09/2024	10/2024	- €	- €	- €	- €	0,0%	- €	- €
<b>SKUPAJ</b>				<b>2.256.498,34 €</b>	<b>2.360.802,54 €</b>	<b>1.647.795,23 €</b>	<b>608.703,11 €</b>		<b>1.600.000,00 €</b>	<b>656.498,34 €</b>

### 11.3 Analiza izvedljivosti investicijskega projekta

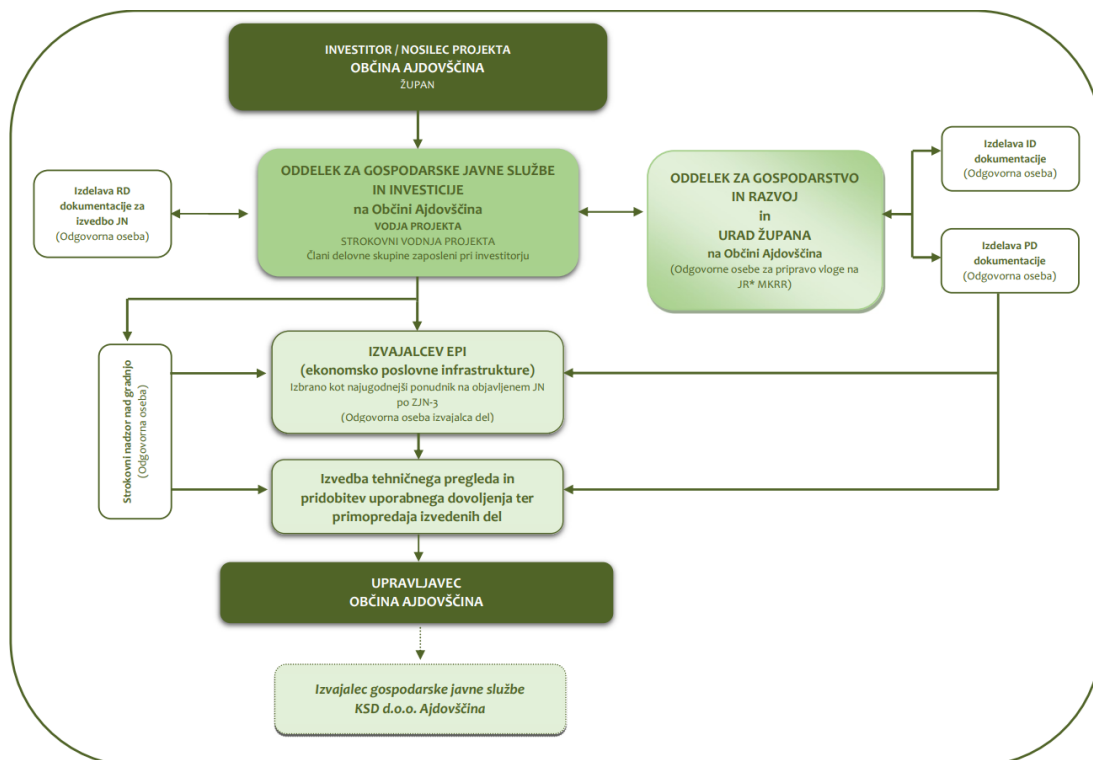
#### 11.3.1 Podatki o investitorju in organizacijska rešitev vodenja projekta

##### 11.3.1.1 Investitor in kadrovska organizacijska shema izvedbe projekta

**Prilagojeno in izvedbo investicijskega projekta bo vodil investitor in nosilec projekta Občina Ajdovščina v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti.** Investitor je v preteklih letih že pridobil izkušnje pri pripravi in vodenju podobnih investicijskih projektov. Izvedbo projekta bodo vodile strokovne službe investitorja, in sicer Oddelek za gospodarske javne službe in investicije ter Oddelek za gospodarstvo in razvoj v sodelovanju z Uradom župana na Občini Ajdovščina. Te vključujejo in bodo vključevale zunanje strokovne sodelavce pri pripravi projektne in investicijske dokumentacije, pri izvajanju gradbenega nadzora, pri pripravi dokumentacije za tehnični pregled ter za pridobitev uporabnega dovoljenja. Osnovni podatki o investitorju obravnavanega investicijskega projekta so že podani v poglavju 0.2.

**Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidene posebne organizacije.** Investitor Občina Ajdovščina je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta. Investicijski projekt bo investitor izvajal tudi s pomočjo zunanjih sodelavcev (izdelava projektne in investicijske dokumentacije ter izvedba strokovnega nadzora gradnje). Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3). Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z Zakonom o javnih finančah (ZJF) ter veljavnim Zakonom o izvrševanju proračunov Republike Slovenije (ZIPRS).

Slika 8: Kadrovska organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta (organizacija izvedbe).



Pripravo, izvedbo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna/delovna skupina investitorja (Oddelek za gospodarske javne službe in investicije ter Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve v sodelovanju z Uradom župana) v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Investitor bo vodenje investicijskega projekta zagotovil z lastnimi viri v okviru občinske uprave, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih objektov. Odgovorna oseba investitorja je župan Občine Ajdovščina Tadej Beočanin. Za izvedbo investicijskega projekta je in bo tudi v prihodnje zadolžen Oddelek za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina. Odgovorni vodja za izvedbo celotnega investicijskega projekta (skrbnik projekta) je Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon., vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina. Kot vodja projekta je/bo odgovorna za izvedbo operacije. Njene naloge so in bodo:

- usklajevati in spremljati izvedbo aktivnosti ter zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu s projektno tehnično in investicijsko dokumentacijo;
- izvesti vsa predvidena javna naročila v okviru projekta ter ostale postopke za oddajo del skladno z ZJN-3;
- zagotoviti finančna sredstva za pokrivanje celotnega investicijskega projekta;
- spremljati časovni in finančni načrt, reševati morebitne probleme pri izvedbi investicije ter ocenjevati dosežene rezultate;
- poročati o poteku investicijskih aktivnosti in iskati rešitve za morebitne probleme pri izvajanju aktivnosti na rednih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oz. najmanj enkrat mesečno v prostorih Občina Ajdovščina in/ali na terenu;
- izvesti novelacijo investicijske dokumentacije, če je potrebno; ter
- zagotoviti koordinacijo vseh vpletenih v izvedbo projekta.

Odgovorni osebi za pripravo vloge za prijavo na JR\* za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024 (MKRR) sta Janez Furlan, vodja Oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve, ter Nejc Kumar, višji svetovalec župana za razvojne projekte v Uradu župana, zaposlena na Občinski upravi Občine Ajdovščina. Odgovorna oseba za pripravo projektne dokumentacije, izvedbo del ter nadzor (strokovni vodja projekta) je Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad., strokovni sodelavec za investicije, zaposlen na Občinski upravi Občine Ajdovščina na Oddelku za gospodarske javne službe in investicije. Odgovorna oseba za izvedbo javnega naročila je Irena Štokelj, univ. dipl. prav., svetovalka za javna naročila, zaposlena na Občinski upravi Občine Ajdovščina v Uradu župana.

Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije ter nad izvedbo del (t.j. izgradnjo komunalne infrastrukture) je in bo še naprej vodil Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z Oddelkom za gospodarstvo in razvojne zadeve in Uradom župana na Občini Ajdovščina. Aktivnosti zaposlenih se bodo izvajale v prostorih Občine Ajdovščina in na terenu. Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta bo sprejemal župan Občine Ajdovščina. Za izvedbo projekta je in bo tudi v prihodnje zadolžen Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z Oddelkom za gospodarstvo in razvojne zadeve in Uradom župana na Občini Ajdovščina. Odgovorna vodja projekta bo redno izvajala vmesne kontrole izvedbe del in oceno porabe sredstev. Ob zaključku projekta bo pripravila zaključno vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije, ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo tudi v prihodnje s strani Občine Ajdovščina in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci. Dela so se in se bodo oddala v skladu z ZJN-3. Ostali zunanji koordinatorji niso predvideni. Za pripravo razpisne dokumentacije (RD) za izvedbo javnih naročil (JN) in samo izvedbo JN ter izdelavo vloge/prijave za pridobitev nepovratnih sredstev v okviru JR\* MKRR ter za samo finančno spremljanje projekta in pripravo ustreznih vmesnih in končnih poročil so in bodo zadolženi v Oddelku za gospodarske javne službe in investicije ter Oddelku za gospodarstvo in razvojne zadeve v sodelovanju z Uradom župana na Občini Ajdovščina. Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z ZJF ter veljavnim ZIPRS. Potek aktivnosti se bo tedensko oziroma po potrebi usklajeval na operativnih sestankih, kjer bodo prisotni vsi akterji oziroma izvajalci tega projekta v prostorih Občine Ajdovščina in/ali na terenu.

**Ključni člani strokovne/delovne skupine:**

**1. Odgovorni vodja projekta (vodenje in koordinacija projekta v času izvedbe ter član delovne skupine za finančno spremljanje projekta, izdelavo poročil ipd.)**

Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon., vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina, je zaposlena na Občinski upravi v Občini Ajdovščina in ima 30 let delovnih izkušenj na finančnem področju v gospodarskem in negospodarskem sektorju ter 22 let izkušenj pri vodenju občinskih investicij oziroma na mestu vodje oddelka, finančnem spremljanju in načrtovanju investicije, izdelavi in evalvaciji investicijske dokumentacije, pripravi predpisov in najzahtevnejših gradiv za občinski svet, vodenju upravnih postopkov, organiziranju in vodenju dela oddelka, vodenju evropskih projektov, sofinanciranih iz kohezijskih in strukturnih skladov. Na delovnem mestu vodje Oddelka za gospodarske javne službe in investicije na Občinski upravi v Občini Ajdovščina je že od leta 2000 (22 let delovnih izkušenj na mestu vodje oddelka).

V tem času je organizirala, vodila in koordinirala izvedbo večine investicijskih projektov, ki jih je in jih izvaja Občina Ajdovščina v tem obdobju. Bila je članica številnih delovnih skupin, med katerimi navajamo le nekaj največjih: Steering Committee za mednarodni projekt Ouverture-Rilke, Skupina za pripravo Regionalnega razvojnega programa, Projektna skupina za investicijo v varovanje Trnovsko banjške planote, ki je bila sofinancirana z mednarodnimi sredstvi ISPA, vodja projekta za investicijo v izgradnjo komunalne infrastrukture PC Gojače, ki je bil sofinancirana iz ESRR (neposredne regionalne spodbude), vodja projekta za investicijo v izgradnjo komunalne infrastrukture PC Pod železnico in Mirce–1. faza, ki je sofinancirana iz ESRR (neposredne regionalne spodbude), vodja projekta »OŠ Danila Lokarja Ajdovščina«, ki je bil sofinanciran s strani Ministrstva za izobraževanje, šolstvo in šport, vodja projekta »Otroški vrtec Ribnik–Objekt 2«, ki je bil sofinanciran iz ESRR, vodja projekta »Varovanje povodja reke Vipave – Kanalizacija Žapuže«, ki je bil sofinanciran iz ESRR, vodja projekta »Celovita okoljska ureditev Vipavskega Križa«, ki je bil sofinanciran iz ESRR, vodja projekta »Poslovna cona Ajdovščina–V Talih«, »Poslovna cona Ajdovščina–Pod železnico–2. faza«, »Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v Poslovni coni Ajdovščina–Pod železnico 3«, »Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v Poslovni coni Ajdovščina–Mirce/Pod Fructalom« ter »Gradnja komunalne infrastrukture v ekonomsko poslovni coni Ajdovščina–širitev zahod in širitev vzhod«, ki so bile in bodo sofinancirane iz ESRR itd.

Na projektu bo odgovorna za vodenje in koordinacijo projekta v času izvedbe ter za komuniciranje z MKRR in pripravo vseh potrebnih poročil, zahtevkov in končnega poročila projekta (za finančno spremljanje projekta, izdelavo poročil in poročanje).

**2. Član delovne skupine: Odgovorna oseba za koordinacijo priprave in oddaje vloge na JR\* MKRR (član za področje priprave dokumentacije ter prijave projekta in usklajevanja z MKRR za pridobitev nepovratnih sredstev)**

Janez Furlan, univ. dipl. inž. zoot., zaposlen na Občini Ajdovščina kot vodja Oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve od leta 2017. Predhodno je zasedal mesto direktorja Občinske uprave Občine Ajdovščina. Je pa tudi predsednik LAS Vipavska dolina ter sooblikovalec Strategije lokalnega razvoja. Ravno tako aktivno sodeluje pri pripravi RRP-jev z ROD Ajdovščina. Sam razpolaga z večletnimi izkušnjami s pripravo in vodenjem projektov, s koordinacijo posameznih projektnih aktivnosti in vsebinskih zasnov, spremljanja doseganja časovnih in vsebinskih mejnikov, poročanja ipd. Od leta 2017 na Občini Ajdovščina skrbi za izvedbo vseh pripravljalnih aktivnosti (t.j. za pripravo ustrezne projektne, investicijske in ostale dokumentacije) za pripravo vlog za prijavo projektov na različne državne in evropske javne razpise za pridobitev nepovratnih sredstev. Sam je tudi vodja večjega števila mednarodnih, sofinanciranih projektov, v katerih Občina Ajdovščina sodeluje kot glavni ali kot projektni partner. V zadnjih letih je tako uspešno pripravil popolne vloge za večje število projektov širitve PC Ajdovščina (npr. »Poslovna cona Ajdovščina–V Talih«, »Poslovna cona Ajdovščina–Pod železnico–2. faza«, »Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v Poslovni coni Ajdovščina–Pod železnico 3« ter »Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v Poslovni coni Ajdovščina–Mirce/Pod Fructalom«, ter »Gradnja komunalne infrastrukture v ekonomsko poslovni coni Ajdovščina–širitev zahod in širitev vzhod«, ki so bile in bodo sofinancirane iz ESRR itd.). V okviru projekta je/bo odgovoren za koordinacijo del pri pripravi ustrezne projektne, investicijske in ostale dokumentacije ter vloge na JR\* MKRR (JR\* za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024) ter za pomoč pri usklajevanju/morebitnem dopolnjevanju vloge in na koncu za podpis pogodbe o sofinanciranju projekta z MKRR.

**3. Član delovne skupine: Odgovorna osebi za pripravo in oddajo vloge na JR\* MKRR (član za področje priprave dokumentacije ter prijave projekta in usklajevanja z MKRR za pridobitev nepovratnih sredstev)**

Nejc Kumar, mag. ekon. ved, višji svetovalec župana za razvojne projekte, zaposlen na Občinski upravi Občine Ajdovščina v Uradu župana, v letu 2023. Do prihoda na Občino Ajdovščina je bil zaposlen v Regijski razvojni agenciji Severne Primorske, kjer je opravljal naloge koordinatorja za gospodarstvo mrežne regionalne razvojne agencije in vodil številne mednarodne projekte. Za občine goriške regije je pripravljala tudi načrte razvoja odprtega širokopasovnega omrežja elektronskih komunikacij. Od maja 2019 do konca leta 2022 je bil zaposlen kot direktor Občinske uprave Občine Kanal ob Soči.

V okviru predmetnega projekta je/bo odgovoren za pripravo ustrezne projektne, investicijske in ostale dokumentacije ter vloge na JR\* MKRR (JR za sofinanciranje operacije ekonomsko-poslovne infrastrukture v letih 2022 in 2023) ter za usklajevanje/morebitno dopolnjevanje vloge in na koncu za podpis pogodbe o sofinanciranju projekt z MKRR.

**4. Član delovne skupine: Strokovni vodja projekta (član za področje izvedbe projekta/koordinacija in spremljanje projekta)**

Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad., strokovni sodelavec za investicije, zaposlen na Občinski upravi Občine Ajdovščina na Oddelku za gospodarske javne službe in investicije, 14 let delovnih izkušenj pri visokih in nizkih gradnjah, vodenju investicij s področja komunalne infrastrukture ter javnih objektov, operativnem vodenju projektov, finančnem spremljanju projektov, načrtovanju investicij, pripravi in evalvaciji projektnih nalog in evalvaciji in pregledu projektne dokumentacije ter operativnem vodenju, spremljanju in koordinaciji projektov sofinanciranih iz evropskih kohezijskih in strukturnih skladov (Otroški vrtec Ribnik–Objekt 2, Dozidava OŠ Šturje, OŠ Danila Lokarja, Glasbena šola Ajdovščina, Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v Poslovni coni Ajdovščina–Pod železnico 3, Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v Poslovni coni Ajdovščina–Mirce/Pod Fructalom, Gradnja komunalne infrastrukture v ekonomsko poslovni coni Ajdovščina–širitev zahod in širitev vzhod itd.).

Odgovoren bo za strokovno, fizično izvedbo projekta ter za koordinacijo in spremljanje same izvedbe projekta.

**5. Član delovne skupine: Odgovorna oseba za izvedbo javnih naročil (članica za področje javnega naročanja)**

Irena Štokelj, univ. dipl. prav., svetovalka za javna naročila, zaposlena na Občinski upravi Občine Ajdovščina, ki ima 10 let delovnih izkušenj na področju javnih naročil, sofinanciranih iz kohezijskih in strukturnih skladov, in urejanja obligacijsko pravnih razmerij. Poleg tega ima tudi 7 let delovnih izkušenj na stvarnopravnem področju premoženja v lasti občine. V okviru projekta bo odgovorna za izvedbo javnega naročila v skladu z zahtevami Kohezijske politike in NOO. Njene reference so: priprava, vodenje in izvedba postopkov javnih naročil, kot npr. gradnja komunalne infrastrukture za varovanje povodja reke Vipave – kanalizacija Budanje, gradnja in dobavo opreme za osnovno šolo Ajdovščina in osnovno šolo Šturje, otroškega vrtca Ajdovščina, Centra za tretje življenjsko obdobje, ter za vzdrževanje in gradnjo ostale javne infrastrukture v lasti Občine Ajdovščina (kanalizacije, ceste, javna razsvetljava...), svetovanje in priprava dokumentacije ter pomoč pri izvedbi javnih naročil za potrebe zavodov in javnega podjetja v lasti Občine Ajdovščina in njenih krajevnih skupnosti, reševanje revizijskih zahtevkov ipd.

**Z vidika usposobljenosti kadrov, ki so vključeni v izvedbo projekta, je projekt izvedljiv. Kadri razpolagajo z ustreznimi strokovnimi znanji.**

### 11.3.1.2 Zmogljivosti investitorja za izvedbo projekta

#### 1. Tehnična zmogljivost

Za izvedbo projekta bosta zadolžena Oddelek za gospodarstvo in razvoje zadeve ter Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z Uradom župana. V obeh oddelkih je zaposlena usposobljena ekipa inženirjev potrebnih za izpeljavo projekta (16 zaposlenih od tega 4 gradbeni inženirji). Javno naročilo bo izvedla usposobljena ekipa pravnikov in ostalih zaposlenih, ki so zaposleni v Uradu župana (1 oseba specializirana za izvedbo postopkov javnega naročanja). Strokovna skupina, odgovorna za pripravo in izvedbo projekta, je predstavljena v točki 11.3.1.1 tega dokumenta.

Za izvedbo projekta bo potreben pretežno kader z najmanj visokošolsko strokovno izobrazbo gradbene smeri oziroma druge tehnične smeri z večletnimi izkušnjami pri vodenju manj zahtevnih objektov nizkih gradenj. Poleg tehničnega znanja so pomembna znanja in izkušnje na pravnem, finančnem, ekonomskem področju, na področju komuniciranja ter na področju vodenja projektov. Še posebej so pomembne izkušnje z uspešnim vodenjem projektov, ki so bili financirali iz kohezijskih sredstev v pretekli in sedanjih perspektivi.

Strokovna znanja, potrebna za izvedbo projekta (tehnična zmogljivost)	Število zaposlenih z ustreznim strokovnim znanjem, dodeljenih projektu	Število dodatnih zaposlitev z ustreznim strokovnim znanjem, ki bo dodeljeno projektu
Administrativna ekonomska znanja	1	/
Gradbeno inženirska znanja	1	/
Pravna znanja	1	/
Finančno računovodska znanja	1	/
Znanja s področja komuniciranja in druga znanja	1	/
Znanja s področja vodenja projektov	1	/

Ocenjujemo, da bo za uspešno realizacijo na projektu aktivno sodelovalo 6 oseb z navedenimi izkušnjami, in sicer z ustreznim znanjem, ki so že zaposleni pri investitorju (po 1 oseba s posameznega področja: administrativno ekonomska znanja, gradbeno inženirska znanja, pravna znanja, finančno računovodska znanja, znanja s področja komuniciranja in druga znanja ter znanja s področja vodenja projekta). Kader, ki bo angažiran na projektu, je že zaposlen v upravi Občine Ajdovščina. Odgovorne osebe so s svojimi referencami v preteklosti že uspešno izpeljale vsebinsko enake projekte.

## 2. Pravna zmogljivost

Upravičenec oziroma nosilec projekta je Občina Ajdovščina, t.j. Organ lokalne samouprave po Zakonu o lokalni samoupravi (ZLS). Organizirana je po ZLS in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij, ki so povezana zaradi skupnih potreb in interesov njihovih prebivalcev. Na podlagi navedenega zakona ima spodobnosti in pristojnosti urejati zadeve iz svoje izvorne pristojnosti. Sedež občine je v Ajdovščini, in sicer na naslovu Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina.

Občina Ajdovščina je lokalna skupnost, ki ji ustava v prvem odstavku 139. člena podeljuje pravni status temeljne samoupravne lokalne skupnosti, kar hkrati pomeni, da občini podeljuje pravni položaj, njenim prebivalcem pa pravice, da v njej uresničujejo lokalno samoupravo. Delovanje Občine Ajdovščina določa Statut Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12, 85/15, 8/18 in 38/18). Statut je temeljni dokument delovanja Občine Ajdovščina. Določa območje Občine Ajdovščina, njen status in simbole, praznik, priznanja ter nagrade, temeljna načela za njeno organizacijo in delovanje, oblikovanje in pristojnosti njenih organov, imena in območja ožjih delov Občine Ajdovščina, njihov status ter njihovo organizacijo in delovanje, neposredne oblike odločanja občanov, premoženje in financiranje Občine Ajdovščina ter njene splošne in druge akte.

V okviru Urada župana na Občini Ajdovščina so zaposlene osebe s pravnim znanjem (pravniki), ki opravljajo naslednje naloge: nudijo pravno svetovanje občinski upravi, pregledujejo predloge predpisov z vidika skladnosti s pravili, vodijo zadeve in postopke na drugi ravni, pripravljajo predpise in druga gradiva za seje sveta in njegovih delovnih teles, ki spadajo v delovno področje urada župana, nudijo pravno pomoč in skrbi za pravno pravilnost aktov ter pogodb in izvaja pravne zadeve za potrebe občine, zagotavlja strokovno podporo oddelkom pri urejanju lastniških zadev, zagotavlja strokovno podporo pri pripravi podlag za predajo objektov v upravljanje, zagotavlja strokovno podporo pri pripravi in izvajanju postopkov javnih naročil ipd.

Oseba za področje javnih naročil je zaposlena v Uradu župana na Občini Ajdovščina; njene naloge so sledeče:

- vodenje postopkov javnih naročil v občinski upravi ter spremljanje in evidentiranje izvedenih javnih naročil;
- svetovanje javnim zavodom in javnemu podjetju v zvezi z javnim naročanjem;
- vodenje evidence javnih naročil v občinski upravi;
- spremljanje zakonodaje s področja dela;
- vodenje in odločanje v zahtevnih upravnih postopkih;
- vodenje najzahtevnejših upravnih postopkov;
- organiziranje medsebojnega sodelovanja in usklajevanja dela in sodelovanja z drugimi organi;
- sodelovanje pri oblikovanju sistemskih rešitev in drugih najzahtevnejših gradiv;
- samostojna priprava zahtevnih analiz, razvojnih projektov, informacij, poročil in drugih zahtevnih gradiv;
- samostojno opravljanje drugih zahtevnejših nalog s področja dela in po naročilu predpostavljenega.

### 3. Finančna zmogljivost

Ustava, na podlagi katere je bil sprejet Zakon o fiskalnem pravilu (ZFisP), v drugem odstavku 148. člena določa, da morajo biti vsi prihodki in izdatki proračunov države srednjeročno uravnoteženi brez zadolževanja ali pa morajo prihodki presegati izdatke. Od tega načela se lahko začasno odstopi samo v izjemnih okoliščinah za državo. Institucionalni sektor države zajema tudi občine oziroma občinske proračune. Občina Ajdovščina sodi med srednje velike občine. Občina Ajdovščina je imela v letu 2022 presežek prihodkov nad odhodki v višini 16.264.697 EUR v bilanci prihodkov in odhodkov, in sicer so prihodki v letu 2022 znašali 45.980.291 EUR, odhodki pa 29.715.595 EUR. Investicijski odhodki so znašali 13.326.734 EUR (44,8% vseh odhodkov občine), v povprečju pa so v obdobju 2018-2022 znašali 10.053.350 EUR letno (40,9% vseh odhodkov občine). Likvidnost poslovanja občine, ki zagotavlja uspešno financiranje in izvedbo projekta, bo Občina Ajdovščina zagotovila tako, da bo s pomočjo likvidnostnega načrta skrbno načrtovala svoje prejemke in izdatke in tako stalno zagotavljala kritje za zapadle obveznosti. Hkrati ima občina v proračunu za leto 2023 in v NRP za obdobje 2023-2026 zagotovljena zadostna sredstva za nemoteno izvedbo projekta. Predmetni projekt, po velikosti, predstavlja za občino večji projekt. V letu 2023 znaša po sprejetem Odloku o rebalansu proračuna Občine Ajdovščina za leto 2023 (Uradni list RS, št. 11/23) planirana višina prihodkov 52.299.749 EUR, planirana višina odhodkov pa 56.263.525 EUR, od tega znašajo planirani investicijski odhodki za leto 2023 kar 37.098.897 EUR.

Tabela 23: Finančni podatki Občine Ajdovščina za obdobje 2018-2022.

	2018	2019	2020	2021	2022	Povprečje 2018-2020
Prihodki	18.545.678 €	20.226.726 €	20.129.570 €	22.997.428 €	45.980.291 €	25.575.939 €
Odhodki	23.600.293 €	26.599.499 €	21.151.496 €	21.893.686 €	29.715.595 €	24.592.114 €
Proračunski presežek / primanjkljaj	5.054.615 €	6.372.773 €	1.021.926 €	1.103.742 €	16.264.697 €	983.825 €
Investicijski odhodki	9.885.474 €	11.942.555 €	7.645.570 €	7.466.415 €	13.326.734 €	10.053.350 €
% investicijskih odhodkov glede na celotni proračun	41,9%	44,9%	36,1%	34,1%	44,8%	40,9%
Domače zadolževanje	4.209.623 €	4.904.163 €	3.589.050 €	- €	- €	2.540.567 €
Dolgoročne obveznosti iz financiranja na dan 31.12.	10.035.195 €	13.755.662 €	15.954.515 €	14.215.526 €	993.608 €	/
Odplačilo domačega dolga	880.829 €	1.162.321 €	1.390.196 €	1.738.989 €	13.221.918 €	3.678.851 €
% odplačila dolgov glede na prihodke	4,7%	5,7%	6,9%	7,6%	28,8%	14,4%
Neto zadolževanje (na računih financiranja)	3.328.794 €	3.720.467 €	2.198.853 €	1.738.989 €	13.221.918 €	1.142.559 €
Stanje sredstev na računih dne 31.12.	2.859.778 €	228.846 €	1.405.774 €	635.247 €	3.813.305 €	/

Vir: Ajpes - Letna poročila in Zaključni računi Občine Ajdovščina.

### 4. Upravna zmogljivost

Organiziranost občinske uprave, ki je bila s strani Občinskega sveta Občine Ajdovščina sprejeta s sprejemom Odloka o organizaciji in delovnem področju občinske uprave Občine Ajdovščina januarja 2017 (Uradni list RS, št. 6/17 in 38/19), omogoča fleksibilnost, predvsem pri izvedbi projektnih nalog ter prispeva k učinkovitejšemu delovanju uprave in s tem

realizaciji zastavljenih ciljev na strateških in posameznih področjih. Občinska uprava je sestavljena iz notranjih organizacijskih enot, in sicer:

- urad župana
- oddelek za družbene dejavnosti
- oddelek za prostor
- oddelek za finance
- oddelek za gospodarske javne službe in investicije
- oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve

V okviru uprave na strokovnih področjih delujejo štiri oddelki, ki opravljajo sorodne in povezane naloge posameznega temeljnega področja delovanja občine–Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve, Oddelek za gospodarske javne službe in investicije, Oddelek za družbene dejavnosti, Oddelek za okolje in prostor ter Urad župana. Ključni organizacijski enoti za izvedbo predmetnega projekta, v sodelovanju z drugimi organizacijskimi enotami občinske uprave, sta Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve ter Oddelek za gospodarske javne službe in investicije.

**Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve** deluje kot organizacijska enota v okviru Občinske uprave Občine Ajdovščina. Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve opravlja naloge s področja:

- vodenja, organiziranja in koordiniranja dela razvojnih projektov občine,
- načrtovanja in pospeševanja razvoja podeželja in kmetijstva,
- načrtovanja in pospeševanja razvoja turizma,
- turistično informacijskega centra,
- načrtovanja in pospeševanja razvoja gospodarstva in podjetništva,
- regionalnih razvojnih nalog,
- sodelovanja z drugimi razvojno naravnanimi organi in inštitucijami,
- priprave, vodenja in izvedbe evropskih projektov,
- priprave strateških dokumentov s področja dela tega oddelka,
- priprave predpisov in drugih gradiv za seje sveta in njegovih delovnih teles, ki spadajo v delovno področje tega oddelka,
- planiranja in nadzora nad porabo proračunskih sredstev z delovnega področja tega oddelka,
- državnih pomoči, ki spadajo v delovno področje tega oddelka,
- ki po naravi dela spadajo v področje dela tega oddelka ter naloge po navodilu župana in direktorja občinske uprave.

Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve opravlja tudi naloge, ki po naravi dela spadajo v področje dela tega oddelka ter naloge po navodilu župana in direktorja občinske uprave. Na oddelku so zaposleni kadri z znanji s področja razvojnega načrtovanja, vodenja in upravljanja projektov, administrativno tehničnih znanj s področja pridobivanja in uspešnega črpanja evropskih sredstev ter strokovnih znanj (področje turizma ipd.) ter druge vrste. Na oddelku je poleg vodje oddelka Janeza Furlana zaposlenih še 8 oseb.

**Oddelek za gospodarske javne službe in investicije** deluje kot organizacijska enota v okviru Občinske uprave Občine Ajdovščina. Oddelek za gospodarske javne službe in investicije opravlja naloge s področja:

- vodenja in finančnega spremljanja investicij in zagotavljanja gospodarnosti investicij,
- usklajevanja in nadzora nad investicijami posrednih in neposrednih proračunskih uporabnikov proračuna,
- vodenja in finančnega spremljanja investicij, sofinanciranih iz EU in/ali državnih sredstev,
- razvoja, načrtovanja in pospeševanja gospodarskih javnih služb,
- strokovnega nadzora in financiranja gospodarskih javnih služb,
- vzdrževanja javne komunalne infrastrukture ter drugih objektov in naprav,
- vzdrževanja poslovnih objektov, stanovanj in drugih stavb,
- učinkovite rabe energije,



- načrtovanja in usklajevanja nalog krajevnih skupnosti,
- priprave predpisov in drugih gradiv za seje sveta in njegovih delovnih teles, ki spadajo v delovno področje oddelka,
- planiranja in nadzora nad porabo proračunskih sredstev s svojega delovnega področja,
- državnih pomoči, ki spadajo v delovno področje tega oddelka.

Oddelek za gospodarske javne službe in investicije opravlja tudi druge naloge, ki po naravi dela spadajo v področje dela tega oddelka ter naloge po navodilu župana in direktorja občinske uprave. Na oddelku so zaposleni kadri z znanji s področja razvojnega načrtovanja, vodenja in upravljanja projektov, ekonomsko-finančnega področja, administrativno tehničnih znanj s področja pridobivanja in uspešnega črpanja evropskih sredstev ter strokovno-tehničnih znanj z različnih tehničnih (gradbena, elektro stroka), strokovnih znanj ter druge vrste. Na oddelku so poleg vodje oddelka Alenke Čadež Kobil zaposlenih še 6 osebe.

Občina Ajdovščina se lahko izkaže s številnimi referencami in izvedenimi projekti enake ali sorodne vsebine. **Občina Ajdovščina ima številne izkušnje in znanja za pripravo, vodenje in izvedbo projektov sofinanciranih iz nacionalnih, čezmejnih ter transnacionalnih programov.** V zadnjih 10 letih so uspešno prijaviili ter izvedli preko 20 različnih projektov sofinanciranih iz različnih finančnih virov.

### 11.3.2 Način in postopek izbire ponudnikov oziroma izvajalcev del

Izbor izvajalcev gradnje ter ostalih del predvidenih v okviru projekta bo potekal na osnovni veljavne zakonodaje. Razpisna dokumentacija (RD) in sam postopek izbora izvajalcev posameznih del v okviru projekta bo potekal skladno z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3). Za pripravo razpisne dokumentacije (RD) in izvedbo javnih naročil (JN) bo odgovoren investitor v okviru lastnih kadrovskega zmogljivosti.

Predvidena je izvedba naslednjih javnih naročil (JN), in sicer:

- ⇒ JN za izbor izvajalca GOI in ostalih del za razširitev območja PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi,
- ⇒ JN za izbor izvajalca strokovnega in obračunskega nadzora nad gradnjo.

Javni naročili (JN) bosta izvedeni po odprtem postopku, kar pomeni, da bosta odprti za vse zainteresirane ponudnike, ki bodo morali predložiti svoje ponudbe na osnovi podanih zahtev iz razpisne dokumentacije (RD). Zagotovljena bo optimalna izvedba posameznega postopka javnega naročanja, ki bo skladna z ZJN-3. Investitor bo objavil posamezno JN skladno s časovnim načrtom v svojem imenu in na svoj račun. Javni naročili (JN) bo investitor objavil na Portalu javnih naročil RS, na EU portalu (le za gradnjo) in na spletni strani Občine Ajdovščina. V RD posameznega JN bodo podrobno opredeljene zahtevane izkušnje (pri izvedbi podobnih projektov/del in storitev), ki jih bo moral izkazati ponudnik, ter merila za izbor najugodnejšega ponudnika, ob izpolnitvi vseh pogojev iz RD. Od ponudnikov se bo zahtevalo tudi ustrezne garancije, tako v fazi izbora najugodnejšega ponudnika (garancija za resnost ponudbe), kakor tudi v času izvedbe (garancija za dobro izvedbo del ter garancija za odpravo pomanjkljivosti v garancijskih dobi).

Ostale storitve so bile in bodo oddane v skladu z veljavno zakonodajo.

Na izvedljivost projekta s predvidenimi finančnimi sredstvi in v predvidenem časovnem okviru vpliva tudi sam postopek oddaje posameznega javnega naročila in uspešnosti le-tega. Glede na to, da ima investitor izkušnje z izvedbo JN, je z vidika le-tega projekt izvedljiv. Glede na trenutno stanje na trgu oziroma cene primerljivih posegov in storitev, ki se jih namerava izvajati v okviru tega projekta, investitor predvideva, da z izvedbo JN in z oddajo ostalih naročil ne bo presegal načrtovanih, planiranih sredstev za izvedbo projekta.

Z vidika obsega načrtovanih sredstev je tako projekt izvedljiv pod predpostavko, da bodo ponudbe v okviru predvidenih vrednosti posameznih del in storitev v okviru projekta.

### 11.3.3 Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov

V spodnji tabeli je predstavljena preveritev izvedljivosti aktivnosti z vidika ključnih mejnikov.

Tabela 24: Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov.

Ključni mejniki	Aktivnosti in čas trajanja aktivnosti	Realno zastavljeni časovni načrt izvedbe (DA/NE)
<b>Pripravljalna dela</b>		
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	Izdelana je vsa potrebna dokumentacija.	DA
Projektna dokumentacija (IZP, DGD, PZI)	Izdelana je IZP in DGD dokumentacija. Izdelava PZI je predvidena: 07/2023-09/2023	DA
Gradbeno dovoljenje	Pridobitev GD je predvidena: 04/2023-09/2023	DA
Prijava projekta na JR* MKRR in sklenitev pogodbe o sofinanciranju	04/2023-08/2023	DA
Izvedba Javnih naročil (JN)	10/2023-01/2024	DA
<b>Izvedba projekta</b>		
Izvedba GOI in ostalih del	<b>01/2024-08/2024</b>	DA
Tehnični pregled in PID dokumentacija	07/2024-08/2024	DA
Uporabno dovoljenje	<b>09/2024</b>	DA
Primopredaja izvedenih del	09/2024	DA
Strokovni nadzor gradnje	01/2023-09/2024	DA
Predaja izvedenih del namenu	31.10.2024	DA
Informiranje in komuniciranje	10/2023-09/2024	DA
Poročanje in oddajanje ZzI na MKRR	08/2023-10/2024	DA
<b>Zaključek projekta</b>		
Finančni zaključek projekta in vseh aktivnosti v okviru projekta	<b>oddaja zadnjega ZzI do 31.10.2024</b> (končni datum nastajanja upravičenih stroškov) <b>zaključek financiranja projekta: 31.10.2024</b> (končni datum nastajanja upravičenih javnih izdatkov)	DA
Doseganje kazalnikov učinka	<b>31.10.2024</b>	DA
<b>Obdobje obratovanja v ekonomski dobi</b>		
Aktivacija novih osnovnih sredstev	01.01.2025	DA
Doseganje kazalnika rezultata	31.10.2027	DA
Spremljanje učinkov v času obratovanja	do 12/2038	DA

### 11.3.4 Seznam že pridobljene in pregled še potrebne investicijske, projektne in druge dokumentacije

Za potrebe obravnavanega investicijskega projekta je bila že izdelana naslednja projektna in investicijska dokumentacija:

⇒ Analiza poslovnih con v Občini Ajdovščina, ki jo je pripravila Občinska uprava Občine Ajdovščina, aprila 2023.

- ⇒ Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Gradnja komunalne infrastrukture v poslovno ekonomski coni Ajdovščina – širitev Gobi, ki ga je marca 2023 izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina.
- ⇒ Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP): Poslovna cona Gobi – komunalna oprema, ki jo je izdelalo podjetje Projekt d.o.o. (številka projekta: 16375; datum izdelave: marec 2023).
- ⇒ Projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD)-osnutek: Poslovna cona Gobi – komunalna oprema, ki jo je izdelalo podjetje Projekt d.o.o. (številka projekta: 16375; datum izdelave: marec 2023).

V skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov bo potrebno izdelati še naslednjo dokumentacijo:

- ⇒ Projekt za izvedbo gradnje (PZI) je namenjen izvajalcu del podati strokovna navodila za izvajanje gradnje. Za izdelavo in zagotovitev PZI projektne dokumentacije bo zadolžen investitor Občina Ajdovščina (predviden čas izdelave: 07/2023-09/2023).
- ⇒ Projekt izvedenih del (PID), ki je namenjen vpogledu v dejansko izvedena dela in pridobitvi uporabnega dovoljenja, evidentiranju objekta ter uporabi in vzdrževanju objekta. Za izdelavo in zagotovitev PID projektne dokumentacije bo odgovoren izvajalec del v okviru pogodbenih del (predviden čas izdelave: 07/2024-08/2024).

Potrebna projektna dokumentacija (PD)	Odgovorni za izdelavo	Predviden rok
Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP)	Občina Ajdovščina	že izvedeno
Projekt za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD)	Občina Ajdovščina	v teku
Projekt za izvedbo gradnje (PZI)	Občina Ajdovščina	07/2023-09/2023
Projekt izvedenih del (PID)	Izbrani izvajalec del	07/2024-08/2024

Za izvedbo projekta je potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja. V času izdelava tega dokumenta gradbeno dovoljenje še ni pridobljeno. Pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidena od 04/2023 do 09/2023.

Po izvedbi del bo potrebno opraviti tehnični pregled in pridobiti uporabno dovoljenje. Pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidena do 09/2024.

V skladu 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) je za potrebe obravnavanega investicijskega projekta vključno s tem dokumentom (t.j. IP) izdelana vsa potrebna investicijska dokumentacija (DIIP in IP).

Potrebna investicijska dokumentacija (ID)	Odgovorni za izdelavo	Predviden rok
Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)	Občina Ajdovščina	že izvedeno
Investicijski program (IP)	Občina Ajdovščina	v teku

Za izvedbo projekta je potrebno pripraviti še razpisno dokumentacijo (RD) za izvedbo javnih naročil (JN), in sicer:

- ⇒ RD za izvedbo JN za izbor izvajalca GOI in ostalih del za razširitev območja PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi (izvedba je predvidena: 10/2023-01/2024)
- ⇒ RD za izvedbo JN za izvajalca strokovnega in obračunskega nadzora nad gradnjo (izvedba je predvidena: 11/2023-01/2024)

Za izdelavo te dokumentacije bo zadolžen investitor Občina Ajdovščina.

Potrebna razpisna dokumentacija (RD)	Odgovorni za izdelavo	Predviden rok
RD za izvedbo JN za izbor izvajalca GOI in ostalih del za razširitev območja PC Ajdovščina–mikrolokacija Gobi	Občina Ajdovščina	10/2023-01/2024
RD za izvedbo JN za izbor izvajalca strokovnega in obračunskega nadzora nad gradnjo	Občina Ajdovščina	11/2023-01/2024

### **11.3.5 Način končnega prevzema, vzpostavitev obratovanja in upravljanja investicijskega projekta ter način in pristojnosti vzdrževanja med obratovanjem**

Izvajalec del bo v okviru gradbene pogodbe po dokončanju del pisno zaprosil naročnika (Občino Ajdovščina) za kakovostni pregled izvedenih del, ki bo potekal v navzočnosti nadzornega organa. Po zaključenem pregledu bodo pogodbene stranke sestavile zapisnik, v katerem bodo natančno ugotovile:

- ⇒ ali so dela izvedena po pogodbi, predpisih in pravilih stroke;
- ⇒ eventualna odstopanja, morebitne pomanjkljivosti, napake, več dela ipd.;
- ⇒ katera dela je izvajalec dolžan na svoje stroške dodelati, popraviti ali znova izvesti in v kakšnem roku mora to storiti.

V kolikor bo iz zapisnika razvidno, da mora izvajalec del določena dela še dokončati, popraviti ali jih takoj ponovno izvesti, pa tega ne bo storil v dogovorjenem roku, bo imel naročnik možnost angažirati drugega izvajalca, ki bo dela izvedel na izvajalčev račun, plačilo pa bo izvedeno z novčnitvijo bančne garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

Po odpravi napak iz kakovostnega in količinskega pregled izvedenih del bo za razširjeno/dograjeno EPC opravljan tehnični pregled ter prevzem izvedenih del, na katerem bo ponovno sestavljen zapisnik ter predana atestna dokumentacija, poročila, certifikati ter dokazila o vgrajenih materialih in opremi, s strani izvajalca del pa bo predana garancija za odpravo napak v garancijski dobi. O dokončanju in prevzemu del bodo pooblaščen predstavniki pogodbenih strank sestavili primopredajni zapisnik. Po uspešno opravljenem tehničnem pregledu bo investitor/lastnik pridobil uporabno dovoljenje.

Po zaključku projekta bo s prevzemom nove javne prometne in komunalne infrastrukture Občina Ajdovščina predala/prenesla novozgrajeno prometno in komunalno infrastrukturo (vodovod in kanalizacijo) v upravljanje, vzdrževanje in najem izvajalcu gospodarske javne službe na območju občine Ajdovščina javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina, ki bo vzpostavilo njeno delovanje ter določilo način in pristojnosti upravljanja in vzdrževanja.

Prometna infrastruktura bo po zaključku del kategorizirana. Upravljavec le-te bo Občina Ajdovščina, ki ima skladno z Odlokom o Občinskih cestah izbranega vzdrževalca občinskih cest. Vzdrževanje občinskih cest se izvaja kot javna služba, ki jo izvaja podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina. Ostala komunalna in druga infrastruktura (vodovod, meteorna in fekalna kanalizacija ter javna razsvetljava) pa bo predana v najem ter upravljanje in vzdrževanju ravno tako javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina.

Glede načina končnega prevzema in vzpostavitve obratovanje ter načina in pristojnosti vzdrževanja izvedene infrastrukture v okviru projekta se bo Občina Ajdovščina dogovorila z javnim podjetjem KSD d.o.o. Ajdovščina, ki ima v najemu ter upravlja in vzdržuje komunalno in ostalo infrastrukturo na območju občine. V ta namen javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z upravljanjem in vzdrževanjem primerljive prometne in komunalne infrastrukture. KSD d.o.o. Ajdovščina bo odgovoren za tekoče vzdrževanje prometne in komunalne infrastrukture ter bo pokrival vse tekoče stroške. Občina Ajdovščina pa bo dolžan kriti stroške večjih tekočih vzdrževalnih del, stroške investicijskega vzdrževanja in ostale stroške, ki jo po pogodbi o izvajanju gospodarskih javnih služb bremenijo. Izvajalec gospodarske javne službe na območju občine javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina bo moral letno poročati Občini Ajdovščina o stanju na prometni in komunalni infrastrukturi,

pripraviti predlog potrebnih vzdrževalnih del ipd. Občina Ajdovščina bo poročilo proučila ter pripravila predloge za morebitne spremembe oziroma potrebne ukrepe. KSD d.o.o. Ajdovščina kot izvajalec gospodarske javne službe ter Občina Ajdovščina kot lastnik in upravljavec sta dolžna spremljati učinke ves čas trajanja ekonomske dobe investicijskega projekta oziroma v skladu s predpisi.

Po izvedbi projekta bodo na novo urejenem območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi lahko zasebni investitorji, ki so že izkazali interes za gradnjo svojih novih poslovnih objektov, pričeli z deli, saj bodo vzpostavljeni vsi potrebni pogoji.

### 11.3.6 Kazalniki spremljanja uresničevanja ciljev projekta in način spremljanja

Fizični ter finančni in ekonomski kazalniki za spremljanje zastavljenih ciljev in ciljne vrednosti se bodo spremljali za čas trajanja projekta, ob zaključku projekta ter v obravnavani ekonomski dobi projekta na nivoju investitorja, t.j. Občine Ajdovščina.

Tabela 25: Ciljne vrednosti fizičnih ter finančnih in ekonomskih kazalnikov za spremljanje projekta.

Kazalniki spremljanja učinkov in ciljev projekta	Ciljna vrednost
<b>Fizični kazalniki (kazalniki učinka in rezultata)</b>	
Število podprtih investicijskih projektov	1 projekt
Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture	9 ukrepov
Novo opremljene uporabne površine izgrajene/razširjene EPC	1,49 ha
Število znanih potencialnih investitorjev MSP, ki so že izkazali interes	4 podjetja
Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin izgrajene/razširjene EPC s strani podjetij (do 31.10.2027)	100,0%
<b>Finančni in ekonomski kazalniki</b>	
Vrednost projekta po tekočih cenah z nepovračljivim DDV	2.256.498,34 EUR
Vrednost upravičenih stroškov projekta	1.647.795,23 EUR
Višina sofinanciranih upravičenih stroškov projekta	1.600.000,00 EUR
Finančna neto sedanja vrednost projekta brez sofinanciranja (FNPV)	-2.047.116,57 EUR
Finančna neto sedanja vrednost projekta s sofinanciranjem (donos lastnega kapitala) (FNPV/K)	-508.655,03 EUR
Finančna interna stopnja donosa projekta brez sofinanciranja (FIRR)	<0,0% (ni izračunljiva)
Finančna interna stopnja donosa projekta s sofinanciranjem (donos lastnega kapitala) (FIRR/K)	<0,0% (ni izračunljiva)
Finančni koeficient relativne koristnosti (f K/S)	0,1846
Ekonomska neto sedanja vrednost projekta (ENPV)	8.243.898,14 EUR
Ekonomska interna stopnja donosa (EIRR)	31,26%
Ekonomski koeficient relativne koristnosti (e K/S)	9,8432

Finančni in ekonomski kazalniki obravnavanega investicijskega projekta se bodo spremljali v obravnavanem referenčnem, ekonomskem obdobju. Podrobneje so finančni in ekonomski kazalniki investicijskega projekta predstavljeni v finančni in ekonomski analizi, in sicer v poglavju 14 tega dokumenta.

Odgovorna oseba investitorja, predvidena za poročanje, bo za čas trajanja projekta in po njegovi izvedbi pripravila:

#### Vsebinsko in finančno Poročilo o izvajanju projekta

Poročilo o izvajanju projekta bo pripravljeno skladno s 15. 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). Za čas

trajanja izvedbe projekta se bo pripravilo vmesna in letna poročila. V posameznem poročilu bo predstavljen osnovni namen in cilji projekta, vsebinski potek projekta, primerjava med planiranim in dejanskim časovnim načrtom izvedbe projekta, med planiranimi in dejanskimi investicijskimi stroški, med planiranimi in dejanskimi viri financiranja investicijskih stroškov ipd. Ciljna vrednost celotnega projekta v času izdelave tega dokumenta je predstavljena v predhodni tabeli. V okviru poročila se bo ugotovilo odstopanja od kazalnikov, tako fizičnih kot tudi finančnih, ter vzroke in posledice teh odmikov. Predstavilo se bo tudi ukrepe, s katerimi se bo ugotovljene odmike odpravilo. Ob ugotovitvi večjih odstopanj v ključnih spremenljivkah projekta bo potrebno takojšnje ukrepanje ter se bo o tem obvestilo tudi Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj (MKRR). V tem primeru bo potrebno tudi pisno opisati vzroke in posledice ugotovljenih odmikov od načrtovanih fizičnih in finančnih kazalnikov ipd.

Poročilo o izvajanju projekta bo strokovna osnova za odločitev tudi o morebitni novelaciji investicijske dokumentacije (v kolikor je večje odstopanje ključnih spremenljivk projekta) in usklajevanja podatkov v načrtu razvojnih programov veljavnega proračuna občine. O vseh odstopanjih in spremembah se bo sproti obveščalo tudi MKRR.

Ob zaključku projekta in v roku 30ih dni po plačilu zadnjega zahtevka za sofinanciranje se bo pripravilo Končno poročilo o izvajanju projekta.

### **Poročilo o spremljanju učinkov projekta**

---

Poročilo o spremljanju učinkov projekta bodo pripravile strokovne službe občine, ki bodo zadolžene za upravljanje in vzdrževanje ekonomsko poslovne infrastrukture (EPI) izvedene v okviru tega projekta. Le-tega se bo z ostalimi odgovornimi osebami proučilo ter na njegovi podlagi pripravilo predlog za morebitne potrebne ukrepe. Vsebovalo bo analizo in primerjavo letnih stroškov obratovanja in vzdrževanja z vrednostmi, podanimi v zadnji investicijski dokumentaciji, na podlagi katerih je bil izveden tudi izračun za določitev pomoči skupnosti. Po zaključku projekta se bo na MKRR tudi poročalo o spremljanju učinkov projekta še nadaljnjih 5 let.

### **11.3.7 Vrednotenje investicijskega projekta**

Učinke izvedbe projekta bo moč neposredno spremljati in jih z doseženimi rezultati tudi vrednotiti na podlagi predhodno predstavljenih kazalnikov (poglavje 11.3.6).

Posredno pa bo pozitiven učinek projekta viden tudi na kvalitetnejših infrastrukturnih pogojih (z zagotovitvijo dobre prometne dostopnosti in opremljenosti vseh mikrolokacij v PC Ajdovščina z ustrezno komunalno in ostalo infrastrukturo) za povečanje privlačnosti okolja občine za nove naložbe v obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti ter s tem vplivati na pozitiven gospodarskega razvoja občine, ustvarjanje novih delovnih mest, spodbujanje inovacij in uresničitev različnih poslovnih priložnosti ipd. Navedeno pa bo posledično vplivalo tudi na kvalitetnejše življenjske, bivanjske in delovne pogoje vseh prebivalcev mesta Ajdovščina, okoliških naselij, občine in regije ter tudi nenazadnje države. Vse družbeno ekonomske koristi so podrobneje predstavljene v poglavju 13.4.

### **11.3.7 Sklep analize izvedljivosti**

Časovni načrt, odgovorne osebe za izvedbo projekta ter sama organizacija izvedbe projekta so zastavljeni tako, da bo v celoti možna izvedba projekta v predvidenih časovnih rokih in v predvidenem obsegu.

**Investicijski projekt ima jasno časovno in upravljavsko strukturo. Poleg tega so rešena bistvena vprašanja pripravljalne faze vezana na prostorsko planiranje in lastništvo ter pripravo vseh ustrezne dokumentacije in pridobitve vseh dovoljenj in soglasij, zato menimo, da je investicijski projekt s tega vidika realen in izvedljiv.**

## 12 NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

V tem poglavju podrobneje predstavljamo predvidene vire financiranja investicijskega projekta ter njegovo finančno konstrukcijo. V skladu 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) so predvideni viri financiranja investicijskega projekta predstavljeni po tekočih cenah.

Vire financiranja investicijskega projekta bodo zagotovljeni iz:

- ⇒ lastnih proračunskih sredstev Občine Ajdovščina v skupni višini 656.498,34 EUR;
- ⇒ javni viri RS (RS, Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj), in sicer nepovratna sredstva, v okviru JR\* za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024 (nepovratna sredstva v višini do 100% upravičenih stroškov oziroma do maksimalne višine 1.600.000 EUR, ki so zagotovljena v proračunu RS, na proračunski postavki MKRR »989110 Dodatni ukrepi za problemska območja«) v skupni višini 1.600.000,00 EUR.

Tabela 26: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.

Viri financiranja	Dinamika po letih		SKUPAJ	
	2023	2024	EUR	%
PP 989110 Dodatni ukrepi za problemska območja	- €	1.600.000,00 €	1.600.000,00 €	70,9%
<b>Javni viri: Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj (MKRR)</b>	<b>- €</b>	<b>1.600.000,00 €</b>	<b>1.600.000,00 €</b>	<b>70,9%</b>
<b>Lastni viri: Proračun Občine Ajdovščina</b>	<b>54.741,40 €</b>	<b>601.756,94 €</b>	<b>656.498,34 €</b>	<b>29,1%</b>
<b>Skupaj viri financiranja</b>	<b>54.741,40 €</b>	<b>2.201.756,94 €</b>	<b>2.256.498,34 €</b>	<b>100,0%</b>

Tabela 27: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta, ločeno na upravičene in neupravičene stroške, po tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.

Viri financiranja (ločeno na upravičene in neupravičene stroške)	Dinamika po letih		SKUPAJ	
	2023	2024	EUR	%
Javni viri: Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj (MKRR)	- €	1.600.000,00 €	1.600.000,00 €	70,9%
Lastni viri: Proračun Občine Ajdovščina	43.370,00 €	4.425,23 €	47.795,23 €	2,1%
<b>Viri financiranja - Upravičeni stroški</b>	<b>43.370,00 €</b>	<b>1.604.425,23 €</b>	<b>1.647.795,23 €</b>	<b>73,0%</b>
Javni viri: Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj (MKRR)	- €	- €	- €	0,0%
Lastni viri: Proračun Občine Ajdovščina	11.371,40 €	597.331,71 €	608.703,11 €	27,0%
<b>Viri financiranja - Neupravičeni stroški</b>	<b>11.371,40 €</b>	<b>597.331,71 €</b>	<b>608.703,11 €</b>	<b>27,0%</b>
<b>SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA</b>	<b>54.741,40 €</b>	<b>2.201.756,94 €</b>	<b>2.256.498,34 €</b>	<b>100,0%</b>

## **13 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA TER DRUŽBENO-EKONOMSKIH (CBA/ASK) KORISTI PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

---

### **13.1 Ekonomska doba**

V okviru finančne in ekonomske analize smo upoštevali ekonomsko dobo 15 let, in sicer od leta 2023 do leta 2038. Kot bazično leto smo upoštevali leto 2023, ko so pričeli nastajati investicijski stroški. Referenčno/ekonomsko dobo 15 let smo določili na podlagi tabele 2.1 »European Commission's reference periods by sector« v dokumentu »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« (European Commission, december 2014) ter na podlagi Priloge 1: Referenčno obdobje iz člena 15(2) Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014, ki za področje »Druge storitve« določa referenčno obdobje od 10 do 15 let.

### **13.2 Projekcija prihodkov projekta v ekonomski dobi**

Predvidevamo, da bo investicijski projekt (njegov rezultat) pri svojem poslovanju lahko investitorju/lastniku (Občina Ajdovščina) in prihodnjemu upravljavcu (KSD d.o.o. Ajdovščina) ustvarjal naslednje **vrste poslovnih prihodkov**:

- ⇒ enkratne prihodke ter
- ⇒ prihodke iz obratovanja investicijskega projekta.

V izračunih smo upoštevali le neposredne/direktne prihodke projekta po metodi prirasta (inkrementalni metodi), ki temelji na primerjavi prihodkov v scenariju »z investicijo« s prihodki v scenariju »brez investicije« oziroma kadar projekt zajema nova sredstva se za prihodke upošteva prihodke nove naložbe skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014, kar pomeni, da so v finančni analizi upoštevani le dodatno nastali prihodki zaradi izvedbe projekta. V izračunih nismo upoštevali prihodkov, ki bi ravno tako nastajali, tudi če ne bi izvedli projekta.

Izdelalo se je konsolidirano bilanco med Občino Ajdovščina in javnim podjetjem KSD d.o.o. Ajdovščina. V izračunih prihodkov so izločeni medsebojni dejavni tokovi med Občino Ajdovščina (investitor/lastnik) in javnim podjetjem KSD d.o.o. Ajdovščina (upravljavec in vzdrževalec izvedene infrastrukture).

#### **13.2.1 Enkratni prihodki**

Investicijski projekt ne prinaša nobenih enkratnih prihodkov, kar je vidno tudi iz same finančne konstrukcije investicijskega projekta, saj bo le-ta v celoti financiran iz lastnih, proračunskih sredstev Občine Ajdovščina in s pridobitvijo nepovratnih sredstev s prijavo projekta na JR\* MKRR za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024.

#### **13.2.2 Prihodki iz obratovanja investicijskega projekta**

Prihodke iz obratovanja smo prikazovali na podlagi t.i. metode prirasta (inkrementalne metode) in smo v analizo vključili le prihodke, ki se zaradi izvedbe spreminjajo. Pri izračunu dodatnih prihodkov iz obratovanja projekta smo upoštevali vidik lastnika/investitorja (Občina Ajdovščina) in upravljavca (KSD d.o.o. Ajdovščina). Ker lastnik in



upravljavci niso isti subjekt, smo izvedli konsolidirano finančno analizo, kar pomeni, da smo izključili denarne tokove med lastnikom in upravljavcem oziroma vzdrževalcem.

Obravnani projekt bo prinašal naslednje  **dodatne prihodke iz obratovanja**:

1. dodatni prihodki iz naslova dviga cene omrežnine za oskrbo s pitno vodo ter za odvajanje odpadnih voda
2. dodatni prihodki iz naslova oskrbe s pitno vodo ter od odvajanja in čiščenja odpadnih voda
3. dodatni prihodki iz naslova komunalnega prispevka s strani novih investitorjev, ki bodo gradili na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi

Ostali dodatni prihodki iz obratovanja niso predvideni.

#### 1. Dodatni prihodki iz naslova dviga cene omrežnine za oskrbo s pitno vodo ter za odvajanje odpadnih voda

V nadaljevanju je predstavljen izračun prihodkov iz naslova omrežnine ter izračun nove cene omrežnine za Oskrbo s pitno vodo ter za Odvajanje komunalnih odpadnih vod ter posledično izračun dodatnih prihodkov iz navedenih postavk, ki jih bo imelo javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina. Navedena višina omrežnine predstavlja strošek najemnine javnega podjetja KSD d.o.o. Ajdovščina, ki ga mora le-ta plačevati Občini Ajdovščina (prihodek občine). V konsolidirani bilanci navedeni denarni tok ima učinek 0,00 EUR, zato smo ga izločili.

Tabela 28: Prikaz ocene dodatnih prihodkov iz naslova dviga omrežnine za Oskrbo s pitno vodo in za Odvajanje odpadnih voda, v EUR brez DDV in z DDV.

	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
Ocena prihodkov iz naslova omrežnine in oskrbe s pitno vodo ter iz naslova odvajanja komunalnih odpadnih voda			
Prihodki na letni ravni iz naslova omrežnine - odvajanje komunalnih odpadnih voda (v EUR brez DDV)	349.563,93 €	357.938,93 €	<b>8.375,00 €</b>
Prihodki na letni ravni iz naslova omrežnine - oskrbe s pitno vodo (v EUR brez DDV)	333.453,27 €	336.453,27 €	<b>3.000,00 €</b>
Prihodki iz naslova omrežnine kanalizacije, CČN in vodovoda (v EUR brez DDV) - od 01.01.2025 do 31.12.2038 na letni ravni	683.017,20 €	694.392,20 €	<b>11.375,00 €</b>
<b>Prihodki iz naslova omrežnine kanalizacije, CČN in vodovoda (v EUR z 9,5% DDV) - od 01.01.2025 do 31.12.2038 na letni ravni</b>	<b>747.903,84 €</b>	<b>760.359,46 €</b>	<b>12.455,63 €</b>
Prihodki skupaj v ekonomski dobi (od 01.01.2025 do 31.12.2038) v EUR brez DDV	- €	159.250,00 €	159.250,00 €

Iz zgornje tabele vidimo, da bodo dodatni prihodki iz omrežnine začeli nastajati od 01.01.2025, ko bodo aktivirana osnovna sredstva. Dodatni letni prihodki iz omrežnine so ocenjeni na 11.375,00 EUR brez DDV, ki jih bo prejemale javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina od končnih uporabnikov vodovodnega in kanalizacijskega omrežja. V ekonomski dobi bodo navedeni prihodki iz obratovanja znašali 159.250,00 EUR brez DDV.

Tabela 29: Prikaz izračuna nove cene omrežnine ter posledično dodatnih prihodkov na letni ravni iz naslova omrežnine za Oskrbo s pitno vodo, v EUR brez DDV.

Oskrba s pitno vodo - omrežnina			
Opis	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
Strošek najema za javno infrastrukturo	326.186,00 €	329.186,00 €	3.000,00 €
Strošek zavarovanja javne infrastrukture	2.485,00 €	2.485,00 €	- €
Strošek odškodnin	- €	- €	- €
Stroški nadomestila za zmanjšanje dohodka iz kmetijske dejavnosti	- €	- €	- €
Povračilo za vodno pravico	- €	- €	- €
Finančni odhodki	- €	- €	- €
<b>Skupaj stroški omrežnine javne infrastrukture</b>	<b>328.671,00 €</b>	<b>331.671,00 €</b>	<b>3.000,00 €</b>
Stroški razlike sedanje / obračunske omrežnine	4.782,27 €	4.782,27 €	- €
<b>Skupaj stroški omrežnine javne infrastrukture</b>	<b>333.453,27 €</b>	<b>336.453,27 €</b>	<b>3.000,00 €</b>

Opis Velikost vodomera	Veljavna cena omrežnine - obstoječe (scenarij "brez investicije": Obstoječe stanje)								Nova cena omrežnine (scenarij "z investicijo": Stanje po investiciji)					Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"			
	Število vodomero	Uredba faktor	Število faktorjev na mesec	Število faktorjev na leto	Veljavna cena	Prihodki - obstoječe stanje	Stroški razlike sedanje / obračunske omrežnine	Razlika sedanje/obračunske omrežnine / vodomera na mesec	Veljavna cena omrežnine z upoštevanjem razlik	Prihodki - obstoječe stanje	Število vodomero	Število faktorjev na mesec	Število faktorjev na leto	Nova cena omrežnine	Prihodki - novo stanje	Razlika v ceni omrežnine	Razlika v prihodkih od omrežnine
1	2	3	4 = 2 x 3	5 = 4 x 12 mesecev	6 = 3 x cena faktor 1	7 = 2 x 6 x 12 mesecev	8	9	10 = 6 + 9	11 = 2 x 10 x 12 mesecev	12	13 = 12 x 3	14 = 13 x 12 mesecev	15 = 3 x nova cena faktor 1	12 = 8 x 11 x 12 mesecev	13 = 11 - 6	12 = 10 - 7
DN ≤ 20	6.831	1	6.831	81.972	2,7806 €	227.934,17 €	3.317,04 €	0,0405 €	2,8211 €	231.251,21 €	6.831	6.831	81.972	2,8430 €	233.047,28 €	0,0219 €	1.796,07 €
20 < DN < 40	128	3	384	4.608	8,3419 €	12.813,16 €	186,31 €	0,1213 €	8,4632 €	12.999,48 €	132	396	4.752	8,5290 €	13.509,99 €	0,0658 €	510,51 €
40 ≤ DN < 50	42	10	420	5.040	27,8063 €	14.014,40 €	203,85 €	0,4045 €	28,2108 €	14.218,24 €	42	420	5.040	28,4301 €	14.328,77 €	0,2193 €	110,53 €
50 ≤ DN < 65	41	15	615	7.380	41,7095 €	20.521,08 €	298,49 €	0,6067 €	42,3162 €	20.819,57 €	41	615	7.380	42,6452 €	20.981,42 €	0,3290 €	161,85 €
80 ≤ DN < 100	20	50	1.000	12.000	139,0317 €	33.367,61 €	485,37 €	2,0224 €	141,0541 €	33.852,98 €	20	1.000	12.000	142,1505 €	34.116,13 €	1,0964 €	263,15 €
100 ≤ DN < 150	6	100	600	7.200	278,0635 €	20.020,57 €	291,22 €	4,0447 €	282,1082 €	20.311,79 €	6	600	7.200	284,3011 €	20.469,68 €	2,1929 €	157,89 €
150 ≤ DN	0	200	0	0	556,1269 €	- €	- €	8,0894 €	564,2163 €	- €	0	0	0	568,6022 €	- €	4,3859 €	- €
<b>Skupaj</b>	<b>7.068</b>		<b>9.850</b>	<b>118.200</b>		<b>328.671,00 €</b>	<b>4.782,27 €</b>			<b>333.453,27 €</b>	<b>7.072</b>	<b>9.862</b>	<b>118.344</b>		<b>336.453,27 €</b>		<b>3.000,00 €</b>
Skupaj stroški javne infrastrukture				328.671,00 €									336.453,27 €				
Cena Faktor 1 = Stroški javne infrastrukture / število faktorjev na leto				2,7806 €				Cena Faktor 1	2,8211 €				2,8430 €			0,78%	0,0219 €

Osnova za izračun nove vrednosti omrežnine za Oskrbo s pitno vodo je Elaborat o oblikovanju cen obvezne gospodarske javne službe varstva okolja »Oskrba s pitno vodo v Občini Ajdovščina«, ki ga je izdelalo podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina aprila 2022, ter Cenik komunalnih storitev Občine Ajdovščina, ki je bil sprejet na seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 19.05.2022 in velja od 01.06.2022 dalje.

Tabela 30: Prikaz izračuna nove cene omrežnine ter posledično dodatnih prihodkov na letni ravni iz naslova omrežnine za Odvajanje odpadne vode, v EUR brez DDV.

Odvajanje odpadne vode - omrežnina			
Opis	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo" in scenarij "brez investicije")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
Strošek najema za javno infrastrukturo	384.107,00 €	392.482,00 €	8.375,00 €
Strošek zavarovanja javne infrastrukture	199,00 €	199,00 €	- €
Strošek odškodnin	- €	- €	- €
Stroški nadomestila za zmanjšanje dohodka iz kmetijske dejavnosti	- €	- €	- €
Finančni odhodki	- €	- €	- €
<b>Skupaj stroški omrežnine javne infrastrukture</b>	<b>384.306,00 €</b>	<b>392.681,00 €</b>	<b>8.375,00 €</b>
Stroški razlike sedanje / obračunske omrežnine	- 34.742,07 €	- 34.742,07 €	- €
<b>Skupaj stroški omrežnine javne infrastrukture</b>	<b>349.563,93 €</b>	<b>357.938,93 €</b>	<b>8.375,00 €</b>

Opis Velikost vodomerov	Veljavna cena omrežnine - obstoječe (scenarij "brez investicije": Obstoječe stanje)										Nova cena omrežnine (scenarij "z investicijo": Stanje po investiciji)			Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"				
	Število vodomerov	Uredba faktor	Število faktorjev na mesec	Število faktorjev na leto	Veljavna cena	Prihodki - obstoječe stanje	Stroški razlike sedanje / obračunske omrežnine	Razlika sedanje/obračunske omrežnine / vodomer na mesec	Veljavna cena omrežnine z upoštevanjem razlik	Prihodki - obstoječe stanje	Število vodomerov	Število faktorjev na mesec	Število faktorjev na leto	Nova cena omrežnine	Prihodki - novo stanje	Razlika v ceni omrežnine	Razlika v prihodkih od omrežnine	
1	2	3	4 = 2 x 3	5 = 4 x 12 mesecev	6 = 3 x cena faktor 1	7 = 2 x 6 x 12 mesecev	8	9	10 = 6 + 9	11 = 2 x 10 x 12 mesecev	12	13 = 12 x 3	14 = 13 x 12 mesecev	15 = 3 x nova cena faktor 1	12 = 8 x 11 x 12 mesecev	13 = 11 - 6	12 = 10 - 7	
DN ≤ 20	3.764	1	3.764	45.168	5,4698 €	247.058,55 €	- 22.335,58 €	- 0,4945 €	4,9753 €	224.722,97 €	3.764	3.764	45.168	5,0841 €	229.637,32 €	0,1088 €	4.914,35 €	
20 < DN < 40	82	3	246	2.952	16,4093 €	16.146,76 €	- 1.459,57 €	- 1,4833 €	14,9260 €	14.687,19 €	86	258	3.096	15,2522 €	15.740,28 €	0,3262 €	1.053,09 €	
40 ≤ DN < 50	28	10	280	3.360	54,6977 €	18.378,43 €	- 1.661,32 €	- 4,9444 €	49,7533 €	16.717,11 €	28	280	3.360	50,8407 €	17.082,48 €	1,0874 €	365,37 €	
50 ≤ DN < 65	31	15	465	5.580	82,0465 €	30.521,31 €	- 2.758,98 €	- 7,4166 €	74,6299 €	27.762,34 €	31	465	5.580	76,2611 €	28.369,12 €	1,6311 €	606,78 €	
80 ≤ DN < 100	16	50	800	9.600	273,4885 €	52.509,79 €	- 4.746,64 €	- 24,7221 €	248,7664 €	47.763,14 €	16	800	9.600	254,2035 €	48.807,08 €	5,4372 €	1.043,94 €	
100 ≤ DN < 150	3	100	300	3.600	546,9769 €	19.691,17 €	- 1.779,99 €	- 49,4441 €	497,5328 €	17.911,18 €	3	300	3.600	508,4071 €	18.302,66 €	10,8743 €	391,47 €	
150 ≤ DN	0	200	0	0	1.093,9539 €	- €	- €	- 98,8883 €	995,0656 €	- €	0	0	0	1.016,8142 €	- €	21,7486 €	- €	
<b>Skupaj</b>	<b>3.924</b>	<b>5.855</b>	<b>70.260</b>	<b>384.306,00 €</b>	<b>- 34.742,07 €</b>	<b>349.563,93 €</b>	<b>8.375,00 €</b>	<b>3.928</b>	<b>5.867</b>	<b>70.404</b>	<b>357.938,93 €</b>	<b>2,19%</b>	<b>0,1088 €</b>					
Skupaj stroški javne infrastrukture					384.306,00 €									357.938,93 €				
Cena Faktor 1 = Stroški javne infrastrukture / število faktorjev na leto					5,4698 €					Cena Faktor 1	4,9753 €					5,0841 €		

Osnova za izračun nove vrednosti omrežnine za Odvajanje odpadne vode je Elaborat o oblikovanju cen obvezne gospodarske javne službe varstva okolja »Odvajanje in čiščenje odpadnih voda v Občini Ajdovščina«, ki ga je izdelalo podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina aprila 2022, ter Cenik komunalnih storitev Občine Ajdovščina, ki je bil sprejet na redni seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 19.05.2022 in velja od 01.06.2022 dalje.

## 2. Dodatni prihodki iz naslova oskrbe s pitno vodo ter od odvajanja in čiščenja odpadnih voda

Izračun prihodkov iz naslova oskrbe s pitno vodo in od odvajanja in čiščenja odpadnih voda (brez upoštevanja nove cene omrežnin), ki jih bo od končnih uporabnikov prejelo javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina, je izdelan na podlagi predpostavk o povprečni porabi pitne vode in odpadne vode na uporabnika, število uporabnikov (novih podjetij, ki bodo priključeni na vodovodno in kanalizacijsko omrežje) ter cenika komunalnih storitev Občine Ajdovščina, ki je bil sprejet na seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 19.05.2022 in velja od 01.06.2022 dalje. Predpostavilo se je tudi, da bodo prihodki pričeli nastajati 3 leti po zaključku projekta, ko bodo novi investitorji zaključili z gradnjo svojih poslovnih objektov, t.j. od 01.01.2027 naprej. Predpostavke in sam izračun prihodkov je predstavljen v spodnji tabeli.

Tabela 31: Prikaz ocene dodatnih prihodkov iz naslova oskrbe s pitno vodo (brez omrežnine) ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda (brez omrežnine), v EUR brez DDV in z DDV.

Ocena prihodkov od oskrbe s pitno vodo (brez omrežnine) ter odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda (brez omrežnine)	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
Povprečna poraba pitne vode na uporabnika na leto v m <sup>3</sup>	-	2.483,4	
Število novih uporabnikov (podjetij)	-	4,0	
Cena vodarine v EUR brez 9,5% DDV na m <sup>3</sup>	0,5593 €	0,5593 €	
<b>Prihodki iz vodarine na letni ravni (v EUR brez DDV)</b>	- €	<b>5.555,90 €</b>	<b>5.555,90 €</b>
Število števecov 20< DN < 40	4,0	4,0	
Cena števcnine na mesec v m <sup>3</sup>	2,91 €	2,91 €	
Cena vzdrževalnine priključka na mesec	2,65 €	2,65 €	
Število mesecev letno	-	12,0	
<b>Prihodki iz števcnine in vzdrževalnine (v EUR brez DDV)</b>	- €	<b>266,88 €</b>	<b>266,88 €</b>
<b>Prihodki iz oskrbe s pitno vodo (brez omrežnine) v EUR brez 9,5% DDV</b>	- €	<b>5.822,78 €</b>	<b>5.822,78 €</b>
Ocena povprečne količine odpadne vode na leto v m <sup>3</sup> na uporabnika	-	2.566,8	
Število novih uporabnikov (podjetij)	-	4,0	
Cena storitve odvajanja odpadne vode v EUR brez 9,5% DDV na m <sup>3</sup>	0,1421 €	0,1421 €	
Cena okoljske dajatve za onesnaževanje okolja zaradi odvajanja odpadne vode v EUR brez 0,0% DDV na m <sup>3</sup>	0,0528 €	0,0528 €	
Cena storitve čiščenja odpadnih voda v EUR brez DDV brez 9,5% DDV na m <sup>3</sup>	0,8589 €	0,8589 €	
<b>Prihodki iz odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda (brez omrežnine) na letni ravni v EUR brez 9,5% DDV</b>	- €	<b>10.819,66 €</b>	<b>10.819,66 €</b>
<b>Prihodki iz naslova oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda (v EUR brez DDV) - od 01.01.2027 do 31.12.2038 na letni ravni</b>	- €	<b>16.642,44 €</b>	<b>16.642,44 €</b>
<b>Prihodki iz naslova oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda (v EUR z 9,5% DDV) - od 01.01.2027 do 31.12.2038 na letni ravni</b>	- €	<b>20.583,32 €</b>	<b>20.583,32 €</b>
<b>Prihodki skupaj v ekonomski dobi (od 01.01.2027 do 31.12.2038) v EUR brez DDV</b>	- €	<b>199.709,29 €</b>	<b>199.709,29 €</b>

Letni prihodki iz naslova oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda so ocenjeni na 16.642,44 EUR brez DDV, ki jih bo prejelo javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina od končnih uporabnikov vodovodnega in kanalizacijskega omrežja. V ekonomski dobi bodo navedeni prihodki iz obratovanja znašali 199.709,29 EUR brez DDV.

## 3. Dodatni prihodki iz naslova komunalnega prispevka s strani novih investitorjev, ki bodo gradili na območju PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Gobi

Po 227. in 228. členu Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) je komunalni prispevek za novo komunalno opremo plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanca ali zavezanec plača občini. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo pa je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Po 229. členu Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja, investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje ali uporablja komunalno opremo iz programa opremljanja, ali investitor oziroma lastnik objekta, ki se mu povečuje bruto tlorisna površina. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje ali uporablja

obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta (bruto tlorisne površine) ali ki se mu spreminja njegova namembnost.

Občina Ajdovščina bo investitorjem, ki nameravajo graditi svoje poslovne objekte/kapacitete na novo urejenih površinah PC Ajdovščina, zaračunala komunalni prispevek. Komunalni prispevek se v Občini Ajdovščina odmerja na podlagi Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/21). Program opremljanja ter posledično Odlok določa podlage za odmero komunalnega prispevka za območje občine Ajdovščina: obračunska območja obstoječe komunalne opreme, skupne in obračunske stroške obstoječe komunalne opreme, preračun obračunskih stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

V trenutku izdelave tega dokumenta še ni mogoče natančno predvideti prihodkov iz naslova komunalnega prispevka, saj bodo le-ti odvisni tudi od velikosti gradbene parcele in od velikosti in etažnosti posameznih objektov, ki jih bodo investitorji gradili. Pri izračunu se je upoštevalo povprečen strošek opremljanja na m<sup>2</sup>, razmerje med deležem gradbene parcele in deležem površine objekta, faktor namembnosti objekta ter povprečno prispevno stopnjo zavezanca iz predhodno navedenega odloka. V tabeli v nadaljevanju je pripravljena simulacija izračuna predvidenega komunalnega prispevka. Le-ta bi skupaj, za predvidene nove investitorje MSP, znašal 253.326,18 EUR. Ker pa Občina Ajdovščina dodeljuje državno denarno pomoč »de minimis« za gospodarstvo, navedena višina komunalnega prispevka ne bo predstavljala v celoti prihodkov Občine Ajdovščina, ki jih bo imela.

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (ZLS) ter skladno z določili Zakona o spremljanju državnih pomoči (ZSDrP) je Občinski svet Občine Ajdovščina sprejel Pravilnik o dodeljevanju proračunskih sredstev za pospeševanje razvoja gospodarstva v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 34/15, 93/15, 38,17 in 145/20). V postopku odmere komunalnega prispevka so investitorji, ki nameravajo graditi poslovno–proizvodnje objekte s ciljem ustvarjanja novih delovnih mest, upravičeni do pomoči v višini do 100 % upravičenih stroškov, glede na dejavnost, ki jo opravljajo.

V izračunih smo predpostavili, da bodo vsi štirje potencialnih investitorjev MSP, ki so izkazali interes za gradnjo, pridobil denarno pomoč »de minimis« v višini do 50% upravičenih stroškov. Navedeno pomeni, da bo ocenjeni dodatni prihodek iz komunalnega prispevka, ki ga bo prejela Občina Ajdovščina, skupaj znašal 126.663,09 EUR, od tega v letu 2025 v višini 96.838,56 EUR in v letu 2026 29.824,53 EUR. Izračun je predstavljen v spodnji tabeli.

Tabela 32: Prikaz ocene dodatnih prihodkov občine iz naslova od komunalnega prispevka, v EUR.

Gradbena parcela	Površina gradbene parcele v m <sup>2</sup>	Max tlorisna površina objekta ob stiku z zemljiščem v m <sup>2</sup>	BTP objektov v m <sup>2</sup> (K+P+1)	Ocena višine komunalnega prispevka na parcelo	Dodeljena denarna pomoč investitorjem (subvencija)			SKUPAJ prihodki od kumunalnega prispevka
					višina 50% upravičenih stroškov	višina 75% upravičenih stroškov	SKUPAJ denarna pomoč (subvencija)	
A	3.500,0	2.275,0	5.688,0	59.649,05 €	29.824,52 €	- €	29.824,52 €	29.824,52 €
B	5.865,0	3.812,0	9.530,0	99.944,84 €	49.972,42 €	- €	49.972,42 €	49.972,42 €
C	2.000,0	1.300,0	3.250,0	34.083,23 €	17.041,62 €	- €	17.041,62 €	17.041,62 €
D	3.500,0	2.275,0	5.688,0	59.649,05 €	29.824,52 €	- €	29.824,52 €	29.824,52 €
SKUPAJ	14.865,0	9.662,0	24.156,0	253.326,18 €	126.663,09 €	- €	126.663,09 €	126.663,09 €
							v letu 2025	96.838,56 €
							v letu 2026	29.824,52 €

### 13.2.3 Prikaz projekcije skupnih prihodkov investicijskega projekta

Pregled projekcije skupnih dodatnih prihodkov investicijskega projekta, in sicer enkratnih prihodkov in prihodkov iz obratovanja je po letih v ekonomski dobi 15ih let predstavljen v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 33: Prikaz projekcije prihodkov investicijskega projekta, v EUR brez DDV.

Letnica (obdobje) Leto (rap. št.)		PRIHODKI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA						SKUPAJ PRIHODKI PROJEKTA
		ENKRATNI PRIHODKI		DODATNI PRIHODKI IZ POSLOVANJA/OBRATOVANJA				
		Nepovratna sredstva MKRR	Skupaj enkratni prihodki	Dodatni prihodki iz omrežnin	Dodatni prihodki od oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih vod (brez omrežnine)	Dodatni prihodki iz komunlanega prispevka	Skupaj dodatni prihodki iz poslovanja/ obratovanja	
2023	0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2024	1	1.600.000,00 €	1.600.000,00 €	- €	- €	- €	- €	1.600.000,00 €
2025	2	- €	- €	11.375,00 €	- €	96.838,56 €	108.213,56 €	108.213,56 €
2026	3	- €	- €	11.375,00 €	- €	29.824,52 €	41.199,52 €	41.199,52 €
2027	4	- €	- €	11.375,00 €	16.642,44 €	- €	28.017,44 €	28.017,44 €
2028	5	- €	- €	11.375,00 €	16.642,44 €	- €	28.017,44 €	28.017,44 €
2029	6	- €	- €	11.375,00 €	16.642,44 €	- €	28.017,44 €	28.017,44 €
2030	7	- €	- €	11.375,00 €	16.642,44 €	- €	28.017,44 €	28.017,44 €
2031	8	- €	- €	11.375,00 €	16.642,44 €	- €	28.017,44 €	28.017,44 €
2032	9	- €	- €	11.375,00 €	16.642,44 €	- €	28.017,44 €	28.017,44 €
2033	10	- €	- €	11.375,00 €	16.642,44 €	- €	28.017,44 €	28.017,44 €
2034	11	- €	- €	11.375,00 €	16.642,44 €	- €	28.017,44 €	28.017,44 €
2035	12	- €	- €	11.375,00 €	16.642,44 €	- €	28.017,44 €	28.017,44 €
2036	13	- €	- €	11.375,00 €	16.642,44 €	- €	28.017,44 €	28.017,44 €
2037	14	- €	- €	11.375,00 €	16.642,44 €	- €	28.017,44 €	28.017,44 €
2038	15	- €	- €	11.375,00 €	16.642,44 €	- €	28.017,44 €	28.017,44 €
<b>SKUPAJ</b>		1.600.000,00 €	1.600.000,00 €	159.250,00 €	199.709,29 €	126.663,09 €	485.622,37 €	2.085.622,37 €

Iz zgornje tabele je razvidno, da enkratni prihodki znašajo 1.600.000,00 EUR (nepovratna sredstva MKRR), prihodki iz poslovanja/obratovanja pa skupaj 485.622,37 EUR brez DDV v celotni ekonomski dobi projekta.

### 13.3 Projekcija odhodkov projekta v ekonomski dobi

Pri projekciji odhodkov investicijskega projekta smo upoštevali predvidene odhodke/stroške, ki jih bodo morali kriti investitor/lastnik in bodoči upravljavec (t.j. Občina Ajdovščina) ter izvajalec GJS (t.j. KSD d.o.o. Ajdovščina). Predvidevamo, da bo investicijski projekt pri svojem poslovanju povzročil naslednje vrste odhodkov/stroškov:

- ⇒ enkratne odhodke (investicijske stroške) ter
- ⇒ odhodke/stroške iz poslovanja investicijskega projekta.

V izračunih smo upoštevali le neposredne/direktne odhodke/stroške projekta po metodi prirasta (inkrementalni metodi), ki temelji na primerjavi odhodkov/stroškov v scenariju »z investicijo« s odhodki/stroški v scenariju »brez investicije« oziroma kadar projekt zajema nova sredstva se za odhodke/stroške upošteva odhodke/stroške nove naložbe skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014, kar pomeni, da so v finančni analizi upoštevani le dodatno nastali odhodki/stroški zaradi izvedbe projekta. V izračunih nismo upoštevali odhodkov/stroškov, ki bi ravno tako nastajali, tudi če ne bi izvedli projekta.

Izdelalo se je konsolidirano bilanco med Občino Ajdovščina in javnim podjetjem KSD d.o.o. Ajdovščina. V izračunih odhodkov/stroškov so izločeni medsebojni dejavni tokovi med Občino Ajdovščina (investitor/lastnik) in javnim podjetjem KSD d.o.o. Ajdovščina (upravljavec in vzdrževalec izvedene infrastrukture).

### 13.3.1 Investicijski/kapitalski stroški (enkratni odhodki)

Investicijski/kapitalski stroški so stroški začetnih investicijskih vlaganj in nastajajo v času izvajanja operacije. Podrobnejši opis investicijskih/kapitalskih stroškov in dinamika njihovega nastajanja je predstavljena v poglavjih 11.2 in 12 tega dokumenta.

V finančni analizi so upoštevani investicijski stroški v stalnih cenah, skladno z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 26/17), z določili, ki jih opredeljuje Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014) ter skladno z določili Izvedbene uredbe komisije (EU) št. 2015/207. Glede na to, da je določen del davka na dodano vrednost za investitorja nepovračljiv in predstavlja strošek projekta, so investicijski stroški predstavljeni oziroma upoštevani z vključenim nepovračljivim DDV.

### 13.3.2 Odhodki/stroški iz poslovanja

Predvidevamo, da bo investicijski projekt povzročil pri svojem obratovanju naslednje **vrste odhodkov/stroškov iz poslovanja**:

- ⇒ operativni odhodki/stroški iz obratovanja ter
- ⇒ stroške amortizacije.

#### 13.3.2.1 Operativni odhodki/stroški iz obratovanja

Operativne odhodke/stroške smo prikazovali na podlagi t.i. metode prirasta (inkrementalne metode) in smo v analizo vključili le odhodke/stroške, ki se zaradi izvedbe spreminjajo. Pri izračunu dodatnih operativnih odhodkov/stroškov projekta smo upoštevali vidik lastnika/investitorja (Občina Ajdovščina) in upravljavca (KSD d.o.o. Ajdovščina). Ker lastnik in upravljavci niso isti subjekt, smo izvedli konsolidirano finančno analizo, kar pomeni, da smo izključili denarne tokove med lastnikom in upravljavcem oziroma vzdrževalcem.

Obravnavani projekt bo prinašal naslednje **dodatne operativne odhodke/stroške iz obratovanja**:

1. Dodatni operativni odhodki/stroški vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave, električnih polnilnic ipd.
2. Dodatni operativni odhodki/stroški vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter meteorne kanalizacije.

Ostali dodatni operativni odhodki/stroški iz obratovanja niso predvideni.

1. **Dodatni operativni odhodki/stroški vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave, električnih polnilnic ipd.**

Dodatne operativne odhodke/stroške vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave, električnih polnilnic ipd. smo ocenili na letni ravni na podlagi strukture odhodkov primerljive infrastrukture ter novih

površin. Obsegajo stroške materiala za vzdrževanje, stroške raznovrstnih potrebnih storitev, stroške dela glede na urno postavko in števila ur vzdrževalcev ipd. Prikaz predpostavk za izračun posamezne vrste operativnih odhodkov/stroškov vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave ipd. in sam izračun le-teh je predstavljan v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 34: Prikaz dodatnih operativnih odhodkov/stroškov vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave ipd., v EUR brez DDV in z DDV.

	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
<b>Operativni odhodki za vzdrževanje in upravljanje prometnih površin, javne razsvetljave, električnih polnilnic ipd.</b>			
Površina prometnih površin (v m <sup>2</sup> )	-	9.433,0	
Pogostost izvajanja na leto (povprečje) - čiščenje, pometanje, vzdrževanje, razne košnje itd.	12,0	12,0	
Cena pometanja, čiščenja, vzdrževanje na m <sup>2</sup> na 1x storitev (v EUR brez 9,5% DDV)	0,050 €	0,050 €	
<b>Stroški pometanja, čiščenja in vzdrževanja prometnih površin na leto (v EUR brez 9,5% DDV)</b>	- €	<b>5.659,80 €</b>	
Površina zelenih površin (v m <sup>2</sup> )	-	2.358,3	
Pogostost izvajanja na leto (povprečje) - urejanje zelenic, grmovnic, saditve, obrezovanje ipd.	12,0	12,0	
Cena urejanja zelenih površin in materialni storški na m <sup>2</sup> na 1x storitev (v EUR brez 9,5% DDV)	0,50 €	0,50 €	
<b>Stroški vzdrževanja zelenih površin na leto (v EUR brez 9,5% DDV)</b>	- €	<b>14.149,50 €</b>	
<b>Skupaj stroški pometanja, čiščenja in vzdrževanja prometnih površin in zelenih površin na leto (v EUR brez 9,5% DDV)</b>	- €	<b>19.809,30 €</b>	<b>19.809,30 €</b>
Vzdrževanje JR (povprečje/leto) (v EUR brez 22% DDV)	- €	600,00 €	
Vzdrževalana dela na električnih polnilnicah za avtomobile (povprečje/leto) (v EUR brez 22% DDV)	- €	1.200,00 €	
<b>Skupaj stroški vzdrževanja javne razsvetljave, polnilnic za avtomobile ipd. na leto (v EUR brez 22% DDV)</b>	- €	<b>1.800,00 €</b>	<b>1.800,00 €</b>
<b>Ocena ostalih stroškov za upravljanje prometnih površin na letni ravni (v EUR brez 22% DDV) - 0,15% GOI del</b>	- €	<b>1.312,50 €</b>	<b>1.312,50 €</b>
Stroški z osnovno 9,5% DDV na letni ravni (v EUR brez DDV)	- €	19.809,30 €	19.809,30 €
Stroški z osnovno 22,0% DDV na letni ravni (v EUR brez DDV)	- €	3.112,50 €	3.112,50 €
<b>Skupaj operativni stroški upravljanje EPC in vzdrževanja prometnih površin, javne razsvetljave, električnih polnilnic ipd. (v EUR brez DDV)</b>	- €	<b>22.921,80 €</b>	<b>22.921,80 €</b>
<b>Skupaj operativni stroški upravljanje in vzdrževanja prometnih površin, javne razsvetljave ipd. (v EUR z DDV)</b>	- €	<b>25.488,43 €</b>	<b>25.488,43 €</b>
Odhodki skupaj v ekonomski dobi (od 01.01.2025 do 31.12.2038) v EUR brez DDV	- €	320.905,20 €	320.905,20 €

Iz zgornje tabele vidimo, da bodo dodatni operativni odhodki/stroški za vzdrževanje in upravljanje novih prometnih površin, javne razsvetljave, električnih polnilnic ipd. začeli nastajati od 01.01.2025, ko bodo aktivirana osnovna sredstva. Na letni ravni so ocenjeni na 22.921,80 EUR brez DDV, v ekonomski dobi pa znašajo skupaj 320.905,20 EUR brez DDV.

## 2. Dodatni operativni odhodki/stroški vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter meteorne kanalizacije

Dodatne operativne odhodke/stroške vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter meteorne kanalizacije smo ocenili na letni ravni na podlagi strukture odhodkov/stroškov primerljive infrastrukture ter predvidene povprečne porabe vode na uporabnika. Obsegajo stroške vode, čiščenja, stroške materiala za vzdrževanje, stroške raznovrstnih potrebnih storitev, stroške dela glede na urno postavko in števila ur vzdrževalcev ipd. Prikaz predpostavk za izračun posamezne vrste operativnih odhodkov/stroškov vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter meteorne kanalizacije in sam izračun le-teh je predstavljan v tabeli v nadaljevanju. Iz tabele vidimo, da bodo operativni odhodki/stroški za vzdrževanje in upravljanje novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter meteorne kanalizacije začeli nastajati od 01.01.2027, ko se bodo novi uporabniki (podjetja) priključila na komunalno infrastrukturo. Na letni ravni so ocenjeni na 11.776,47 EUR brez DDV, v ekonomski dobi pa znašajo skupaj 141.317,67 EUR brez DDV.



Tabela 35: Prikaz dodatnih operativnih odhodkov/stroškov vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter meteorne kanalizacije, v EUR brez DDV in z DDV.

Operativni stroški obratovanja vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter vzdrževanja meteorne kanalizacije (od leta 2027 naprej, ko se bodo nova podjetja priključila na komunalno infrastrukturo)	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
Povprečna poraba pitne vode na uporabnika na leto v m <sup>3</sup>	-	2.483,4	
Število novih uporabnikov (podjetij)	-	4,0	
Strošek oskrbe s pitno vodo na m <sup>3</sup> (v EUR brez DDV)	0,2397 €	0,2397 €	
<b>Stroški obratovanja in vzdrževanja - Oskrba s pitno vodo (v EUR brez DDV)</b>		<b>2.381,12 €</b>	<b>2.381,12 €</b>
Ocena povprečne količine odpadne vode na leto v m <sup>3</sup> na uporabnika	-	2.566,8	
Število novih uporabnikov (podjetij)	-	4,0	
Stroške odvajanja in čiščenja odpadne vode na m <sup>3</sup> (v EUR brez DDV)	0,7706 €	0,7706 €	
<b>Stroški obratovanja in vzdrževanja - Fekalna kanalizacija in čiščenja odpadne vode (v EUR brez DDV)</b>	<b>- €</b>	<b>7.911,86 €</b>	<b>7.911,86 €</b>
Število ur poklicno kvalificiranega kadra za enkratno čiščenje muld, meteornih jaskov, peskolovov ipd.	-	4,0	
Cena ure kadra (v EUR z DDV)	12,00 €	12,00 €	
Ocena potrebnih letnih čiščenj (število čiščenj na leto)	-	12,0	
Ocena stroškov porabljenega materiala na letni ravni za vzdrževanje meteorne odvodnje (0,15% GOI del)	- €	225,00 €	
<b>Stroški vzdrževanja in obratovanja meteorne kanalizacije (v EUR brez DDV)</b>	<b>- €</b>	<b>801,00 €</b>	<b>801,00 €</b>
<b>Ocena ostalih stroškov za upravljanje komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija) na letni ravni (v EUR brez 22% DDV) - 0,15% GOI del</b>	<b>- €</b>	<b>682,50 €</b>	<b>682,50 €</b>
Skupaj operativni stroški obratovanja, upravljanja in vzdrževanja komunalne infrastrukture ipd. (v EUR brez DDV)	- €	11.776,47 €	11.776,47 €
<b>Skupaj operativni stroški obratovanja, upravljanja in vzdrževanja komunalne infrastrukture ipd. (v EUR z 22,0% DDV)</b>	<b>- €</b>	<b>14.367,30 €</b>	<b>14.367,30 €</b>
Odhodki skupaj v ekonomski dobi (od 01.01.2027 do 31.12.2038) v EUR brez DDV	- €	141.317,67 €	141.317,67 €

### 13.3.2.2 Stroški amortizacije

Amortizacija je strošek, ki nastaja zaradi prenašanja nabavne vrednosti amortiziranega osnovnega sredstva na poslovne učinke in je obračunana kot produkt amortizacijske osnove in amortizacijske stopnje. Stroški amortizacije so izračunani upoštevajoč nabavno vrednost osnovnih sredstev projekta. Letni strošek amortizacije je izračunan s pomočjo podanih amortizacijskih stopenj in amortizacijskih osnov, ki so podane kot nabavne vrednosti posameznih osnovnih sredstev. Datum aktivacije osnovnih sredstev, kakor tudi letni strošek amortizacije, amortizacijske osnove in stopenj, je predstavljen v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 36: Prikaz stroškov letne amortizacije, obračunane amortizacije v ekonomski dobi projekta ter ponderirane življenjske dobe projekta, v stalnih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.

	Nabavna vrednost (v EUR z DDV)	Amortizacijska stopnja	Datum aktivacije osnovnih sredstev	Letna amortizacija	Odpisana vrednost v ekonomski dobi	Neodpisana vrednost na dan 31.12.2038	Delež v osnovnih sredstvih	Življenjska doba (v letih)	Ponderirana življenjska doba (v letih)
<b>GOI dela - kanalizacija, vodovod</b>	455.000,00 €	2,5%	1.01.2025	11.375,00 €	159.250,00 €	295.750,00 €	21,1%	50,0	11
<b>GOI dela - prometna in ostala infrastruktura</b>	1.593.320,00 €	3,0%	1.01.2025	47.799,60 €	669.194,40 €	924.125,60 €	73,9%	34,0	25
<b>Ostala dela, ki povečujejo vrednost OS</b>	107.231,90 €	3,0%	1.01.2025	3.216,96 €	45.037,40 €	62.194,50 €	5,0%	34,0	2
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.155.551,90 €</b>			<b>62.391,56 €</b>	<b>873.481,80 €</b>	<b>1.282.070,10 €</b>	<b>100,0%</b>		<b>37</b>

Ponderirana življenjska doba projekta (ali tehtana ekonomska življenjska doba sredstev) kot osnova za določitev obdobja projekcije denarnih tokov in izračun ostanka vrednosti se izračunava na način, kot ga določa Evropska investicijska banka v dokumentu *The Economic Appraisal of Investment Projects at the EI*, str. 41–43. Pri tem je ponderirana vrednost posamezne vrste investicijskih izdatkov, ki se ga pomnoži s fizično življenjsko dobo posameznega osnovnega sredstva in tako izračunane zneske sešteje. Rezultat je ponderirana življenjska doba projekta. Pri tem je potrebno ločiti med ekonomsko, fizično in finančno življenjsko dobo projekta. Za izračun ekonomske življenjske dobe projekta oziroma posameznega osnovnega sredstva je potrebno najprej oceniti povprečno fizično življenjsko dobo projekta, ki je opredeljena kot stroškovno tehtano povprečje fizične življenjske dobe posameznih osnovnih sredstev pri normalnem obratovanju in vzdrževanju. Pri tem pa je potrebno za izračun ekonomske življenjske dobe projekta

upoštevati še vsa tveganja, ki bi lahko znižala ali povečala fizično življenjsko dobo projekta. Iz predhodne tabele vidimo, da znaša **ekonomsko koristna (ponderirana) življenjska doba projekta 37 let**.

### 13.3.3 Skupaj odhodki/stroški investicijskega projekta

Pregled projekcije skupnih odhodkov/stroškov investicijskega projekta, in sicer investicijskih stroškov ter odhodkov/stroškov poslovanja (obratovalni, operativni odhodki/stroški in stroški amortizacije) je po letih v ekonomski dobi 15-ih let predstavljen v tabeli v nadaljevanju.

Iz tabele je razvidno, da investicijski stroški v stalnih cenah z vključenim nepovračljivim DDV znašajo v ekonomski dobi 2.167.751,90 EUR. Skupni odhodki/stroški iz poslovanja v ekonomski dobi znašajo 1.335.704,66 EUR brez DDV, od tega operativni odhodki/stroški 462.222,87 EUR, stroški amortizacije pa 873.481,80 EUR.

Tabela 37: Prikaz investicijskih stroškov v EUR z nepovračljivim DDV ter ocene odhodkov/stroškov iz poslovanja projekta v EUR brez DDV v ekonomski dobi, stalne cene.

Letnica (obdobje) Leto (zap.št.)		ODHODKI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA					SKUPAJ ODHODKI PROJEKTA
		INVESTICIJSKI STROŠKI	DODATNI ODHODKI IZ POSLOVANJA/OBRATOVANJA			Skupaj dodatni odhodki iz poslovanja/ obratovanja	
			Dodatni operativni odhodki vzdrževanja površin, javne razsvetjave, električnih polnilnic ipd. EPC	Dodatni operativni odhodki obratovanja, upravljanja in vzdrževanja komunalne infrastrukture	Stroški amortizacije		
2023	0	54.741,40 €	- €	- €	- €	- €	54.741,40 €
2024	1	2.113.010,50 €	- €	- €	- €	- €	2.113.010,50 €
2025	2	- €	22.921,80 €	- €	62.391,56 €	85.313,36 €	85.313,36 €
2026	3	- €	22.921,80 €	- €	62.391,56 €	85.313,36 €	85.313,36 €
2027	4	- €	22.921,80 €	11.776,47 €	62.391,56 €	97.089,83 €	97.089,83 €
2028	5	- €	22.921,80 €	11.776,47 €	62.391,56 €	97.089,83 €	97.089,83 €
2029	6	- €	22.921,80 €	11.776,47 €	62.391,56 €	97.089,83 €	97.089,83 €
2030	7	- €	22.921,80 €	11.776,47 €	62.391,56 €	97.089,83 €	97.089,83 €
2031	8	- €	22.921,80 €	11.776,47 €	62.391,56 €	97.089,83 €	97.089,83 €
2032	9	- €	22.921,80 €	11.776,47 €	62.391,56 €	97.089,83 €	97.089,83 €
2033	10	- €	22.921,80 €	11.776,47 €	62.391,56 €	97.089,83 €	97.089,83 €
2034	11	- €	22.921,80 €	11.776,47 €	62.391,56 €	97.089,83 €	97.089,83 €
2035	12	- €	22.921,80 €	11.776,47 €	62.391,56 €	97.089,83 €	97.089,83 €
2036	13	- €	22.921,80 €	11.776,47 €	62.391,56 €	97.089,83 €	97.089,83 €
2037	14	- €	22.921,80 €	11.776,47 €	62.391,56 €	97.089,83 €	97.089,83 €
2038	15	- €	22.921,80 €	11.776,47 €	62.391,56 €	97.089,83 €	97.089,83 €
<b>SKUPAJ</b>		<b>2.167.751,90 €</b>	<b>320.905,20 €</b>	<b>141.317,67 €</b>	<b>873.481,80 €</b>	<b>1.335.704,66 €</b>	<b>3.503.456,56 €</b>

### 13.4 Projekcija prihodkov in odhodkov projekta na podlagi Analize stroškov in koristi (ekonomske analize)

Družbene učinke projekta je mogoče preverjati s pomočjo ekonomske analize / Analize stroškov in koristi (ASK), kot je določeno v členu 101(1)(e) Uredbe (EU) št. 1303/2013. Na ta način je mogoče vrednotiti ekonomske učinke projekta na različne subjekte. S tega vidika je tovrstna analiza bolj celovita kot sama finančna analiza, ki ocenjuje izpolnjevanje projekta z vidika investitorja/nosilca projekta. Ekonomska ocena se dela iz širšega družbenega vidika in poleg finančnih kazalnikov, ki izhajajo iz finančne analize projekta, zajema tudi ostale parametre kot npr. vpliv na okolje, varnost, zdravje ipd., pri čemer se gleda ne posredne učinke ne smo pri investitorju temveč tudi na širšo družbo. Glede na določila 26. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na

področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/10 in 27/16) ter glede na to, da je vrednost projekta nižja od 25 mio EUR, podrobnejša multikriterijska analiza ni potrebna.

Investicijski projekt prinaša veliko koristi, ki se jih ne da denarno natančno ovrednotiti, in koristi oziroma izgube, ki jih lahko ovrednotimo v denarju. Cilj CBA (Cost Benefit Analysis) - ASK (Analize stroškov in koristi) je opredeliti in ovrednotiti vse morebitne vplive, kot koristi in kot stroške izvedbe investicijskega projekta. Pri opredelitvi stroškov in koristi nadgradimo finančno analizo z indirektnimi koristmi, tako da dobimo ekonomsko analizo (CBA/ASK-Analizo stroškov in koristi). Ekonomska analiza je skupno ime za ovrednotenje, pri katerem se upoštevajo vsi ekonomski stroški in vse ekonomske koristi v družbi. Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost investicijskega projekta s širšega družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika. Pri ekonomskem vrednotenju izhajamo iz predpostavke, da je treba vložke v okviru izvedbe investicijskega projekta opredeliti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, rezultate pa glede na pripravljenost posameznikov, da jih plačajo. Ekonomsko analizo (CBA/ASK-Analizo stroškov in koristi) delamo na podlagi družbenega vidika. Prilagoditve, ki jih moramo narediti, so: davčni popravki, popravki zaradi eksternalij ter popravek cen (od tržnih do obračunskih cen).

#### 13.4.1 Davčni popravki

Tržne cene vsebujejo tudi davke in prispevke ter nekatera transferna plačila, ki lahko vplivajo na relativne cene. Medtem ko je v nekaterih primerih težko oceniti raven cen brez DDV, se vseeno lahko določijo nekateri splošni približki in odpravijo ta nesorazmerja cen. V ekonomski analizi smo opravili davčni popravek investicijskih stroškov, tako da smo v izračunih upoštevali vse vrednosti brez DDV in brez ostalih davkov in prispevkov.

#### 13.4.2 Popravek cen (pretvorba tržnih cen v obračunske cene)

Poleg izkrivljanja davkov in zunanjih učinkov lahko tudi drugi dejavniki prispevajo k odmiku cen od konkurenčnega tržnega, t.j. učinkovitega ravnotežja: monopolne ureditve, trgovinske ureditve, ureditve dela, nepopolne informacije ipd. V vseh teh primerih so opazovane tržne (t.j. finančne) cene zavajajoče in je namesto njih potrebno uporabiti računovodske (fiktivne) cene, ki odražajo oportunitetne stroške vložkov in pripravljenost potrošnikov za plačilo v primeru donosa. Računovodske cene smo izračunali z uporabo konverzijskih faktorjev za finančne cene, ki so predstavljeni v spodnji tabeli, za stroške investicijskih vlaganj, ostanka vrednosti ter operativnih odhodkov/stroškov.

Tabela 38: Prikaz konverzijskih faktorjev za posamezne odhodke/stroške v okviru projekta.

Postavka	CF
Stroškovno osebje	1,00
Ostali zaposleni, nespacificirana znanja	0,70
Storitve	0,95
Material	0,80
Administrativni stroški	0,90
Preostala vrednost naložbe	0,85

Operativni stroški	
Stroški tekočeva vzdrževanja in obratovanja	
Stroškovno osebje	25%
Ostali zaposleni, nespacificirana znanja	50%
Storitve	25%
<b>Skupaj</b>	<b>100%</b>
Konverzijski faktor operativnih stroškov	0,84

Tabela 39: Prikaz investicijskih stroškov glede na vrsto stroška po letih, ki je podlaga za izvedbo popravka cen, ter prikaz izračuna investicijske vrednosti projekta po izvedbi popravka cen, stalne cene, v EUR brez DDV.

Letnica (obdobje)	SESTAVA INVESTICIJSKIH STROŠKOV									
	Stroški izvedbe GOI del				Stroški ostalih del v okviru projekta					SKUPAJ
	Stroški gradnje / Stroški materiala	Stroški dela	Stroški strokovnega osebja	SKUPAJ	Stroški strokovnega osebja	Stroški materiala (administrativni stroški)	Stroški storitev	SKUPAJ		
45%	45%	10%	100%	50%	25%	25%	100%	SKUPAJ		
2023	0	- €	- €	- €	- €	22.435,00 €	11.217,50 €	11.217,50 €	44.870,00 €	44.870,00 €
2024	1	792.450,00 €	792.450,00 €	176.100,00 €	1.761.000,00 €	26.512,50 €	13.256,25 €	13.256,25 €	53.025,00 €	1.814.025,00 €
<b>SKUPAJ</b>		792.450,00 €	792.450,00 €	176.100,00 €	1.761.000,00 €	48.947,50 €	24.473,75 €	24.473,75 €	97.895,00 €	1.858.895,00 €

Letnica (obdobje)	VREDNOST INVESTICIJSKIH STROŠKOV PRERAČUNANIH GLEDE NA SESTAVO STROŠKA IN KONVERZIJSKI FAKTOR												
	Stroški gradnje / Stroški materiala		Stroški dela		Stroški strokovnega osebja		Stroški materiala (administrativni stroški)		Stroški storitev		SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJE		
	Skupaj	z CF	Skupaj	z CF	Skupaj	z CF	Skupaj	z CF	Skupaj	z CF	Skupaj	z CF	
		0,80		0,70		1,00		0,90		0,95			
2023	0	- €	- €	- €	- €	22.435,00 €	22.435,00 €	11.217,50 €	10.095,75 €	11.217,50 €	10.656,63 €	44.870,00 €	43.187,38 €
2024	1	792.450,00 €	633.960,00 €	792.450,00 €	554.715,00 €	202.612,50 €	202.612,50 €	11.930,63 €	11.930,63 €	13.256,25 €	12.593,44 €	1.814.025,00 €	1.415.811,56 €
<b>SKUPAJ</b>		792.450,00 €	633.960,00 €	792.450,00 €	554.715,00 €	225.047,50 €	225.047,50 €	24.473,75 €	22.026,38 €	24.473,75 €	23.250,06 €	1.858.895,00 €	1.458.998,94 €

### 13.4.3 Popravek zaradi eksternalij

Namen te faze je določiti koristi ali stroške zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso upoštevani pri finančni analizi npr. stroški in koristi, ki izhajajo iz koristi zaradi povečanja ponudbe komunalno opremljenih in dobro prometno dostopnih zemljišč v okviru EPC, razvoja gospodarskih dejavnosti, izboljšanja zaposlitvenih možnosti, okoljskih koristi ipd., multiplikatorski učinek ali na primer višja kvaliteta bivanja za občane. Praviloma je te koristi in stroške težko ovrednotiti, četudi jih je mogoče določiti. Kot splošno pravilo velja, da je potrebno vse družbeno-ekonomske koristi in stroške, ki se prelivajo od projekta k ostalim subjektom brez nadomestila, v CBA/ASK upoštevati kot dodatek k njegovim finančnim stroškov. Zunanjim vplivom pa je potrebno določiti denarne vrednosti, če je le-to mogoče. Če ni, jih je potrebno opisati z nedenarnimi pokazatelji. Zunanje koristi tako ocenjujemo s kvalitativnega in kvantitativnega vidika. V nadaljevanju so prikazane pozitivne koristi investicijskega projekta, ki jih je možno denarno ovrednotiti, in koristi, ki jih denarno ne moremo ovrednotiti.

#### 13.4.3.1 Denarno ovrednotene družbeno-ekonomske koristi izvedbe investicijskega projekta

Ovrednotena družbeno korist	Opis
<b>Multiplikatorski učinek za čas gradnje / izvedbe projekta ter za čas gradnje novih proizvodnih objektov zasebnih investitorjev</b>	Predvidevamo, da bo na področju gospodarskih učinkov nastal multiplikatorski učinek v času izvajanja projekta in v času gradnje novih proizvodnih objektov zasebnih partnerjev kot posledica investicijskih vlaganj v obdobju od 2023 do 2027. Multiplikator je ključni pojem moderne ekonomije in ga opredelimo kot koeficient, ki pove za koliko se bo povečal dohodek, če se povečajo izdatki za investicije. Na takšen način lahko dobimo spremembe v dohodku, ki je posledica izvedbe projekta. Predpostavili smo, da se bo zaradi multiplikatorskega učinka povečala dodana vrednost ter posledično dobičkonosnost izvajalcev del za 10%. Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 625.889,50 EUR.
<b>Prihranek na prevoznih stroških za dnevne migrante</b>	Predvidevamo, da bo izvedba projekta in posledično odpiranje novih delovnih mest prispevala tudi k zmanjšanju prevoznih stroškov dnevnih migrantov, saj bodo sedaj delali v domačem kraju. Ovrednotili smo prihranek na prevoznih stroških za dnevne delovne migrante, ki so sedanj zaposleni v drugih občinah in se bodo po izvedbi projekta in potencialnem odprtju novih delovnih mest na območju operacije zaposlili v domači občini. Izračun koristi smo izvedli tako, da smo upoštevali število novih delovnih mest, ki bodo odprta v mestu oziroma občini (cca 13 novih DM) ter smo izvedli oceno povprečnih letnih stroškov prevoza za dnevne delovne migracije (letno število prevoženih kilometrov*povprečna poraba*povprečna cena goriva = 525,0 EUR na letni ravni). Ocena letnega prihranka bo tako znašala 6.825,00 EUR od leta 2028 dalje. Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 75.075,00 EUR.
<b>Prihranek na času za dnevne</b>	Ovrednotili smo prihranek na času za dnevne delovne migrante, ki so sedanj zaposleni v drugih

<b>delovne migrante</b>	<p>občinah in se bodo izvedbi projekta in potencialnem odprtju novih delovnih mest na območju operacije zaposlili v domači občini. Navedeni čas bi lahko dnevni migranti porabili produktivneje. Izračun koristi smo izvedli tako, da smo upoštevali število novih delovnih mest (cca 13 novih DM), oceno vrednosti delovne ure dnevnega migranta (20,0 eur/uro) ter število ur vožnje na letni ravni delovnega migranta (75 ur/migranta) (predpostavka: 1,5 ure dnevno za prihode in odhode na/z dela; cca 220 delovnih dni brez dopustov).</p> <p>Ocena letnega prihranka bo tako znašala 19.500,00 EUR od leta 2028 dalje. Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 214.500,00 EUR.</p>
<b>Dodatni prihodki / letni prilivi občine, ki so vezani na nova delovna mesta (iz dohodnine)</b>	<p>Predpostavilo se je, da bo zaradi novih delovnih mest v občini, imela tudi občina dodaten priliv oziroma bo prišlo do dviga prihodkov občine iz naslova dohodnine.</p> <p>Ocena dodatnega letnega prihodka občina bo tako znašala 6.240,00 EUR od leta 2028 dalje (cca 13 novim DM*480,00 eur dohodnine). Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 68.640,00 EUR.</p>
<b>Povečanje dodatne vrednosti na zaposlenega</b>	<p>Ocenili smo povečanje dodane vrednosti v MSP, in sicer se bo dodana vrednost pri zasebnih investitorjih, ki so izkazali interes za gradnjo na območju EPC od leta 2028 povečala za 437.744,09 EUR letno, kar bo neposredna posledica projekta. Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 4.815.184,98 EUR.</p>
<b>Zmanjšanje eksternih stroškov prometa</b>	<p>Ocenili smo, da bo zaradi izvedbe investicije ter posledično manjših dnevnih migracij, prišlo do zmanjšanja eksternih stroškov, ki jih povzročata motorni promet. Eksterni stroški prometa so tisti, ki jih upravičenci v cestnem prometu povzročajo družbi in okolju. Glavni vir teh stroškov so prometne nesreče, zastoji, onesnaževanje zraka, hrup in podnebne spremembe ter uničenje okolja. Vrednost teh negativnih stroškov se za Slovenijo ocenjuje med 0,11 EUR/km (izven končnega časa) do 0,23 EUR/km (Handbook of External Costs of transport, 2008, str. 103). V obravnavanem primeru smo uporabili vrednost teh stroškov v višini 0,19 EUR/km.</p> <p>Ocenili smo, da bo prihranek prevoženih kilometrov dnevnih migrantov (t.j. 13 zaposlenih, ki se bodo zaposlili v EPC) znašal skupaj cca 65.000 km letno. Ocena letnega prihranka bo tako znašala 12.350,00 EUR od leta 2028 dalje. Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 135.850,00 EUR.</p>
<b>Ocena indirektnih koristi v povečanju bruto domačega proizvoda občine</b>	<p>Ocenili smo, da bo prišlo do indirektnih koristi v povečanju bruto domačega proizvoda občine zaradi boljše infrastrukturne opremljenosti, saj bo le-ta pozitivno vplivala tudi na vse ostale dejavnosti v občini. V okviru teh koristi smo skušali oceniti tudi pozitiven vpliv zmanjšanja dnevnih migracij na okolje, ko se bodo zaradi manjših dnevnih voženj znižali stroški onesnaženosti okolja. Ocena le-teh na letni ravni znaša 1.200,00 EUR od leta 2025 naprej, v ekonomski dobi pa bodo le-te znašale skupaj 16.800,00 EUR.</p>
<b>Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti</b>	<p>Oceno koristi zaradi izvedbe projekta in posledično izboljšanja stanja okolja in biotske raznovrstnosti smo določili na osnovi priročnika Evropske komisije »The Economic Benefits of the Environment Natura 2000 Network«, kjer je navedeno, da znaša povprečna dodana vrednost 3.441,00 EUR na ha revitaliziranih površin. Ker bomo v okviru projekta revitalizirali 2,43 ha neurejenih in degradiranih površin, ocenjujemo da bo dodana vrednost zaradi boljšega stanja okolja in biotske raznovrstnosti na letni ravni znašala 8.360,94 EUR, skupaj v ekonomski dobi projekta pa 117.053,19 EUR.</p>
<b>Dodatni prihodek občine zaradi povečane privlačnosti okolja občine</b>	<p>Dodatni prihodek občine zaradi povečane privlačnosti okolja mesta in občine za nove naložbe, nove investitorje, prihode novih družin ipd. smo ocenili na podlagi tega, da bi se zaradi komunalne ureditve območja in posledično odpiranja novih delovnih mest v občino na letni ravni priselili vsaj dve družini s tremi družinskimi člani, kar pomeni dvig prihodka občine iz povprečnine. Ocena dodatnega prihodka občine iz dviga povprečnine bi tako na letni ravni znašala cca 3.600,00 EUR letno od leta 2025 naprej, v ekonomski dobi skupaj pa 50.400,00 EUR.</p>
<b>Ocena skupnih ovrednotenih družbeno-ekonomskih koristi</b>	<b>6.119.392,66 EUR</b>

Predpostavke za izračun ter sam izračun denarno ovrednotenih družbeno-ekonomskih koristi je predstavljen v tabeli v nadaljevanju, kar je tudi upoštevano pri izračunu kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta pri ekonomski analizi v poglavju 14.3.

Tabela 40: Prikaz ocene družbeno-ekonomskih ovrednotenih koristi investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta za potrebe izdelave ekonomske analize (CBA/ASK), stalne cene, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zap. št.)		DRUŽBENO-EKONOMSKE KORISTI - EKONOMSKA ANALIZA																				SKUPAJ DRUŽBENO-JAVNE KORISTI				
		Multiplikatorski učinek za čas gradnje izvedbe investicije in za čas gradnje novih proizvodnih objektov zasebnih investitorjev			Prihranek na prevoznih stroških za dnevne delovne migrante, ki so sedaj zaposleni v drugih občinah in se bodo po izvedbi operacije in potencialnem odprtju novih delovnih mest na območju operacije zaposlili v domači občini			Prihranek na času za dnevne delovne migrante, ki so sedaj zaposleni v drugih občinah in se bodo po izvedbi operacije in potencialnem odprtju novih delovnih mest na območju operacije zaposlili v domači občini			Dodaten prihodek / letni priliv občine, ki je vezan na nova delovna mesta (dvig priliva občine iz dohodnine)			Povečanje dodane vrednosti na zaposlenega v MSP na območju občine, ki bo neposredna posledica izvedbe projekta			Zmanjšanje eksternih stroškov prometa			OSTALE KORISTI IN POTENCIALNI PRIHRANKI-PRIHODKI						
		Vrednost investicijskih stroškov občine in zasebnih investitorjev (v EUR brez DDV)	Povečanje dodane vrednosti in dobička posameznih izvajalcev vključenih v projekt	SKUPAJ KORISTI	Povečano število zaposlenih, ki bi lahko delali v občini v primeru odprtja novih delovnih mest	Ocena povprečnih letnih stroškov prevoza za dnevne migracije	SKUPAJ KORISTI	Povečano število zaposlenih, ki bi lahko delali v občini v primeru odprtja novih delovnih mest	Ocena vrednosti delovne ure emigranta	Število ur vožnje na letni ravni na delovnega emigranta (predpostava: 1,5 ure dnevno za prihodek in odhod; cca 220 delovnih dni brez dopusta)	SKUPAJ KORISTI	Število novih delovnih mest v občini	Povprečna dohodnina na osebo na leto	SKUPAJ KORISTI	Dodana vrednost na zaposlenega občine pred izvedbo projekta (ocena)	Dodana vrednost na zaposlenega občine po izvedbi projekta	SKUPAJ KORISTI (v EUR)	Prihranek števila kilometrov v trenutnih dnevnih migrantov v	Eksterni strošek prometa na km	SKUPAJ KORISTI (v EUR)	Ocena indirektnih koristi v povečanju bruto domačega proizvoda občine zaradi boljše infrastrukture opremljenosti občine		Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti	Dodaten prihodek zaradi privlačnega okolja občine (z vidika komunalne infrastrukture opremljenosti občine in posledično njene privlačnosti za nove naložbe, investitorje)	Skupaj ostale koristi	
2023	0	44.870,00 €	10%	4.487,00 €	0	525,00 €	- €	0	20,00 €	75	- €	0	480,00 €	- €	259.437.930 €	259.437.930 €	- €	0	0,19 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	4.487,00 €
2024	1	1.814.025,00 €	10%	181.402,50 €	0	525,00 €	- €	0	20,00 €	75	- €	0	480,00 €	- €	259.437.930 €	259.437.930 €	- €	0	0,19 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	181.402,50 €
2025	2	1.100.000,00 €	10%	110.000,00 €	0	525,00 €	- €	0	20,00 €	75	- €	0	480,00 €	- €	259.437.930 €	259.437.930 €	- €	0	0,19 €	- €	1.200,00 €	8.360,94 €	3.600,00 €	13.160,94 €	123.160,94 €	
2026	3	2.200.000,00 €	10%	220.000,00 €	0	525,00 €	- €	0	20,00 €	75	- €	0	480,00 €	- €	259.437.930 €	259.437.930 €	- €	0	0,19 €	- €	1.200,00 €	8.360,94 €	3.600,00 €	13.160,94 €	233.160,94 €	
2027	4	1.100.000,00 €	10%	110.000,00 €	0	525,00 €	- €	0	20,00 €	75	- €	0	480,00 €	- €	259.437.930 €	259.437.930 €	- €	0	0,19 €	- €	1.200,00 €	8.360,94 €	3.600,00 €	13.160,94 €	13.160,94 €	
2028	5	- €	10%	- €	13	525,00 €	6.825,00 €	13	20,00 €	75	19.500,00 €	13	480,00 €	6.240,00 €	259.437.930 €	259.875.674 €	437.744,09 €	65.000	0,19 €	12.350,00 €	1.200,00 €	8.360,94 €	3.600,00 €	13.160,94 €	495.820,03 €	
2029	6	- €	10%	- €	13	525,00 €	6.825,00 €	13	20,00 €	75	19.500,00 €	13	480,00 €	6.240,00 €	259.437.930 €	259.875.674 €	437.744,09 €	65.000	0,19 €	12.350,00 €	1.200,00 €	8.360,94 €	3.600,00 €	13.160,94 €	495.820,03 €	
2030	7	- €	10%	- €	13	525,00 €	6.825,00 €	13	20,00 €	75	19.500,00 €	13	480,00 €	6.240,00 €	259.437.930 €	259.875.674 €	437.744,09 €	65.000	0,19 €	12.350,00 €	1.200,00 €	8.360,94 €	3.600,00 €	13.160,94 €	495.820,03 €	
2031	8	- €	10%	- €	13	525,00 €	6.825,00 €	13	20,00 €	75	19.500,00 €	13	480,00 €	6.240,00 €	259.437.930 €	259.875.674 €	437.744,09 €	65.000	0,19 €	12.350,00 €	1.200,00 €	8.360,94 €	3.600,00 €	13.160,94 €	495.820,03 €	
2032	9	- €	10%	- €	13	525,00 €	6.825,00 €	13	20,00 €	75	19.500,00 €	13	480,00 €	6.240,00 €	259.437.930 €	259.875.674 €	437.744,09 €	65.000	0,19 €	12.350,00 €	1.200,00 €	8.360,94 €	3.600,00 €	13.160,94 €	495.820,03 €	
2033	10	- €	10%	- €	13	525,00 €	6.825,00 €	13	20,00 €	75	19.500,00 €	13	480,00 €	6.240,00 €	259.437.930 €	259.875.674 €	437.744,09 €	65.000	0,19 €	12.350,00 €	1.200,00 €	8.360,94 €	3.600,00 €	13.160,94 €	495.820,03 €	
2034	11	- €	10%	- €	13	525,00 €	6.825,00 €	13	20,00 €	75	19.500,00 €	13	480,00 €	6.240,00 €	259.437.930 €	259.875.674 €	437.744,09 €	65.000	0,19 €	12.350,00 €	1.200,00 €	8.360,94 €	3.600,00 €	13.160,94 €	495.820,03 €	
2035	12	- €	10%	- €	13	525,00 €	6.825,00 €	13	20,00 €	75	19.500,00 €	13	480,00 €	6.240,00 €	259.437.930 €	259.875.674 €	437.744,09 €	65.000	0,19 €	12.350,00 €	1.200,00 €	8.360,94 €	3.600,00 €	13.160,94 €	495.820,03 €	
2036	13	- €	10%	- €	13	525,00 €	6.825,00 €	13	20,00 €	75	19.500,00 €	13	480,00 €	6.240,00 €	259.437.930 €	259.875.674 €	437.744,09 €	65.000	0,19 €	12.350,00 €	1.200,00 €	8.360,94 €	3.600,00 €	13.160,94 €	495.820,03 €	
2037	14	- €	10%	- €	13	525,00 €	6.825,00 €	13	20,00 €	75	19.500,00 €	13	480,00 €	6.240,00 €	259.437.930 €	259.875.674 €	437.744,09 €	65.000	0,19 €	12.350,00 €	1.200,00 €	8.360,94 €	3.600,00 €	13.160,94 €	495.820,03 €	
2038	15	- €	10%	- €	13	525,00 €	6.825,00 €	13	20,00 €	75	19.500,00 €	13	480,00 €	6.240,00 €	259.437.930 €	259.875.674 €	437.744,09 €	65.000	0,19 €	12.350,00 €	1.200,00 €	8.360,94 €	3.600,00 €	13.160,94 €	495.820,03 €	
SKUPAJ		6.358.895,00 €	1,60 €	625.889,50 €		75.075,00 €					214.500,00 €		68.640,00 €		4.815.184,98 €			135.850,00 €		16.800,00 €	117.053,19 €	50.400,00 €	67.200,00 €	6.119.392,66 €		
Diskontirane vrednosti				557.566,07 €		46.640,05 €					133.257,30 €		42.643,34 €		2.991.415,08 €			84.396,29 €		11.312,73 €	78.820,92 €	33.938,20 €	124.071,85 €	3.979.988,97 €		

### 13.4.3.2 Družbeno-ekonomske koristi, ki jih denarno ni bilo mogoče ovrednotiti

Investicijski projekt prinaša še veliko družbeno-ekonomskih koristi, ki jih ne moremo denarno ovrednotiti. V nadaljevanju so prikazane za vse štiri kvalitativne vidike (ekološki, družbeni, razvojno-gospodarski in socialni vidik):

- ⇒ dvig gospodarske uspešnosti, blagostanja in življenjskih perspektiv v občini;
- ⇒ vzpostavitev pogojev in ustvarjanje boljših možnosti za razvoj (predvsem gospodarski) mesta Ajdovščina, okoliških naselij ter s tem občine, regije in države;
- ⇒ pridobitev svežega investicijskega kapitala;
- ⇒ tehnološko in tehnično zaključena celota planirane komunalne infrastrukture, razpoložljiva lokacija ter resursi na lokaciji (komunalna infrastruktura, ki dopušča prihodnjo nadgradnjo in njeno koriščenje), omogočajo kvalitetno poselitev in organizacijo PC Ajdovščina;
- ⇒ koncentracija gospodarskih (poslovnih) dejavnosti na enem mestu;
- ⇒ vzpostavljeni bi bili ugodnejši pogoji za razvoj podjetništva, obrtništva, trgovine in drugih gospodarskih dejavnosti;
- ⇒ omogočanje izvajanja novih storitev in odpiranje novih naložbenih in zaposlitvenih možnosti ter s tem spodbujati gospodarsko rast in razvoj (vzpostavljene bodo možnosti, ki odpirajo vrata gospodarskim subjektom za vstop v občino in posledično regijo in državo, poleg možnosti širitve in rasti obstoječih gospodarskih subjektov);
- ⇒ izboljšanje zaposlitvenih možnosti za visoko kvalificiran raziskovalno razvojni kader v občini;
- ⇒ privabljanje in uporaba visoko usposobljene delovne sile v občini, regiji in državi;
- ⇒ večanje deleža prihodkov posameznih gospodarskih subjektov, predvsem MSP, v občini, regiji in državi;
- ⇒ dvig dodane vrednosti podjetij in dodane vrednosti na zaposlenega v občini in posledično regiji in državi;
- ⇒ zmanjševanje prevelikih dnevnih delovnih migracij izven območja občine in s tem neposredno prispevati k boljši okoljski razvitosti – trajnostnemu razvoju (manjše onesnaževanje okolja zaradi izpušnih plinov ipd.);
- ⇒ izboljšanje položaja obstoječih gospodarskih subjektov na trgu ter ustanavljanje novih gospodarskih subjektov in posledično ohranjanje obstoječih delovnih mest in odpiranje novih delovnih mest v občini;
- ⇒ dvig dostopnosti do določenih poslovnih storitev;
- ⇒ ohranitev oziroma rast prebivalstva in ohranitev oziroma izboljšanje starostne strukture prebivalstva (z zagotavljanjem delovnih mest v občini, se lokalno prebivalstvo ne bo selilo v druge občine, saj bo v domači občini imelo ustrezne možnosti za zaposlitev);
- ⇒ dvig kakovosti bivanjskih pogojev oziroma izboljšanjem življenjskih pogojev;
- ⇒ skrb za trajnostni razvoj mesta, občine, regije in države; ter
- ⇒ uresničitev razvojnih vizij občine ter tudi regije in države.

## 13.5 Preostala vrednost naložbe/projekta

Delegirana uredba komisije (EU) št. 480/2014 v točki 1 18. člena določa, da je potrebno pri sredstvih s pričakovano življenjsko dobo, ki presega referenčno obdobje oziroma ekonomsko dobo, njihovo preostalo vrednost določiti z izračunom neto sedanje vrednosti denarnih tokov v preostalih letih trajanja projekta. V poglavju 13.3.2.2 Stroški amortizacije smo izračunali, da znaša ponderirana življenjska doba projekta 37 let, kar presega referenčno obdobje projekta.

Tabela 41: Izračun preostale vrednosti naložbe v okviru finančne in ekonomske analize, stalne cene, v EUR brez DDV.

Preostala vrednost naložbe / projekta (v EUR brez DDV)	FINANČNA ANALIZA	EKONOMSKA ANALIZA
Ekonomska doba (v letih) (2023-2038)	15	15
Število let obratovanja v ekonomski dobi (2025-2038)	14	14
Ponderirana življenjska doba projekta (v letih)	37	37
Razlika med ponderirano življenjsko dobo in let obratovanja v ekon. dobi (v letih)	23	23
Neto prihodki iz obratovanja (v EUR brez DDV)	- 6.680,83 €	494.777,67 €
<b>Preostala vrednost naložbe / projekta (v EUR brez DDV)</b>	<b>- €</b>	<b>11.566.578,50 €</b>

Delegirana uredba komisije (EU) št. 480/2014 v točki 2 18. člena določa, da je potrebo preostalo vrednost naložbe/projekta vključiti v izračun diskontiranega neto prihodka projekta, le če prihodki presegaajo odhodke/stroške, t.j. če so ustvarjeni pozitivni neto prihodki.

V okviru izračunanega diskontiranega neto prihodka podjetja v okviru finančne analize vidimo, da odhodki/stroški presegaajo prihodke, t.j. da projekt ustvarja negativne neto prihodke. Zaradi navedenega v izračun diskontiranega neto prihodka projekta v okviru finančne analize nismo vključili preostale vrednosti naložbe/projekta. V okviru izračunanega diskontiranega neto prihodka projekta v okviru ekonomske analize pa vidimo, da prihodki presegaajo odhodke/stroške, t.j. da projekt ustvarja pozitivne neto prihodke. Zaradi navedenega smo v okviru ekonomske analize v izračun diskontiranega neto prihodka projekta vključili tudi preostalo vrednost naložbe/projekta.



## **14 PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE**

---

Glavni namen tega poglavja je, da na temelju do sedaj obravnavanih podatkov in informacij o obstoječem stanju, tehnologiji, stroških in prihodkih obratovanja, zaposlenih in financiranju, pripravimo finančno–tržno oceno investicijskega projekta. Upravičenost investicijskega projekta smo merili tako, da smo izračunali denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo investicijskega projekta ter zanje izračunali pripadajoče statične in dinamične kazalnike upravičenosti izvedbe le-tega. Pri analizi smo skušali ugotoviti, kakšne finančne in ekonomske rezultate bo prinesel investicijski projekt v ekonomski dobi.

### **14.1 Predpostavke za izdelavo finančne in ekonomske analize**

Namen finančne analize je izdelati napovedi finančnih oziroma realnih denarnih tokov investicijskega projekta, da bi lahko izračunali kazalnike finančne učinkovitosti/upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Namen izdelave ekonomske analize (Analize stroškov in koristi) pa je opredeliti in ovrednotiti prispevek investicijskega projekta na širše družbeno ekonomsko okolje. Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost izvedbe investicijskega projekta s širšega razvojno-gospodarskega, ekološkega, družbenega in socialnega vidika.

#### **Finančna analiza in ekonomska analiza sta izvedeni na podlagi naslednjih predpostavk:**

- ⇒ Finančna in ekonomska analiza sta izdelani na podlagi 15 letne ekonomske dobe projekta (2023-2038).
- ⇒ Dinamični kazalniki upravičenosti projekta so izračunani za obdobje izvedbe projekta (2023-2024) in za 14 letno dobo obratovanja projekta, in sicer od prvega leta rednega obratovanja (01/2025), ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala, pa do leta 2038 (12/2038).
- ⇒ Ekonomsko koristna življenjska doba projekta presega 15 letno referenčno časovno obdobje (ekonomsko dobo), in sicer znaša 37 let.
- ⇒ Prvo leto rednega obratovanja je 2025, natančneje 01.01.2025, ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala.
- ⇒ Finančna in ekonomska analiza sta izdelani kot novit projekt (konsolidirana analiza) s staljšča investitorja (lastnika) ter prihodnjega upravljavca in vzdrževalca (Občine Ajdovščina in javnega podjetja KSD d.o.o. Ajdovščina). Izdelana je bila konsolidirana analiza, ki izključuje denarne tokove med lastnikom in upravljavcem (v skladu z navodili Evropske komisije v priročniku za izdelavo Analize stroškov in koristi; december 2014; ter prilogo III, točko 2.2 Izvedbene uredbe komisije (EU) št. 2015/207).
- ⇒ Projekt ni namenjen pridobitni dejavnosti investitorja/lastnika in upravljavca. Morebitni presežek dodatnih prihodkov nad dodatnimi odhodki/stroški pa bo namenjen vzdrževanju in stalnemu dograjevanju komunalne in ostale infrastrukture na območju občine.
- ⇒ Pri izračunu prihodkov in odhodkov/stroškov se je upoštevala inkrementalna metoda, kar pomeni, da so upoštevani dodatni prihodki in odhodki/stroški, ki bodo nastali zaradi implementacije investicije. Navedeno je skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014, ki pravi »Prihodki in stroški se izračunajo po t.i. metodi prirasta, ki temelji na primerjavi prihodkov in stroškov v scenariju nove naložbe s prihodki in stroški v scenariju brez nove naložbe. Kadar operacija zajema nova sredstva, so prihodki in stroški prihodki in stroški nove naložbe.«
- ⇒ Vsi obratovalni odhodki/stroški in prihodki ter preostala vrednost naložbe so skladno s točko 4 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 prikazani v finančni analizi v stalnih cenah brez DDV, saj DDV ni upravičen strošek projekta; vrednost investicijskih stroškov pa v stalnih cenah z nepovračljivim DDV (v skladu z navodili Evropske Komisije, in sicer priročnika za izdelavo Analize stroškov in koristi, december

2014; Izvedbene uredbe komisije (EU) št. 2015/207 in Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014); v ekonomski analizi pa so bili izvedeni davčni popravki in popravek cen.

- ⇒ Projekt na letni ravni v okviru finančne analize prinaša negativne neto prihodke, zato skladno s točko 2 18. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 v izračun diskontiranega denarnega neto prihodka v okviru finančne analize v zadnjem letu ekonomske dobe ni vključena preostala vrednost naložbe/projekta. Projekta na letni ravni v okviru ekonomske analize prinaša pozitivne neto prihodke, zato je skladno s točko 2 18. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 v izračun diskontiranega neto prihodka projekta v zadnjem referenčnem letu v okviru ekonomske analize vključena preostala vrednost naložbe/projekta.
- ⇒ Vsi odhodki/stroški obratovanja pri finančni analizi so ocenjeni v višini normativov ter na podlagi primerljivih odhodkov/stroškov podobne infrastrukture, katerih lastnik in upravljaec je Občina Ajdovščina.
- ⇒ Analizo upravičenosti izvedbe projekta smo pripravili na podlagi statičnih in dinamičnih kazalnikov upravičenosti projekta tako za finančno kot tudi za ekonomsko analizo.
- ⇒ Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta pri finančni analizi, znaša 4,0% in je določena 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) ter Delegirano uredbo komisije (EU) št. 480/2014 (člen 15. do 19.).
- ⇒ Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta pri ekonomski (CBA/ASK) analizi, znaša 5%, t.j. socialna diskontna stopnja (SDS), v kohezijskih državah članicah in je določena z Delegirano uredbo komisije (EU) št. 480/2014 (člen 15. do 19.) in Izvedbeno uredbo komisije (EU) št. 2015/207 (člen 3 in Priloga III: Metodologija za pripravo analize stroškov in koristi (ASK)) ter Priročnikom Evropske komisije Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014).

## 14.2 Finančna analiza

### 14.2.1 Finančna analiza denarnih tokov projekta

V nadaljevanju je prikazan **finančni oziroma realni denarni tok projekta**, ki temelji na primerjavi prihodkov in odhodkov/stroškov v scenariju nove naložbe, t.j. scenarija »z investicijo«, s prihodki in odhodki/stroški v scenariju brez nove naložbe, t.j. scenarij »brez investicije«, oziroma kadar projekt zajema nova sredstva so prihodki in odhodki/stroški prihodki in odhodki/stroški nove naložbe skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014. Izvedba projekta prinaša neposredne prihodke/prilive in neposredne odhodke/odlive, ki so povzeti iz predpostavk in podatkov v poglavju 13.2 za ekonomsko dobo projekta. V finančni analizi pa nismo upoštevali nedenarne knjigovodske postavke (npr. amortizacija,<sup>3</sup> rezervni sklad ipd.). Prikaz nediskontiranih in diskontiranih finančnih denarnih tokov projekta je predstavljen v nadaljevanju tega poglavja. Le-ta je osnovna za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Predpostavke za izračun:

- ⇒ Skladno s točko 4 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 se je izvedlo izračun diskontiranega neto prihodka brez upoštevanja DDV, saj DDV ni upravičen strošek projekta, kar pomeni, da se je upoštevalo prihodke, odhodke/stroške in preostanek vrednosti projekta brez DDV. V izračunu se je upoštevalo investicijske stroške z nepovračljivim DDV, saj le-ta predstavlja za investitorja strošek projekta.
- ⇒ Preostala vrednost naložbe ob koncu ekonomske dobe nismo vključili v izračun diskontiranega neto prihodka projekta, skladno s točko 2 18. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014, saj projekt ustvarja negativne neto prihodke, t.j. odhodki/stroški presega prihodke.

---

<sup>3</sup> Amortizacija v dinamični analizi ne predstavlja denarnega odliva in je v denarnem toku zajeta v negativnih odlivih od investicijskih vlaganj. Vse rezervacije za bodo investicijska vlaganja ravno tako ne predstavljajo dejanskega denarnega odliva oziroma dejanske porabe blaga in storitev. Vse rezerve za nepredvidene dogodke, kar pomeni negotovost prihodnjih denarnih tokov, so upoštewane v analizi tveganj, ne pa v oceni odhodkov/stroškov.

- ⇒ V finančni analizi se ni upoštevalo ne-denarnih knjigovodskih postavk (npr. amortizacija, rezervni sklad ipd.) ter finančnih odhodkov (stroške financiranja).
- ⇒ Uporabljena je 4% diskontna stopnja.

Za obravnavani projekt v ekonomski dobi pa so v nadaljevanju izdelani tudi naslednji izračuni:

- ⇒ likvidnostni tok (financial sustainability) ter
- ⇒ donosnost lastnega kapitala.

V okviru **likvidnostnega toka investicijskega projekta (finančna vzdržnost projekta)**, kjer so prikazani dejanski odlivi in prilivi v ekonomski dobi, ugotavljamo dejansko finančno pokritost projekta. Analiza finančne vzdržnosti projekta temelji na napovedih nediskontiranega denarnega toka. Uporablja se za prikaz, ali bo za projekt vsako leto v ekonomski dobi na voljo dovolj denarnih sredstev, ki bodo omogočila sprotno kritje izdatkov tako za investicijo kot za odhodke/stroške obratovanja investicije. Finančno pokritost projekta ocenjujemo s preverjanjem, ali so skupni (nediskontirani) neto denarni tokovi v celotni ekonomski dobi pozitivni. Ti neto denarni tokovi morajo vključevati investicijske stroške, vse vire financiranja in neto prihodke. V primeru negativnih neto denarnih tokov je potrebno za navedeni znesek zagotoviti v proračunu občine dodatna sredstva za kritje le-teh.

V okviru izračuna **donosnosti lastnega kapitala** pa se bo preučilo učinkovitost projekta z vidika donosnosti lastnega kapitala (občine) vloženega v projekt. V okviru donosnosti lastnega kapitala se bo izračunalo neto sedanjo vrednost lastnega vloženega kapitala, ki je vsota neto diskontiranih denarnih tokov, ki nastanejo zaradi izvajanja projekta, ter ustrezno finančno interno stopnjo donosa lastnega kapitala. Izračun nam bo podal finančno neto sedanjo vrednost in finančno interno stopnjo donosa z upoštevanjem sofinanciranja projekta s strani MKRR.

Tabela 42: Finančni oziroma realni denarni tok investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zap. št.)	FINANČNA ANALIZA - FINANČNI oz. REALNI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA													
	DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE Preostala vrednost naložbe	DENARNI TOK - INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				DISKONTIRANE VREDNOSTI (4,0%)				
	PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni odhodki/stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK		
2023	0	- €	- €	- €	54.741,40 €	- €	54.741,40 €	- €	-	54.741,40 €	54.741,40 €	- €	-	54.741,40 €
2024	1	- €	- €	- €	2.113.010,50 €	- €	2.113.010,50 €	- €	-	2.113.010,50 €	2.031.740,87 €	- €	-	2.031.740,87 €
2025	2	108.213,56 €	22.921,80 €	85.291,76 €	- €	108.213,56 €	22.921,80 €	85.291,76 €	-	85.291,76 €	- €	78.857,03 €	-	78.857,03 €
2026	3	41.199,52 €	22.921,80 €	18.277,72 €	- €	41.199,52 €	22.921,80 €	18.277,72 €	-	18.277,72 €	- €	16.248,83 €	-	16.248,83 €
2027	4	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	- €	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	-	6.680,83 €	- €	5.710,80 €	-	5.710,80 €
2028	5	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	- €	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	-	6.680,83 €	- €	5.491,16 €	-	5.491,16 €
2029	6	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	- €	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	-	6.680,83 €	- €	5.279,96 €	-	5.279,96 €
2030	7	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	- €	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	-	6.680,83 €	- €	5.076,88 €	-	5.076,88 €
2031	8	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	- €	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	-	6.680,83 €	- €	4.881,62 €	-	4.881,62 €
2032	9	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	- €	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	-	6.680,83 €	- €	4.693,86 €	-	4.693,86 €
2033	10	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	- €	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	-	6.680,83 €	- €	4.513,33 €	-	4.513,33 €
2034	11	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	- €	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	-	6.680,83 €	- €	4.339,74 €	-	4.339,74 €
2035	12	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	- €	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	-	6.680,83 €	- €	4.172,83 €	-	4.172,83 €
2036	13	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	- €	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	-	6.680,83 €	- €	4.012,33 €	-	4.012,33 €
2037	14	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	- €	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	-	6.680,83 €	- €	3.858,01 €	-	3.858,01 €
2038	15	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	- €	28.017,44 €	34.698,27 €	6.680,83 €	-	6.680,83 €	- €	3.709,63 €	-	3.709,63 €
<b>SKUPAJ</b>		<b>485.622,37 €</b>	<b>462.222,87 €</b>	<b>23.399,51 €</b>	<b>- €</b>	<b>2.167.751,90 €</b>	<b>485.622,37 €</b>	<b>2.629.974,77 €</b>	<b>23.399,51 €</b>	<b>-</b>	<b>2.144.352,39 €</b>	<b>2.086.482,27 €</b>	<b>39.365,70 €</b>	<b>-</b>
<i>Diskontirane vrednosti</i>		<i>370.433,56 €</i>	<i>331.067,86 €</i>	<i>39.365,70 €</i>	<i>- €</i>	<i>2.086.482,27 €</i>	<i>370.433,56 €</i>	<i>2.417.550,12 €</i>	<i>39.365,70 €</i>	<i>-</i>	<i>2.047.116,57 €</i>	<i>2.047.116,57 €</i>	<i>39.365,70 €</i>	<i>-</i>

Tabela 43: Likvidnostni tok investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zap.št.)		LIKVIDNOSTNI TOK INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (Financial Sustainability)									
		PRILIVI				ODLIVI				NETO DENARNI TOK oz. NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)	KUMULATIVA NETO DENARNEGA TOKA (Neto prilivov)
		PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	Viri financiranja investicije - lastna sredstva občine	Viri financiranja investicije - nepovratna sredstva	Skupaj prilivi	Investicijska vlaganja	Obveznosti do virov financiranja	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni odhodki/stroški)	Skupaj odlivi		
2023	0	- €	54.741,40 €	- €	54.741,40 €	54.741,40 €	- €	- €	54.741,40 €	- €	- €
2024	1	- €	513.010,50 €	1.600.000,00 €	2.113.010,50 €	2.113.010,50 €	- €	- €	2.113.010,50 €	- €	- €
2025	2	108.213,56 €	- €	- €	108.213,56 €	- €	- €	22.921,80 €	22.921,80 €	85.291,76 €	85.291,76 €
2026	3	41.199,52 €	- €	- €	41.199,52 €	- €	- €	22.921,80 €	22.921,80 €	18.277,72 €	103.569,49 €
2027	4	28.017,44 €	- €	- €	28.017,44 €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €	96.888,66 €
2028	5	28.017,44 €	- €	- €	28.017,44 €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €	90.207,82 €
2029	6	28.017,44 €	- €	- €	28.017,44 €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €	83.526,99 €
2030	7	28.017,44 €	- €	- €	28.017,44 €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €	76.846,16 €
2031	8	28.017,44 €	- €	- €	28.017,44 €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €	70.165,33 €
2032	9	28.017,44 €	- €	- €	28.017,44 €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €	63.484,50 €
2033	10	28.017,44 €	- €	- €	28.017,44 €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €	56.803,67 €
2034	11	28.017,44 €	- €	- €	28.017,44 €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €	50.122,83 €
2035	12	28.017,44 €	- €	- €	28.017,44 €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €	43.442,00 €
2036	13	28.017,44 €	- €	- €	28.017,44 €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €	36.761,17 €
2037	14	28.017,44 €	- €	- €	28.017,44 €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €	30.080,34 €
2038	15	28.017,44 €	- €	- €	28.017,44 €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €	23.399,51 €
<b>SKUPAJ</b>		<b>485.622,37 €</b>	<b>567.751,90 €</b>	<b>1.600.000,00 €</b>	<b>2.653.374,27 €</b>	<b>2.167.751,90 €</b>	<b>- €</b>	<b>462.222,87 €</b>	<b>2.629.974,77 €</b>	<b>23.399,51 €</b>	

V zgornji tabeli, kjer je predstavljen likvidnostni tok projekta, vidimo, da se projekt po zaključku investicijskih vlaganj ne pokriva sam z doseženimi prihodki oziroma prilivi iz projekta, razen v letih 2025 in 2026, ko bo občina prejela dodatne prihodke iz komunalnega prispevka. Zaradi navedenega se v letih, ko odhodki/stroški presegajo prihodke projekta, skladno z Izvedbeno uredbo komisije (EU) št. 2015/207 investitor zavezuje, da bo zagotovil ustrezne vire financiranja za pokrivanje negativnih prilivov (presežka odlivov nad prilivi) iz lastnih virov (zagotovil bo ustrezno financiranje primanjkljaja iz proračuna Občine Ajdovščina).

Upravljanje in vzdrževanje bo v največji možni meri moralo upoštevati racionalno porabo javnih sredstev oziroma davkoplachevalskega denarja. S tem da je potrebno navesti, da se bodo negativni letni neto prilivi pokrili iz pozitivnega kumulativnega denarnega toka, ki bo nastal v letih 2025 in 2026.

Tabela 44: Finančni oziroma realni denarni tok za izračun donosnosti lastnega kapitala investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zapr. št.)	IZRAČUN DONOSNOSTI LASTNEGA KAPITALA OBČINE VLOŽENEGA V PROJEKT (upoštevano sofinanciranje MKRR)								NETO DENARNI TOK oz. NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)	
	PRILIVI			ODLIVI						
	PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	Denarni tok na koncu ekonomske dobe - Preostala vrednost naložbe	Skupaj prilivi	Lastna sredstva občine	Potencialni ostali virji financiranja (privatni partnerji)	Odplačilo kredita in obresti	ODLIV Odhodki v fazi obratovanja (Operativni odhodki/stroški)	Skupaj odlivi		
2023	0	- €	- €	- €	54.741,40 €	- €	- €	- €	54.741,40 €	- 54.741,40 €
2024	1	- €	- €	- €	513.010,50 €	- €	- €	- €	513.010,50 €	- 513.010,50 €
2025	2	108.213,56 €	- €	108.213,56 €	- €	- €	- €	22.921,80 €	22.921,80 €	85.291,76 €
2026	3	41.199,52 €	- €	41.199,52 €	- €	- €	- €	22.921,80 €	22.921,80 €	18.277,72 €
2027	4	28.017,44 €	- €	28.017,44 €	- €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €
2028	5	28.017,44 €	- €	28.017,44 €	- €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €
2029	6	28.017,44 €	- €	28.017,44 €	- €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €
2030	7	28.017,44 €	- €	28.017,44 €	- €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €
2031	8	28.017,44 €	- €	28.017,44 €	- €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €
2032	9	28.017,44 €	- €	28.017,44 €	- €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €
2033	10	28.017,44 €	- €	28.017,44 €	- €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €
2034	11	28.017,44 €	- €	28.017,44 €	- €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €
2035	12	28.017,44 €	- €	28.017,44 €	- €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €
2036	13	28.017,44 €	- €	28.017,44 €	- €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €
2037	14	28.017,44 €	- €	28.017,44 €	- €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €
2038	15	28.017,44 €	- €	28.017,44 €	- €	- €	- €	34.698,27 €	34.698,27 €	- 6.680,83 €
SKUPAJ		485.622,37 €	- €	485.622,37 €	567.751,90 €	- €	- €	462.222,87 €	1.029.974,77 €	- 544.352,39 €
Diskontirane vrednosti		370.433,56 €	- €	370.433,56 €	548.020,73 €	- €	- €	331.067,86 €	879.088,59 €	- 508.655,03 €

#### 14.2.2 Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela 45: Finančni kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.

Finančni kazalniki	Vrednost
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST (FNPV)	-2.047.116,57 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA (FIRR)	ni izračunljiva (<0,0%)
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA (FNPV/K)	-508.655,03 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA (FIRR/K)	ni izračunljiva (<0,0%)
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST (FRNPV)	-0,98 EUR
FINANČNI KOLIČNIK RELATIVNE KORISTNOSTI (f K/S)	0,1846
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	se ne povrne

Finančna neto sedanja vrednost (FNPV) (brez sofinanciranja) je pri 4% diskontni stopnji negativna in znaša -2.047.116,57 EUR, kar pomeni, da projekt ne prinaša nobenega donosa. Ravno tako je negativna in nižja od 4% diskontne stopnje tudi finančna interna stopnja donosa (FIRR).

Finančna neto sedanja vrednost lastnega kapitala občine (FNPV/K) (s sofinanciranjem) je pri 4% diskontni stopnji negativna in znaša -508.655,03 EUR, kar pomeni, da projekt ne prinaša na vloženi lastni kapital občine nobenega donosa, kar nam pove tudi negativna finančna interna stopnja donosa kapitala (FIRR/K).

Doba vračanja vloženi sredstev po finančni analizi presega tako ekonomsko kot tudi amortizacijsko dobo, kar pomeni, da se vložena sredstva ne povrnejo v ekonomski dobi projekta.

Izračunana finančna relativna neto sedanja vrednost (FRNPV) projekta je negativna in znaša -0,98 EUR, kar pomeni, da nam vsak vloženi EUR prinaša izgubo v višini 0,98 EUR.

Da so po finančni analizi stroški projekta višji od vseh koristi, ki jih prinaša investicijski projekt, nam pove finančni količnik relativne koristnosti (f K/S) (razmerje koristi/stroški), ki je manjši od 1, in sicer znaša 0,1846.

### 14.2.3 Sklep finančne analize

Izračunani finančni kazalniki investicijskega projekta so pokazali, da je obravnavani projekt gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale njegovo upravičenost. **Investicijski projekt je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno ekonomskih koristi oziroma z izvedbo ekonomske analize (Analize stroškov in koristi), saj le-ta predstavlja vlaganja v javno komunalno in ostalo infrastrukturo ter ga zato ne moremo primerjati s tržnimi kazalniki upravičenosti izvedbe.**

## 14.3 Ekonomska analiza

### 14.3.1 Ekonomska analiza denarnih tokov projekta

Ekonomska analiza je analiza, ki se izvede z uporabo ekonomskih vrednosti in odraža socialne oportunitetne stroške blaga in storitev. Ekonomska analiza se izvede z vidika celotne družbe in ne le z vidika lastnika oziroma upravljavca infrastrukture. Namen ekonomske analize je analiziranje in ovrednotenje stroškov in koristi, ki bi jih imela družba (občina, država) zaradi izvedbe projekta v primerjavi s trenutno situacijo.

Ekonomska analiza pokaže, ali ima projekt pozitivne neto koristi za družbo in je posledično upravičen do sofinanciranja iz skladov EU. Zato je pogoj, da:

- ⇒ koristi presegajo stroške projekta,
- ⇒ sedanja vrednost ekonomskih koristi presega sedanjo vrednost stroškov.

Izpolnjenost pogojev se dokaže s pomočjo izračuna naslednjih 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 (EIRR)** 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 ( $EIRR > SDS$ ), da se upraviči podpora za projekt.
- ⇒ **Razmerje med koristmi in stroški (K/S)** je opredeljeno kot neto sedanja vrednost koristi projekta, deljena z neto sedanjo vrednostjo stroškov projekta. Razmerje med koristmi in stroški bi moralo biti večje od ena ( $K/S > 1$ ), da se upraviči podpora za projekt.

Denarni tokovi iz finančne analize se štejejo kot izhodišče za finančno analizo.

Kljub finančnemu bremenu prinaša izvedba investicijskega projekta tudi širše družbeno-ekonomske učinke (koristi), ki pomembno vplivajo na blaginjo celotne družbe. V nadaljevanju je prikazan ekonomski denarni tok (ekonomski oziroma denarni tok na podlagi CBA/ASK) investicijskega projekta. Osnova za izračun kazalnikov ekonomske učinkovitosti investicijskega projekta predstavljajo parametri, upoštevani v finančni analizi, ki so nadgrajeni še s parametri proučevanja vpliva projekta na širše okolje in jih je mogoče ovrednotiti v denarju. Investicijski projekt prinaša tako neposredne in posredne koristi (prilive) kot tudi neposredne in posredne stroške (odlive), ki so povzeti po predhodnih prikazih v poglavju 13.4 za ekonomsko dobo projekta. Uporabljena je 5,0% diskontna stopnja, t.j. socialna diskontna stopnja (SDS) v kohezijskih državah članicah.

Projekt ne predstavlja investicije za dobičkonosne namene. Zaradi tega projekta po finančnih kazalnikih ne moremo neposredno primerjati z investicijami, ki jih izvajajo gospodarske družbe in katerih namen je ustvarjanje dobička. S tega vidika različni izračuni dinamičnih in statičnih kazalnikov uspešnosti naložbe predstavljeni v okviru finančne analize niso najbolj primerni za odločanje o upravičeni izvedbi projekta v javno komunalno in ostalo infrastrukturo. Namen ekonomske analize je ocena vplivov projekta na širše družbeno-ekonomsko okolje. V okviru ekonomske analize se ugotovi, ali je družba v boljšem položaju, če se projekt kljub njegovi finančni nerentabilnosti izvede, ker njegove koristi presegajo stroške.



Tabela 46: Ekonomski denarni tok investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (z up. št.)	EKONOMSKA ANALIZA - EKONOMSKI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA															
		DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE				DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE Preostala vrednost naložbe	DENARNI TOK - INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				DISKONTIRANE VREDNOSTI (5,0%)					
		PRILIVI (PRIHODKI)			ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški) - Konverzijski faktor 0,84			SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE	POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK		
		Prihodki v fazi obratovanja	Družbeno-ekonomske koristi	SKUPAJ													
2023	0	- €	4.487,00 €	4.487,00 €	- €	4.487,00 €		43.187,38 €	4.487,00 €	43.187,38 €	4.487,00 €	-	38.700,38 €	43.187,38 €	4.487,00 €	-	38.700,38 €
2024	1	- €	181.402,50 €	181.402,50 €	- €	181.402,50 €		1.415.811,56 €	181.402,50 €	1.415.811,56 €	181.402,50 €	-	1.234.409,06 €	1.348.391,96 €	172.764,29 €	-	1.175.627,68 €
2025	2	108.213,56 €	123.160,94 €	231.374,50 €	19.197,01 €	212.177,50 €		- €	231.374,50 €	19.197,01 €	212.177,50 €	-	212.177,50 €	- €	192.451,24 €	-	192.451,24 €
2026	3	41.199,52 €	233.160,94 €	274.360,47 €	19.197,01 €	255.163,46 €		- €	274.360,47 €	19.197,01 €	255.163,46 €	-	255.163,46 €	- €	220.419,79 €	-	220.419,79 €
2027	4	28.017,44 €	123.160,94 €	151.178,38 €	29.059,80 €	122.118,58 €		- €	151.178,38 €	29.059,80 €	122.118,58 €	-	122.118,58 €	- €	100.467,26 €	-	100.467,26 €
2028	5	28.017,44 €	495.820,03 €	523.837,47 €	29.059,80 €	494.777,67 €		- €	523.837,47 €	29.059,80 €	494.777,67 €	-	494.777,67 €	- €	387.671,25 €	-	387.671,25 €
2029	6	28.017,44 €	495.820,03 €	523.837,47 €	29.059,80 €	494.777,67 €		- €	523.837,47 €	29.059,80 €	494.777,67 €	-	494.777,67 €	- €	369.210,71 €	-	369.210,71 €
2030	7	28.017,44 €	495.820,03 €	523.837,47 €	29.059,80 €	494.777,67 €		- €	523.837,47 €	29.059,80 €	494.777,67 €	-	494.777,67 €	- €	351.629,25 €	-	351.629,25 €
2031	8	28.017,44 €	495.820,03 €	523.837,47 €	29.059,80 €	494.777,67 €		- €	523.837,47 €	29.059,80 €	494.777,67 €	-	494.777,67 €	- €	334.885,00 €	-	334.885,00 €
2032	9	28.017,44 €	495.820,03 €	523.837,47 €	29.059,80 €	494.777,67 €		- €	523.837,47 €	29.059,80 €	494.777,67 €	-	494.777,67 €	- €	318.938,10 €	-	318.938,10 €
2033	10	28.017,44 €	495.820,03 €	523.837,47 €	29.059,80 €	494.777,67 €		- €	523.837,47 €	29.059,80 €	494.777,67 €	-	494.777,67 €	- €	303.750,57 €	-	303.750,57 €
2034	11	28.017,44 €	495.820,03 €	523.837,47 €	29.059,80 €	494.777,67 €		- €	523.837,47 €	29.059,80 €	494.777,67 €	-	494.777,67 €	- €	289.286,26 €	-	289.286,26 €
2035	12	28.017,44 €	495.820,03 €	523.837,47 €	29.059,80 €	494.777,67 €		- €	523.837,47 €	29.059,80 €	494.777,67 €	-	494.777,67 €	- €	275.510,72 €	-	275.510,72 €
2036	13	28.017,44 €	495.820,03 €	523.837,47 €	29.059,80 €	494.777,67 €		- €	523.837,47 €	29.059,80 €	494.777,67 €	-	494.777,67 €	- €	262.391,16 €	-	262.391,16 €
2037	14	28.017,44 €	495.820,03 €	523.837,47 €	29.059,80 €	494.777,67 €		- €	523.837,47 €	29.059,80 €	494.777,67 €	-	494.777,67 €	- €	249.896,34 €	-	249.896,34 €
2038	15	28.017,44 €	495.820,03 €	523.837,47 €	29.059,80 €	494.777,67 €	11.566.578,50 €	- €	12.090.415,98 €	29.059,80 €	12.061.356,17 €	-	12.061.356,17 €	- €	5.801.718,55 €	-	5.801.718,55 €
<b>SKUPAJ</b>		<b>485.622,37 €</b>	<b>6.119.392,66 €</b>	<b>6.605.015,03 €</b>	<b>387.111,65 €</b>	<b>6.217.903,38 €</b>	<b>11.566.578,50 €</b>	<b>1.458.998,94 €</b>	<b>18.171.593,54 €</b>	<b>1.846.110,59 €</b>	<b>17.784.481,89 €</b>	<b>-</b>	<b>16.325.482,95 €</b>				
<i>Diskontirane vrednosti</i>		<i>348.255,60 €</i>	<i>3.979.988,97 €</i>	<i>4.328.244,57 €</i>	<i>256.489,11 €</i>	<i>4.071.755,46 €</i>	<i>5.563.722,03 €</i>	<i>1.391.579,34 €</i>	<i>9.891.966,60 €</i>	<i>1.648.068,45 €</i>	<i>9.635.477,48 €</i>	<i>-</i>	<i>8.243.898,14 €</i>	<i>1.391.579,34 €</i>	<i>9.635.477,48 €</i>	<i>-</i>	<i>8.243.898,14 €</i>

### 14.3.2 Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela 47: Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.

Ekonomski kazalniki	Vrednost
<b>EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST (ENPV)</b>	<b>8.243.898,14 EUR</b>
<b>EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA (EIRR)</b>	<b>31,26%</b>
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST (ERNPV)	5,92 EUR
EKONOMSKI KOLIČNIK RELATIVNE KORISTNOSTI (e K/S)	9,8432
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	2

**Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)** je pri 5% diskontni stopnji **pozitivna** in znaša **8.243.898,14 EUR**, kar pomeni, da je projekt donosen, saj prinaša investitorju/lastniku in upravljavcu absolutni donos. **Ekonomska interna stopnja donosa (EIRR)** je **pozitivna** in znaša **31,26%**.

**Doba vračanja** vloženi sredstev po ekonomski analizi znaša **2 leti**, kar pomeni, da se vložena sredstva na podlagi ekonomske analize, ki upošteva širše družbeno-ekonomske koristi, povrnejo v opazovani ekonomski dobi.

**Ekonomska relativna neto sedanja vrednost (ERNPV)** je **pozitivna** in znaša **5,92 EUR**, kar pomeni, da na vsak vloženi EUR nam projekt prinaša 5,92 EUR donosa.

Da so po ekonomski analizi vse koristi, ki jih prinaša investicijski projekt, višje od vseh stroškov, nam pove **ekonomski količnik relativne koristnosti (e K/S)**, ki je višji od 1, in sicer znaša **9,8432** (na vsako enoto stroškov projekt prinaša 9,8432 enot koristi).

### 14.3.3 Sklep ekonomske analize

Predmetni investicijski projekt je po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo (ASK upravičen), kar potrjujejo vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo projekta. Vsi trije ključni pokazatelji upravičenosti izvedbe investicijskega projekta nam pokažejo, da je izvedba projekta z vidika prispevka k družbenim koristim in z vidika upravičenosti za sofinanciranje upravičena, saj je razmerje med koristmi in stroški večje od 1 ( $e K/S > 1$ ), ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna ( $ENPV > 0,0$  EUR), istočasno pa je ekonomska interna stopnja donosa večja od uporabljene socialne diskontne stopnje ( $EIRR > SDS = 5,0\%$ ).

Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba investicijskega projekta ekonomsko upravičena oziroma upravičena na podlagi Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti investicijski projekt »Gradnja komunalne infrastrukture v poslovno ekonomski coni Ajdovščina – širitev Gobi«.

## 15 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

### 15.1 Analiza občutljivosti

V času obratovanja/uporabe so dejanski poslovni rezultati le redko enaki tistim, ki so načrtovani v investicijski dokumentaciji. Vseh dogodkov namreč ne moremo vnaprej predvideti, zato načrtujemo le bolj ali manj verjetne rezultate in na njihovi osnovi izračunamo kazalnike upravičenosti investicijskega projekta. Ravno zaradi negotovosti, s tem pa tudi tveganosti takšnih ocen, je pri presojanju upravičenosti izvedbe investicijskega projekta pomembno tudi, da ugotovimo, koliko se lahko spremenijo posamezni stroški in prihodki, da investicijski projekt, katerega upravičenost dokazujemo s pomočjo izbranih kriterijev, ne postane še bolj finančno neupravičen. Cilj analize občutljivosti je opredeliti kritične spremenljivke projekta.

Pri analizi občutljivosti je potrebno najprej ugotoviti tiste spremenljivke, ki so po svoji velikosti in pomembnosti ključne za celoten investicijski projekt. Le-te imenujemo ključne spremenljivke projekta in so tisti elementi poslovnih napovedi, katerih majhna sprememba močno spreminja končni rezultat in s tem tudi kazalnike upravičenosti investicijskega projekta. Pri obravnavanem investicijskem projektu smo ocenili kot ključne in testirali naslednje spremenljivke:

- investicijski stroški,
- odhodki iz obratovanja (obratovalni odhodki/stroški) ter
- prihodki iz obratovanja (v okviru ekonomske analize so upoštevne tudi prihodki od družbeno ekonomskih koristi projekta).

Analizo občutljivosti smo izvedli tako, da smo ključne spremenljivke projekta spreminjali za +1,0% in -1,0%, nato pa smo opazovali posledice teh sprememb (učinke) na finančnih in ekonomskih dinamičnih kazalnikih upravičenosti projekta. Spremenljivke smo spreminjali posamično in pri tem smo ohranili ostale spremenljivke projekta nespremenjene. V priložniku za izdelavo Analize stroškov in koristi, t.j. Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project – Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020, ki ga je Evropska komisija izdala decembra 2014, je predlagano, da so kot kritične spremenljivke obravnavane tiste, katerih 1,0% sprememba ima za posledico 1,0% spremembo prvotne vrednosti neto sedanje vrednosti (NPV) in interne stopnje donosa (IRR).

#### 15.1.1 Občutljivost finančne interne stopnje donosa in finančne neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk

Tabela 48: Analiza občutljivosti finančne interne stopnje donosa in finančne neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk.

Preizkušena sprejemljiva	Finančna interna stopnja donosa (FIRR)					Finančna neto sedanje vrednost (FNPV)				
	Bazična vrednost	Sprememba	Vrednost	% spremembe	kritičnost spremenljivke	Bazična vrednost	Sprememba	Vrednost	% spremembe	kritičnost spremenljivke
Investicijski stroški	ni izračunljiva	1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 2.047.116,57 €	1,0%	- 2.067.981,39 €	1,02%	KRITIČNA
	ni izračunljiva	-1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 2.047.116,57 €	-1,0%	- 2.026.251,75 €	-1,02%	KRITIČNA
Odhodki iz obratovanja	ni izračunljiva	1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 2.047.116,57 €	1,0%	- 2.056.764,26 €	0,47%	NI KRITIČNA
	ni izračunljiva	-1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 2.047.116,57 €	-1,0%	- 2.037.468,87 €	-0,47%	NI KRITIČNA
Prihodki iz obratovanja	ni izračunljiva	1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 2.047.116,57 €	1,0%	- 2.043.412,23 €	-0,18%	NI KRITIČNA
	ni izračunljiva	-1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 2.047.116,57 €	-1,0%	- 2.050.820,90 €	0,18%	NI KRITIČNA

Iz zgornje tabele je razvidno, da je finančna neto sedanja vrednost (FNPV) znotraj mej občutljivosti pri dveh ključnih spremenljivkah, t.j. odhodki iz obratovanja in prihodki iz obratovanja, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju obeh ključnih spremenljivk za 1,0% FNPV spreminja za manj kot 1,0%. Navedeni spremenljivki nista kritični. FNPV pa ni znotraj mej občutljivosti pri spreminjanju ključne spremenljivke investicijski stroški, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju le-te ta 1,0% FNPV spreminja za več kot 1,0%. Ključna spremenljivka investicijski stroški je v okviru finančne analize prepoznana kot kritična spremenljivka. Občutljivost FIRR nismo izvedli, saj FIRR v okviru finančne analize ni izračunljiva.

### 15.1.2 Občutljivost ekonomske interne stopnje donosa in ekonomske neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk

Tabela 49: Analiza občutljivosti ekonomske interne stopnje donosa in ekonomske neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk.

Preizkušena spremenljivka	Ekonomska interna stopnja donosa (EIRR)					Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)				
	Bazična vrednost	Sprememba	Vrednost	% spremembe	kritičnost spremenljivke	Bazična vrednost	Sprememba	Vrednost	% spremembe	kritičnost spremenljivke
Investicijski stroški	31,26%	1,0%	31,07%	-0,62%	NI KRITIČNA	8.243.898,14 €	1,0%	8.231.754,86 €	-0,15%	NI KRITIČNA
	31,26%	-1,0%	31,46%	0,63%	NI KRITIČNA	8.243.898,14 €	-1,0%	8.256.041,42 €	0,15%	NI KRITIČNA
Odhodki iz obratovanja	31,26%	1,0%	31,22%	-0,14%	NI KRITIČNA	8.243.898,14 €	1,0%	8.227.263,69 €	-0,20%	NI KRITIČNA
	31,26%	-1,0%	31,30%	0,14%	NI KRITIČNA	8.243.898,14 €	-1,0%	8.260.532,59 €	0,20%	NI KRITIČNA
Prihodki iz obratovanja ter Ekonomske koristi projekta	31,26%	1,0%	31,50%	0,76%	NI KRITIČNA	8.243.898,14 €	1,0%	8.346.085,55 €	1,24%	KRITIČNA
	31,26%	-1,0%	31,02%	-0,76%	NI KRITIČNA	8.243.898,14 €	-1,0%	8.141.710,73 €	-1,24%	KRITIČNA

Iz zgornje tabele je razvidno, da je ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) znotraj mej občutljivosti pri dveh ključnih spremenljivkah, t.j. investicijski stroški in odhodki iz obratovanja, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju obeh ključnih spremenljivk za 1,0% ENPV spreminja za manj kot 1,0%. Navedeni spremenljivki nista kritični. ENPV pa ni znotraj mej občutljivosti pri spreminjanju ključne spremenljivke prihodki iz obratovanja in ekonomske koristi projekta, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju le-te ta 1,0% ENPV spreminja za več kot 1,0%. Navedeno pomeni, da je ključna spremenljivka prihodki iz obratovanja in ekonomske koristi projekta kritična spremenljivka projekta ter da ji bo potrebno v času samega izvajanja projekta kot tudi skozi celotno ekonomsko dobo projekta nameniti večjo pozornost ter preprečiti tveganja, da bi prišlo do spremembe predvidenih vrednosti. Iz zgornje tabele pa vidimo, da je ekonomska interna stopnja donosa (EIRR) znotraj mej občutljivosti pri vseh treh ključnih spremenljivkah projekta. Najbolj značilen vpliv na spremembo ENPV kot tudi na spremembo EIRR ima sprememba ekonomskih koristi projekta (prihodki iz obratovanja).

### 15.1.3 Izračun mejnih vrednosti za kritične spremenljivke

V nadaljevanju smo za kritične spremenljivke v okviru finančne in ekonomske analize izračunali njihove mejne vrednosti. Mejna vrednost je odstotna sprememba kritične spremenljivke, na podlagi katerih finančna oziroma ekonomska neto sedanja vrednost postane nič, pri ostalih nespremenjenih parametrih.

Tabela 50: Mejne vrednosti za posamezne kritične spremenljivke v okviru finančne in ekonomske analize.

Kritične spremenljivke	FINANČNA ANALIZA			EKONOMSKA ANALIZA		
	Diskontirane vrednosti kritičnih spremenljivk			Diskontirane vrednosti kritičnih spremenljivk		
	Bazična vrednost	FNPV = 0	% spremembe	Bazična vrednost	ENPV = 0	% spremembe
Investicijski stroški	2.086.482,27 €	39.365,70 €	-98,1%	NI KRITIČNA		
Odhodki iz obratovanja	NI KRITIČNA			NI KRITIČNA		
Prihodki iz obratovanja ter Ekonomske koristi projekta	NI KRITIČNA			4.328.244,57 €	1.648.068,45 €	-61,9%

Vrednost kazalnika FNPV bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani investicijski stroški zmanjšali za 98,1%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene.

Vrednost kazalnika ENPV bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani prihodki iz obratovanja ter ekonomske koristi projekta zmanjšale za 61,9%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene.

#### 15.1.4 Rezultati in sklep analize občutljivosti

Rezultati analize občutljivosti v okviru finančne analize kažejo, da v analizi upoštevana ključna spremenljivka investicijski stroški bistveno spreminjajo finančne kazalnike (FNPV), kar pomeni, da je ključna spremenljivka investicijski stroški v okviru finančne analize kritična spremenljivka projekta. Ostali dve ključni spremenljivki (odhodki iz obratovanja in prihodki iz obratovanja) v okviru finančne analize nista kritični spremenljivki projekta.

Rezultati analize občutljivosti v okviru ekonomske analize pa kažejo, da v analizi upoštevana ključna spremenljivka prihodki iz obratovanja in ekonomske koristi projekta bistveno spreminjajo ekonomske kazalnike (ENPV), kar pomeni, da je ključna spremenljivka prihodki iz obratovanja in ekonomske koristi projekta v okviru ekonomske analize kritična spremenljivka projekta. Ostali dve ključni spremenljivki (investicijski stroški in odhodki iz obratovanja) v okviru ekonomske analize nista kritični spremenljivki projekta.

Za kritične spremenljivke so bile izračunane mejne vrednosti, ki nam povedo, % spremembe kritične spremenljivke na podlagi katerega bo finančna oziroma ekonomska neto sedanja vrednost projekta postala 0,00 EUR. Vrednost kazalnika FNPV bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani investicijski stroški zmanjšali za 98,1%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene. Vrednost kazalnika ENPV bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani prihodki iz obratovanja ter ekonomske koristi projekta zmanjšale za 61,9%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene.

## 15.2 Analiza tveganj

Analiza tveganj je ocenjevanje verjetnosti, da projekt ne bo dosegel pričakovanih rezultatov oziroma učinkov. Osredotoča se na identificiranje in definiranje možnih tveganj, ki bi lahko ogrozila oziroma negativno vplivala na izvedbo projekta. Vrste tveganj, ki se pojavljajo pri izvedbi projekta, so:

- tveganje razvoja projekta in splošna tveganja;
- tveganje v času izgradnje ter
- tveganje v času obratovanja.

Tveganja so opredeljena glede na oceno tveganja:

0,0 (ni prisotno tveganje; minimalno tveganje)
0,1 - 1,0 (nizko tveganje)
1,1 - 2,0 (srednje tveganje)
2,1 - 3,0 (visoko tveganje)

### 15.2.1 Opis faktorjev tveganja s predvidenimi ukrepi za omejitev tveganj

Tabela 51: Opis faktorjev tveganja s predstavitvijo ukrepov za omejitev tveganj.

Faktor in vrsta tveganja		Opis faktorja tveganja	Ukrepi za omejitev tveganja
<b>TVEGANJE RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA</b>			
FT 1	Tveganje povezano z vodenjem projekta	Prvi faktor je povezan s tveganjem zaradi neizkušenosti in/ali preobremenjenosti in strokovne usposobljenosti odgovornega vodje projekta. Pri tem gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in pravočasnega zaključka projekta, sprejemanja napačnih odločitev, nejasnega delegiranja nalog in opredelitve odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu ipd. Pri obremenjenosti vodje projekta pa gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in izvedbe projekta ter ne-zagotavljanja primerne spremljanja in posledično ne sprotnega reševanja problemov ipd. V primeru, da je za odgovornega vodjo imenovana strokovno usposobljena oseba in da le-ta ni preobremenjena z drugimi nalogami ter da ima na razpolago ne preobremenjeno in usposobljeno strokovno skupino, prejme oceno 1. V nasprotnem primeru, da odgovorni za izvedbo projekta ne izpolnjujejo niti ene zahteve, prejme oceno 3.	Tveganje preobremenjenosti in strokovne usposobljenosti vodje projekta se bo omejilo tako, da bo vodja projekta imel ustrezno kadrovsko podporo pri izvedbi projekta. Vodja projekta je tudi sam ustrezno usposobljen za vodenje tako zahtevnega projekta. Zagotovilo se je ustrezne kadrovske kapacitete in organizacijske rešitve za izvedbo projekta.
FT 2	Tveganje pridobivanja dokumentacije	Drugi faktor je povezan s tveganjem pridobivanja dokumentacije. Pri tem gre predvsem za projektno in investicijsko dokumentacijo, dokumentacijo s področja varstva okolja, prostorske akte, tehnično dokumentacijo ipd. Drugi dejavniki, ki vplivajo na tveganja, so povezani z obsegom vrednosti investicijskega projekta, kompleksnostjo projekta, lokacijo operacije, zakonodajo na področju predmetnega projekta ipd. V primeru, da gre za drag in kompleksen projekt, za katero je potrebna obsežna dokumentacija (OPN, PVO, ...), prejme oceno 3. Če je navedeno, v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno, prejme oceno 0.	Tveganje pridobivanja dokumentacije se je omenijo s preverbo vse potrebne dokumentacije pred pričetkom projekta, kar pomeni, da se je to tveganje, ki bi lahko vplivalo na časovno izvedbo projekta, omejilo in odpravilo. V času izdelave tega dokumenta je izdelana IZP in v izdelavi DGD projektna dokumentacija, ter vsa potrebna ID dokumentacija. Za izdelavo PZI projektne dokumentacije se je v časovnem načrtu upoštevalo dovolj dolge roke, da ne bi prišlo do morebitnih zamud pri izvedbi projekta.
FT 3	Tveganje pridobivanja soglasij/mnenj in dovoljenj	Tretji faktor tveganja je povezan s tveganjem pridobivanja soglasij/mnenj in dovoljenj. Dejavniki, ki vplivajo na tveganja, povezana s pridobivanjem soglasij so: merila in pogoji za gradnjo objektov, ki izhajajo iz prostorskih aktov, lastništva zemljišč, kjer se bo projekt izvajal, vrsta gradnje in drugih del ter namembnost objekta, lokacija projekta ipd. Tako npr. veliko število soglasij, ki jih je potrebno pridobiti za izvedbo operacije (investicijskega projekta) pomeni višje tveganje (3,0) kot če gre za manjše število soglasij (1,0). Če je navedeno v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno, prejme oceno 0.	Tveganje pridobivanja soglasij/mnenj in dovoljenj se je/bo omejilo za čas izdelave projektne dokumentacije. S tem se je omejilo in odpravilo tveganje, ki bi vplivalo na časovno izvedbo te aktivnosti. V času izdelave tega dokumenta je v zaključni fazi izdelava vse potrebne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ter v teku je pridobivanje soglasij in mnenj.
FT 4	Tveganje usklajenosti projekta s cilji, strategijami, politikami in zakonodajo	Četrty faktor tveganja je povezan s skladnostjo projekta s tveganjem usklajenosti projekta s cilji, strategijami in politikami investitorja in države. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: neusklajenost projekta s cilji in strategijo investitorja, neusklajenost projekta z državnimi strategijami in z veljavno zakonodajo ipd. V kolikor je projekt usklajen z vsemi strategijami, cilji in politikami ter zakonodajo, prejme oceno 0. V obratnem primeru prejme oceno 3.	Tveganje usklajenosti projekta s cilji, strategijami in politikami ne obstajata, saj je projekt usklajen s cilji, strategijami in politikami ter zakonodajo občine in države.

FT 5	Splošna tveganja (nestabilne politične razmere, odklonilno javno mnenje ipd.)	Peti faktor tveganja je povezan s tveganji zaradi nestabilnosti političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta (npr. vpliv na kvaliteto življenjskega okolja prebivalcev ipd.). Navedeni faktorji tveganja vplivajo predvsem na zaustavitev ali le na zastoj projekta in s tem podaljšanje roka njegove izvedbe. V kolikor tega tveganja ni zaznati, projekt prejme oceno 0; v najslabšem obratnem primeru prejme oceno 3.	Tveganje zaradi nestabilnih političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja ne obstaja, saj je projekt usklajen s cilji, strategijami, politikami in zakonodajo občine in države in ima pozitivno javno mnenje.
<b>TVEGANJE V ČASU IZVAJANJA PROJEKTA</b>			
FT 6	Tveganje izvedbe projekta	Šesti faktor tveganja je povezan s tveganjem izvedbe projekta. Dejavniki, ki vplivajo na ta tveganja, so: izvedba postopka JN, sprejemanja ustreznih občinskih sklepov in aktov ter oddaje del izbranemu izvajalcu, izkušnost izvajalca del in podizvajalcev, geološko, geomehansko in prostorsko zahteven teren gradnje, konstrukcijsko zahteven objekt, veliko številno podizvajalcev, zanesljivost projektnega izvajalca, finančna stabilnost izvajalca projekta. V primeru, da se predvideva probleme v postopku JN, da gre za zahteven projekt in teren izgradnje, da izbrani izvajalec del nima dovolj izkušenj z gradnjo takih objektov in da ima veliko število podizvajalcev, da predvidevamo nezanesljivost projektnega izvajalca, prejme oceno 3.	Navedeno tveganje se bo omejilo s pripravo ustrezne, kakovostne RD za izvedbo JN za izbor izvajalca del, s tem da se bo iz izbora izločilo nezanesljive, finančno slabe izvajalce del. Od izbranih izvajalcev se bo zahtevalo ustrezne garancije tako v času izvajanja del kot tudi v času obratovanja.  Skozi celotno obdobje izvedbe projekta se bo stalno spremljalo potek del in spremljalo rezultate in realizacijo posameznih projektne aktivnosti ter ustrezno ukrepalo v primeru odstopanj.
FT 7	Tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema izvedenih del	Sedmi faktor tveganja je povezan s tveganjem uspešnega in pravočasnega prevzema komunalne infrastrukture ter predaje v upravljanje. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: vrsta stavbe (stavba z vplivi na okolje, stavba, pri katerem je predpisan monitoring), izkušnje izvajalca projekta (skladnost gradnje v skladu s tehnično in projektno dokumentacijo, izpolnjevanje obveznosti izvajalca) in izkušnje investitorja (obveznosti investitorja: nadzor nad gradnjo, tehnični pregled in pridobitev uporabnega dovoljenja, prevzem, projekt vzdrževanja in obratovanja ipd.). Tu je zelo pomemben dejavnik tudi pravočasnost izvedbe projekta in izvedba tehničnega pregleda in pridobitev uporabnega dovoljenja ter primopredaje izvedenih del. V primeru, da investitor in izvajalec del ne izpolnjujeta svojih obveznosti, prejme oceno 3.	Navedeno tveganje se bo omejilo z najetjem zanesljivega strokovnjaka za izvedbo strokovnega nadzora nad gradnjo in sprotne reševanja nastalih problemov pri izvedbi del, konstruktivnega dialoga med izvajalcem in investitorjem ipd. Poleg tega se bo od posameznega izbranega izvajalca del zahtevalo ustrezne garancije.
FT 8	Tveganje financiranja projekta	Osmi faktor tveganja je povezan z oceno tveganja financiranja projekta. Če ima investitor zadostne finančne vire, da lahko sam nadomešča nižje prihodke investicijskega projekta ali izgubo virov financiranja, da ima dobre rezultate prejšnjega delovanja, prejme oceno 0,0. V nasprotnem primeru prejme oceno 3,0.	Ker je sam projekt izredno finančno in tehnično zahteven ter investitor nima zadostnih finančnih virov, da bi sam tako kratkem času z lastnimi viri financiral izvedbo celotnega projekta, bo tveganje omejil s pripravo kakovostne investicijske in projektne dokumentacije ter same vloge za prijavo na JR* MKRR za pridobitev nepovratnih sredstev.
<b>TVEGANJE V ČASU OBRATOVANJA PROJEKTA</b>			
FT 9	Poslovna tveganja	Deveti faktor tveganja je povezan s poslovnim tveganjem. Dejavniki, ki vplivajo na poslovno tveganje so: povpraševanje, cene storitev, izpolnjevanje standardov, ki so potrebni za opravljanje dejavnosti itd. V primeru, da obstaja velika možnost za upad prihodkov iz naslova predmetnega projekta, prejme oceno 3,0. V primeru, da je stavba javnega, družbenega pomena in je namenjen nepridobitni dejavnosti, prejme oceno 0,0.	Ni tveganj saj gre za komunalno, prometno in drugo javno infrastrukturo. Poleg tega so že znani novi investitorji, ki so že izkazali interes za gradnjo svojih poslovnih objektov.
FT 10	Tveganje upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi	Deseti faktor tveganja je povezan z oceno tveganja upravljanja, obratovanja in vzdrževanja stavbe ter družbeno-ekonomskih koristi. Dejavniki tveganja so: višina stroškov tekočega, rednega vzdrževanja stavbe, višina stroškov investicijskega vzdrževanja, višina stroškov obratovanja, višina planiranih družbeno-ekonomskih koristi, časovno obdobje, ko se pojavijo stroški investicijskega vzdrževanja ipd., ter doseženi cilji projekta (izboljšati kakovost gospodarske infrastrukture in bivanjskih pogojev ter posledično izboljšanja kakovosti in življenja občanov). V primeru, da so stroški višji od predvidenih oziroma da se ne	Po izvedbi del se bo ustrezno poskrbelo za navedena tveganja, saj bo poskrbljeno za ustrezno, primerno vzdrževanje in upravljanje razširjene PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi.

		dosega predvidenih družbeno-ekonomskih koristi investicijskega projekta, projekt prejme oceno 3,0.	
FT 11	Okoljska tveganja	Enajsti faktor tveganja je povezan z okoljskim tveganjem. Okoljska tveganja se nanašajo tako na negativne vplive investicijskega projekta na okolje kot tudi na spremembe zakonodaje in standardov na področju varstva okolja. V primeru, da je stopnja uresničitve okoljskega tveganja visoka, prejme oceno 3,0.	Okoljska tveganja so omejena z izvedbo predvidenih ukrepov v času obratovanja, ki so navedeni v poglavju 10.

### 15.2.2 Točkovanje in rangiranje faktorjev tveganja

Faktorji tveganja imajo določeno utež (ponder) glede na tveganje, ki ga predstavljajo za uresničitev projekta. Faktorji tveganja so točkovani na podlagi ocene tveganja. Stopnja tveganja je seštevek ponderiranih ocen tveganja in je prikazana v odstotkih glede na največje možno število točk. Nižji delež vseh možnih točk pomeni nižjo stopnjo tveganja.

V analizi tveganja smo izračunali pripadajočo stopnjo tveganja investicijskega projekta za scenarij »z investicijo«. Pri vrednotenju tveganj smo upoštevali ugotovitve do katerih smo prišli tako na podlagi finančne kot tudi ekonomske (CBA/ASK) analize.

### 15.2.3 Rezultati in sklep analize tveganj

Iz izračuna **stopnje tveganja** izhaja, da investicijski projekt, ocenjen po zgoraj opisanih faktorjih tveganja, dosega **35,1%** vseh možnih točk, kar je še vedno dokaj **nizka stopnja tveganja**.

Tabela 52: Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta.

Faktorji tveganja	Koefficient pomembnosti faktorja (ponder)	Maksimalno možno število točk	Investicijski projekt	
			Ocena tveganja	Rezultat
FT1 tveganje povezano z vodenjem projekta (odgovornim vodjo)	2	6	1,0	2,0
FT2 tveganje pridobivanja dokumentacije	2	6	1,0	2,0
FT3 tveganje pridobivanja dovoljenj in soglasij	2	6	1,2	2,4
FT4 tveganje usklajenosti s cilji, strategijami, politikami in z zakonodajo	1	3	0,0	0,0
FT5 splošna tveganja (nestabilne politične razmere, odklonilno javno mnenje ipd.)	1	3	0,0	0,0
<b>Tveganje razvoja projekta in splošna tveganja</b>		24		6,4
FT6 tveganje izvedbe projekta	3	9	2,0	6,0
FT7 tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema objekta oz. infrastrukture	3	9	1,5	4,5
FT8 tveganje financiranja investicijskega projekta	3	9	1,5	4,5
<b>Tveganje v času izgradnje</b>		27		15,0
FT9 poslovna tveganja	3	9	0,0	0,0
FT10 tveganje upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi	3	9	1,0	3,0
FT11 okoljska tveganja	3	9	1,0	3,0
<b>Tveganje v času obratovanja</b>		27		6,0
<b>Skupaj število točk</b>		78		27,4
<b>STOPNJA TVEGANJA (delež od max možnih točk)</b>				<b>35,1%</b>

Z vidika analize tveganja lahko zaključimo, da je investicijski projekt najbolj tvegan predvsem z vidika tveganj v času izgradnje, in sicer z vidika FT6-Tveganje izvedbe projekta, FT7-Tveganja uspešnega in pravočasnega prevzema objekta/infrastrukture in FT8-Tveganje financiranja investicijskega projekta. Z ostalih vidikov faktorjev tveganja, pa je investicijski projekt manj tvegan. **Zaključimo lahko, da investicijski projekt tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visokega tveganja ter je izvedba investicijskega projekta na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena.**



#### 15.2.4 Upravljanje in zmanjševanje tveganj (matrika tveganj)

Poleg tveganj spremembe prihodkov/eksternih koristi, spremembe obratovalnih stroškov in spremembe investicijskih stroškov lahko identificiramo tudi druga tveganja, ki spremljajo implementacijo projekta.

Predvidevanje objektivnih tveganj, na katere ne moremo vplivati v času priprave projekta, lahko zmanjša ali celo minimizira tveganja. V nadaljevanju v matriki tveganj identificiramo morebitna objektivna tveganja ter navajamo preventivne ukrepe, s katerimi želimo preprečiti uresničitev tveganj oziroma njihove negativne posledice, če ne bodo izvedeni posamezni ukrepi. V skladu z določili, ki jih opredeljuje Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014) je potrebno najprej določiti legendo matrike tveganj, in sicer je potrebno v njej opredeliti:

- ⇒ verjetnost nastopa tveganj,
- ⇒ klasifikacijo stopnje/pomembnosti tveganj,
- ⇒ stopnjo tveganja in
- ⇒ kombinacijo naštetih dejavnikov (stopnja tveganja/verjetnost nastopa tveganja).

Tabela 53: Legenda matrike tveganj.

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

Tabela 54: Stopnja tveganja/verjetnost nastopa tveganja (kombinacija naštetih dejavnikov tveganj).

Stopnja tveganja / Verjetnost nastopa tveganja	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

Tabela 55: Matrika tveganj projekta z identifikacijo tveganj in ukrepi za njihovo zmanjšanje.

Identifikacija tveganja	Verjetnost nastopa tveganja	Klasifikacija stopnje tveganja	Stopnja tveganja	Ukrepi/Aktivnosti za zmanjšanje tveganja	Odgovorne institucije	Stopnja tveganja po ukrepih
<b>TVEGANJE POVPRASEVANJA</b>						
Manjše število novih investitorjev in posledično manjše število novih delovnih mest	B	II	Nizka	Za območje ureditve PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi, ki je predmet obravnave tega dokumenta, je že izkazan interes s strani zasebnih investitorjev.	Investitor Upravljavac	Nizka
<b>TVEGANJE NAČRTOVANJA</b>						
Neracionalne in/ali nefunkcionalne tehnične rešitve	B	II	Nizka	Tveganje morebitne neizkušenosti projektantov se bo zmanjšalo z recenzijo projektov. Menimo, da do navedenega ne bo prišlo, saj investitor sodeluje z že znanimi in preverjenimi projektanti.	Investitor Projektant	Nizka
Neustrezne ocene stroškov načrtovanja	B	II	Nizka	Za vse dele projekta je v končni fazi izdelave DGD projektna dokumentacija. V projektantsko oceno so vključena nepredvidena dela. Izdelana bo tudi vsa potrebna PZI projektna dokumentacija.	Investitor Projektant	Nizka
<b>UPRAVNA TVEGANJA</b>						
Zamude v postopkih pri pridobivanju soglasij/mnenj in pridobivanju gradbenega dovoljenja	C	IV	Visoko	V času izdelave tega dokumenta še niso pridobljena vsa potrebna soglasja in mnenja ter dovoljenja za izvedbo projekta. Tako investitor kot tudi projektant imata številne izkušnje pri pridobivanju soglasij in mnenj ter gradbenih dovoljenj za primerljive projekte, tako da se je to tveganje omejilo.	Investitor Projektant	Nizka
<b>TVEGANJA JAVNIH NAROČIL</b>						
Zamude v postopkih javnih naročil	C	II	Srednje	Tveganje bi se lahko pojavilo, v kolikor bi bila nestrokovno pripravljena RD in/ali izpeljan postopek JN. Za omejitev tveganja se bo skrbno pripravilo RD in izpeljalo postopek JN. Investitor ima zaposlen ustrezno usposobljen kader z izkušnjami za pripravo RD in izpeljavo postopka JN. Časovni načrt projekta je izdelan na način, da je postopek JN za izbor izvajalca del moč izpeljati.	Investitor	Nizko
Morebitni sodni postopki	B	II	Nizko	Investitor ima izkušnje s pripravo RD in izvedbo JN. Za preprečitev morebitnih sodnih sporov v postopku JN se bo pripravilo kvalitetno RD.	Investitor	Nizko
<b>TVEGANJA V ČASU GRADNJE</b>						
Prekoračitev stroškov projekta	D	III	Visoko	Skozi celotno odboje izvajanja projekta se bo stalno spremljalo potek del in rezultatov ter spremljalo realizacijo projektnih aktivnosti. Rast investicijskih	Investitor Projektant Nadzornik	Nizko

			Visoko	stroškov se je pokazala tudi kot kritična spremenljivka v analizi občutljivosti. Zaradi navedenega so tudi v projektantski oceni navedena nepredvidena dela. V času izvajanja del se bo izbralo zanesljivega strokovnjaka za izvajanje strokovnega nadzora nad deli, ki bo skupaj z investitorjem tudi skrbno proučil in analiziral upravičenost izvajalčevih zahtevkov po dodanih plačilih (delih).		Nizko
Zamude pri izvedbi del (zamude pri izvedbi tehničnih pregledov, pridobitvi uporabnega dovoljenja in primopredaji izvedenih del)	D	III	Visoko	Navedeno tveganje se bo omejilo z najetjem zanesljivega strokovnjaka za izvedbo strokovnega nadzora nad gradnjo in s sprotim reševanjem nastalih problemov pri izvedbi del, konstruktivnega dialoga med izvajalcem in investitorjem ipd. Poleg tega se bo od izbranega izvajalca del zahtevalo ustrezne garancije za čas trajanja izvedbe del in za čas trajanja garancijske dobe po izvedbi del.	Investitor Projektant Izvajalec Nadzornik	Nizko
Tveganja v zvezi z izvajalci (stečaj, pomanjkanje virov, neizkušenost ipd.)	C	II	Srednje	Navedeno tveganje se bo omejilo s pripravo ustrezne, kakovostne RD za izvedbo JN, s tem da bodo iz izbora izvajalcev del izključeni nezanesljivi, finančno slabi izvajalci del ter tudi izvajalci del, ki ne bodo imeli ustreznih, specifičnih referenc glede na naravo projekta.	Investitor	Nizko
<b>TVEGANJA V ČASU OBRATOVANJA</b>						
Višji odhodki/stroški vzdrževanja in obratovanja od predvidenih	B	III	Srednje	Tveganje bi lahko nastopilo zaradi slabe izvedbe del, slabe kvalitete opreme oziroma slabega vzdrževanja. Navedeno tveganje se bo omejilo z ustrezno utemeljitvijo želene kakovosti izvedbe in opreme v RD že ob izvedbi JN, z ustreznim in rednim vzdrževanjem ter z zagotovitvijo zadostnih finančnih sredstev za redno in investicijsko vzdrževanje. Stalno se bo spremljalo stroške in pregledovalo infrastrukturo in opremo, da se bo hitro odkrilo težave, zaradi katerih bi se lahko stroški povišali.	Investitor Upravljavac	Nizko
Težave s kakovostjo izvajanja storitev rednega vzdrževanja	A	III	Nizko	Tveganje bi lahko nastopilo z neustreznim vzdrževanjem komunalne in ostale infrastrukture izvedene v okviru projekta ter z neusposobljenostjo oseb za izvajanje določenih vzdrževalnih del. Tveganje se bo omejilo s pripravo ustreznega plana rednega in investicijskega vzdrževanja ter oddajo teh del izvajalcu z ustreznimi izkušnjami in znanjem. Odgovorne službe investitorja in upravljavca pa bodo stalno spremljale dogajanje in ustrezno ukrepale v primeru odstopanj oziroma problemov.	Upravljavac Investitor	Nizko
<b>FINANČNA TVEGANJA</b>						
Pridobitev nepovratnih sredstev za sofinanciranje izvedbe projekta	C	IV	Visoko	Ker je sam projekt izredno finančno in tehnično zahteven ter investitor nima zadostnih finančnih virov, da bi sam v tako kratkem času z lastnimi viri financiral izvedbo celotnega projekta, bo tveganje omejil s pripravo kakovostne investicijske in projektne dokumentacije ter same vloge za prijavo na JR* MKRR za pridobitev nepovratnih sredstev.	Investitor	Nizka
Višji odhodki/stroški obratovanja od predvidenih	B	III	Srednje	Tveganje bi lahko nastalo zaradi slabe izvedbe del, kvalitete opreme, vzdrževanja, zvišanja cen materiala in stroškov delovne sile, slabe organizacije nabav materiala ipd. Navedeno tveganje se bo omejilo z ustrezno opredelitvijo želene kvalitete izvedbe in opreme v RD v okviru JN, z izvajanje ustreznega rednega in investicijskega vzdrževanja, z zagotovitvijo zadostnih finančnih sredstev za redno in investicijsko vzdrževanje, z izvajanje racionalizacije pri izvajanja vzdrževanja, nabavi materialov ipd.	Upravljavac Investitor	Nizka
Nezmožnost občine za pokrivanje primanjkljaja za	A	III	Nizka	Investitor se zaveda, da bo moral v skladu z možnostmi, zagotoviti likvidnostna sredstva za zagotavljanje nemotenega vzdrževanja in	Investitor	Nizka

zagotavljanje sredstev za obratovanje in vzdrževanje				obratovanja komunalne in prometne infrastrukture, saj bo le-ta služil v dobrobit vseh občanov. Morebitne stroške vzdrževanja in delovanja bo skrbno vključeval v lasten vsakoletni proračunu oziroma v finančni plan javnega podjetja KSD d.o.o. Ajdovščina.		
<b>REGULATIVNA TVEGANJA</b>						
Nepričakovani politični ali regulativni dejavniki	A	I	Nizka	Tveganje zaradi nestabilnih političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja ne obstajata, saj je projekt usklajen s cilji, strategijami in politikami občine, regije in države ter ima pozitivno javno mnenje, tako s politične strani kot tudi s strani javnosti.	Investitor	Nizka
<b>DRUGA, SPLOŠNA TVEGANJA</b>						
Tveganje odklonilnega javnega mnenja (nasprotovanje javnosti)	A	I	Nizka	Tveganje odklonilnega javnega mnenja se je in se ga bo tudi v prihodnje omejilo s pripravo učinkovitega komunikacijskega načrta ter obveščanja javnosti. Javnost je že seznanjena glede projekta, v prihodnje pa se bo redno obveščalo ožjo in širšo javnost s potekom del v okviru projekta.	Investitor	Nizka

## 16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

---

Aktivnosti za izvedbo investicijskega projekta se odvijajo skladno s časovnim načrtom, ki je bil izdelan v okviru DIIP-a. V času izdelave tega dokumenta je bila že izdelana IZP projektna dokumentacija, v zaključevanju pa je izdelava DGD projektna dokumentacija. Gradbeno dovoljenje še ni pridobljeno. Izdelan in potrjen je bil DIIP, ki je pokazal optimalen scenarij izvedbe oziroma izbora scenarij »z investicijo«. Investicijski program (IP) je zato v skladu s 13. 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) je izdelan za optimalen scenarij »z investicijo«.

### Investicijski program (IP) je podal naslednje rezultate:

- ⇒ **Analiza obstoječega stanja in potreb** je pokazala potrebo po izvedbi projekta pod scenarijem »z investicijo«, saj bo le-ta vplival na gospodarski razvoj, povečanje konkurenčnosti gospodarstva občine, zaposlitvenih možnosti in dodane vrednosti podjetij ter posledično na ekonomsko, družbeno, socialno in tudi zdravstveno življenje prebivalcev občine, predvsem na prebivalce mesta Ajdovščina. Izvedba projekta bo imela predvsem gospodarsko razvojni učinek (nastanek novih delovnih mest, rast prihodkov iz poslovanja, povečanje konkurenčnosti in povečanje dodane vrednosti v MSP), poleg ekoloških, družbenih, demografskih, socialnih ipd. učinkov, ki jih omogoča oziroma daje izvedba projekta. Omogočal bo nadaljnje pogoje za razvoj proizvodno, obrtne, storitvene, trgovske in tudi intelektualne poslovne dejavnosti v mestu Ajdovščina in sami Občini Ajdovščina in je to le eden od projektov, ki jih občina izvaja za doseg lastnih strateških ciljev, predvsem pa za povečanje gospodarskega razvoja občine, regije in posledično države. Povpraševanje po ustrezni, dotični lokaciji za gradnjo novih poslovnih prostorov/kapacitet s strani gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov je precej večje od obstoječe ponudbe zazidanih in komunalno urejenih zemljišč. Z oblikovanjem oziroma ureditvijo PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi v PC Ajdovščina bi prišlo tudi do koncentracije proizvodnih obratov in s tem ustvarjanje pogojev za sinergijske učinke. Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta pripraviti/urediti/razširiti ustrezne površine PC Ajdovščina, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem vplivati na hitrejši razvoj gospodarstva občine kot tudi regije in države, prispevati k povečanju konkurenčnosti gospodarstva, dodane vrednosti podjetij (MSP) in k odpiranju novih delovnih mest ter s tem posredno izboljšati delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva.
- ⇒ **Osnovni namen** izvedbe projekta je **razširitev PC Ajdovščina in s tem zagotovitev novih komunalno opremljenih zemljišč (novih, opremljenih uporabnih površin na območju PC Ajdovščina–mikrolokacije širitev Gobi za gradnjo poslovno-proizvodnih obratov in izvajanje podjetniške dejavnosti v dobro prometno dostopni PC Ajdovščina, z namenom krepitve konkurenčnosti gospodarstva, hitrejšega razvoja gospodarstva na občinski, regionalni in državni ravni, povečanja dodane vrednosti podjetij in odpiranja novih delovnih mest (povečanja zaposlovanja)**. Z realizacijo projekta se bo na območju PC Ajdovščina (območje mikrolokacije širitev Gobi) in posledično mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (novih ekonomsko poslovnih površin v PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. S tem bodo zagotovljeni ustrezni pogoji za rast in razvoj podjetij, ki gradijo podjetniško skupnost ter krepijo verigo vrednosti na svojem področju, saj je pomemben vidik projekta tudi zagotovitev optimizacije poteka komunalne infrastrukture ter učinkovite in trajnostne izrabe prostora.
- ⇒ **Glavni cilj** projekta je stvarne narave, in sicer **v mestu Ajdovščina** v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju **urediti oziroma razširiti ekonomsko poslovno infrastrukturo (EPI) na območju PC Ajdovščina–mikrolokacije širitev Gobi**, skupne površine urejanja na območju z namensko rabo IG-Gospodarska cona 2,43 ha (24.298 m<sup>2</sup>), **od tega je 1,49 ha (14.865 m<sup>2</sup>) namenjenih poslovnim površinam (neto zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin EPC namenjene podjetniški dejavnosti, brez površine cest, zelenic in drugih skupnih površin)**. Novozgrajena ekonomsko poslovna infrastruktura (EPI) bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju PC Ajdovščina.

⇒ **Kazalniki učinka in rezultata projekta:**

Kazalniki učinka ob zaključku projekta	
Število podprtih investicijskih projektov	<b>1 projekt</b>
Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zeleno infrastrukture	<b>9 ukrepov</b>
Novo opremljene uporabne površine izgrajene/razširjene EPC (v ha)	<b>1,49 ha</b>
Kazalniki rezultata 3 leta (do 31.10.2027) po zaključku projekta	
Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin izgrajene/razširjene EPC s strani podjetij (v % glede na nove uporabne površine)	<b>100,0%</b>

- ⇒ Izvedba investicijskega projekta bo s svojimi cilji omogočila doseganje ciljev, strategij, normativov, standardov in zakonskih zahtev tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni, saj je usklajen z njihovimi cilji, smernicami, razvojnimi strategijami in programi.
- ⇒ **Analiza tržnih možnosti in ciljnega trga** je pokazala, da projekt v svoji osnovni naravnosti ni namenjen trženju, zato analiza tržnih možnosti ni potrebna in smiselna. V investicijskem programu so bile definirane ključne skupine uporabnikov oziroma potencialnih uporabnikov/koristnikov komunalno opremljene in prometno dobro dostopne PC Ajdovščina, s poudarkom na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi.
- ⇒ **Vrsta investicijskega projekta** je novogradnja manj zahtevnih objektov, t.j. ekonomsko poslovne infrastrukture v PC Ajdovščina, in sicer na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi. Celotno območje razširitve PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Gobi z namensko rabo IG-Gospodarska cona, ki je predmet prijave tega projekta, znaša 2,43 ha (24.298 m<sup>2</sup>), od tega je 1,49 ha (14.865 m<sup>2</sup>) namenjenih poslovnim površinam (neto zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin EPC namenjene podjetniški dejavnosti, brez površine cest, zelenic in drugih skupnih površin), ter 0,94 ha (9.433 m<sup>2</sup>) površin cest, zelenic in ostalih skupnih površin. V okviru projekta je predvidena izvedba gih ukrepov s področja trajnostne naravnosti in modre oziroma zelene infrastrukture. Predstavitev tehnično-tehnološkega dela je izvedena na podlagi izdelanega tehničnega poročila v okviru izdelane IZP projektne dokumentacije ter osnutka DGD projektne dokumentacije. Za izvedbo projekta je potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja. V času izdelava tega dokumenta gradbeno dovoljenje še ni pridobljeno. Po izvedbi del bo potrebno opraviti tehnični pregled in pridobiti uporabno dovoljenje.
- ⇒ **Analiza zaposlenih** je pokazala, da zaradi izvedbe investicijskega projekta ne bo prišlo do nastanka oziroma potrebe po odpiranju neposrednih novih delovnih mest ne pri investitorju/lastniku in upravljavcu komunalne in ostale infrastrukture Občini Ajdovščina in ne pri najemniku oziroma vzdrževalcu in upravljavcu le-te javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina, ki na območju občine opravljajo gospodarsko javno službo. Prišlo pa bo do nastanka novih vzporednih delovnih mest, pri že znanih zasebnikih (podjetjih in s.p.) ter potencialnih investitorjih (cca 13 novih delovnih mest), kot neposredna posledica izvedbe projekta.
- ⇒ **Vrednost investicijskega projekta** smo ocenili v stalnih in tekočih cenah. Vrednost projekta po stalnih cenah znaša 2.167.751,90 EUR z nepovračljivim DDV; po tekočih cenah pa znaša 2.256.498,34 EUR z nepovračljivim DDV. Višina upravičenih stroškov po tekočih cenah za sofinanciranje znaša 1.647.795,23 EUR.
- ⇒ **Analiza lokacije** je prikazala primernost izbranega območja za izvedbo predvidenih del v okviru projekta (namenska raba območja širitve je IG-Gospodarska cona) ter usklajenost s prostorskimi akti.
- ⇒ **Analiza vplivov na okolje** ni prikazala negativnih vpliv na okolje. Pokazala pa je pozitivne vplive na okolje, predvsem z vidika okoljske učinkovitosti, učinkovitosti izrabe naravnih virov, trajnostne dostopnosti, nediskriminatornosti (upoštevanje načela enakih možnosti), izboljšanja delovnega in bivalnega okolja ter zmanjšanja negativnih vplivov na okolje. Analiza je pokazala tudi pomen projekta za regionalni razvoj ter za trajnostni razvoj družbe (projekt ima nanju pozitiven vpliv).
- ⇒ **Časovni načrt izvedbe** je prikazal, da bo investicijski projekt ob optimalnem poteku vseh predvidenih aktivnosti izveden in predan v uporabo do 31.10.2024. Zaključek projekta (finančni zaključek in zaključek vseh predvidenih aktivnosti v okviru projekta) je predviden do 31.10.2024.

- ⇒ **Kadrovsko organizacijska shema izvedbe** projekta je pokazala, da za izvedbo projekta ni predvidene posebne organizacije ter da se po izvedbi projekta kadrovsko organizacijska shema upravljanja ne spreminja. Ravno tako je pokazala, da investitor razpolaga z ustrezno usposobljenim in izkušenim kadrom za izvedbo projekta.
- ⇒ **Analiza izvedljivosti** je pokazala, da so časovni načrt ter sama organizacija izvedbe projekta zastavljeni tako, da bo v celoti možna izvedba v predvidenem časovnem roku in v predvidenem obsegu. Investicijski projekt ima jasno časovno in upravljavsko strukturo, poleg tega so rešena bistvena vprašanja, zato menimo, da je investicijski projekt s tega vidika realen in izvedljiv.
- ⇒ **Načrt financiranja** investicijskega projekta je pokazal, da je finančna konstrukcija investicijskega projekta zaprta z lastnimi, proračunskimi viri Občine Ajdovščina v višini 656.498,34 EUR ter s pridobitvijo nepovratnih sredstev v okviru JR\* za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024 (*nepovratna sredstva v višini do 100% upravičenih stroškov oziroma do maksimalne višine 1.600.000 EUR, ki so zagotovljena v proračunu RS, na proračunski postavki MKRR »989110 Dodatni ukrepi za problemska območja«*) v skupni višini 1.600.000,00 EUR.
- ⇒ Prikazana je projekcija prihodkov in stroškov (odhodkov) investicijskega projekta za ekonomsko dobo 15-ih let obratovanja ter prihodkov (koristi) in stroškov na podlagi Analize stroškov in koristi, ki so potrebni za izdelavo finančne in ekonomske (ASK) analize.
- ⇒ Rezultati **finančne analize** so pokazali, da je obravnavani projekt gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale upravičenost njegove izvedbe. Investicijski projekt je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno ekonomskih koristi oziroma z izvedbo ekonomske analize (ASK).
- ⇒ Rezultati **ekonomske analize** so pokazali, da je obravnavani projekt po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo, kar so potrdili tudi vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo projekta. Vsi trije ključni pokazatelji upravičenosti izvedbe projekta nam pokažejo, da je izvedba projekta z vidika prispevka k družbenim koristim in z vidika upravičenosti za sofinanciranje, saj je razmerje med koristmi in stroški večje od 1 ( $eK/S > 1$ ), ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna ( $ENPV > 0,0$  EUR), istočasno pa je ekonomska interna stopnja donosa večja od uporabljene socialne diskontne stopnje ( $EIRR > SDS=5,0\%$ ). Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba projekta ekonomsko upravičena oziroma upravičena na podlagi Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti projekt.
- ⇒ **Analiza občutljivosti** je pokazala, da je v okviru finančne analize kritična spremenljivka projekta investicijski stroški ter da je v okviru ekonomske analize kritična spremenljivka projekta prihodki iz obratovanja ter ekonomske koristi projekta, kar pomeni, da bo potrebno navedenima spremenljivkama v času izvajanja projekta, kakor tudi v času obratovanja posvečati večjo pozornost, da ne pride do navedenih sprememb. Za kritični spremenljivki so bile izračunane mejne vrednosti, ki nam povedo, % spremembe kritične spremenljivke na podlagi katerega bo finančna oziroma ekonomska neto sedanja vrednost projekta postala 0,00 EUR.
- ⇒ **Analiza tveganj** je pokazala, da izvedba projekta tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visoke stopnje tveganja ter da je izvedba investicijskega projekta na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena. Pripravilo se je tudi matriko tveganj, s katero se je predvidelo ukrepe za upravljanje in zmanjševanje morebitnih tveganj, ki bi se lahko pojavila pri pripravi, izvajanju in obratovanju projekta.

**Investicijski program (IP) je pokazal upravičeno izvedbo projekta »Gradnja komunalne infrastrukture v Poslovno ekonomski coni Ajdovščina–širitev Gobi« ter da projekt zelo dobro uresničuje javni interes na področju gospodarskega razvoja in rasti podjetništva v občini (spodbujanje podjetništva, dviga konkurenčnosti, inovativnosti in zaposlitvenih možnosti ter povečanje dodane vrednosti podjetij) ter da zasleduje in uresničuje cilje občinskih, regijskih, državnih in tudi EU razvojnih strategij in programov.**

Investitorju se predlaga, da se investicijski program (IP) potrdi in da se odloči za nadaljevanje aktivnosti za izvedbo projekta ter za samo izvedbo investicijskega projekta pod scenarijem »z investicijo«. Odločitev za nadaljevanje priprave in izvedbo investicijskega projekta »Gradnja komunalne infrastrukture v Poslovno ekonomski coni Ajdovščina–širitev Gobi« pa je odvisna od investitorja.





REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA KOHEZIJO IN REGIONALNI RAZVOJ

# INVESTICIJSKI PROGRAM (IP)

Naziv investicijskega projekta

## INKUBATOR AJDOVŠČINA



Investitor:  
OBČINA AJDOVŠČINA  
Cesta 5. maja 6a  
5270 Ajdovščina

Župan  
Tadej Beočanin

Datum izdelave:  
April 2023



NI-BO Robert Likar s.p.; Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina  
Telefon: 041 993 612, e-mail: info@nibo-es.si, www.nibo-es.si

## SPLOŠNI PODATKI O INVESTICIJSKEM PROJEKTU

<b>NAZIV PROJEKTA</b>	<b>INKUBATOR AJDOVŠČINA</b>	
<b>INVESTITOR</b>	<b>OBČINA AJDOVŠČINA, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</b>	
<b>Predmet ukrepa</b>	<b>nakup nepremičnin in investicijsko vzdrževalna dela</b>	
<b>Namen projekta</b>	<p>Osnovni namen izvedbe projekta je vzpostavitev novega inkubatorja »Inkubator Ajdovščina«, ki bo vključen v mrežni Podjetniški inkubator Perspektiva, in s tem zagotovitev infrastrukturnih pogojev za spodbujanje razvojnih potencialov, uvajanje novih razvojnih spoznanj za intenzivnejše povezovanje strokovnega znanja s podjetji in uvajanje najsodobnejših znanj skozi izobraževanja in usposabljanja ter dvigovanja kompetenc posameznikov v občini, regiji in državi. S tem se bo zainteresiranim podjetjem za vstop v inkubator omogočilo opravljanje podjetniške dejavnosti. Zagotovilo se bo pogoje za razvoj tistih podjetij, ki beležijo visoko rast, gradijo podjetniško skupnost in krepijo verigo vrednosti na svojem področju. Z realizacijo projekta se bo z ustvarjanjem spodbudnega podjetniškega okolja zagotovilo ustrezne pogoje za dolgoročno krepitev konkurenčnosti gospodarstva, hitrejši razvoj gospodarstva na občinski, regionalni in državni ravni, povečanje dodane vrednosti podjetij in odpiranje novih delovnih mest (povečanje zaposlovanja). S spodbujanjem sodelovanja in oblikovanja skupnih strategij med gospodarskim sektorjem in izobraževalno-razvojno-raziskovalnimi institucijami želi Občina Ajdovščina vplivati na hitrejši in boljši pretok znanj in novih dognanj iz znanstvenih sfer v gospodarsko okolje. <b>Vzpostavitev podjetniškega inkubatorja, ki bo pomagal novim podjetjem pri zagonu in razvoju inovativnih podjetniških idej, predstavlja pomemben razvojni ukrep, ki bo vplival tudi na dvig pozitivne podjetniške klime med mladimi.</b></p>	
<b>Cilji projekta</b>	<p>Glavni cilj projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščina v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju kupiti stavbe s pripadajočimi zemljišči na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina ter obnoviti, ustrezno urediti ter opremiti stavbe in zunanje površine za namen vzpostavitve novega poslovnega inkubatorja »Inkubator Ajdovščina«, skupne površine 5.970 m<sup>2</sup> (notranje površine: 2.132 m<sup>2</sup>; zunanje površine: 3.838 m<sup>2</sup>), od tega bo 2.800 m<sup>2</sup> novih uporabnih površin inkubatorja (notranje uporabne površine: 1.800 m<sup>2</sup>; zunanje uporabne površine: 1.000 m<sup>2</sup>).</p> <p><b>Kazalniki učinka ob zaključku projekta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Število podprtih investicijskih projektov: <b>1 projekt</b></li> <li>⇒ Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zeleno infrastrukture: <b>9 ukrepov</b></li> <li>⇒ Uporabne površine izgrajenega/razširjenega inkubatorja (v m<sup>2</sup>): <b>2.800,0 m<sup>2</sup></b></li> </ul> <p><b>Kazalniki rezultata 3 leta (do 31.10.2027) po zaključku projekta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin izgrajenega/razširjenega inkubatorja (v % glede na nove uporabne površine): <b>92,0%</b></li> <li>⇒ Število vključenih novo-ustanovljenih podjetij v inkubator: <b>11 podjetij</b></li> <li>⇒ Število izvedenih delavnic: <b>33 delavnic</b></li> <li>⇒ Število izvedenih projektov z gospodarstvom: <b>12 projektov</b></li> </ul>	
<b>Lokacija</b>	Občina:	Občina Ajdovščina
	Naselje:	Ajdovščina
	Parcele:	826, 827/2, 827/3, 827/4, 829 vse k.o. 2392 Ajdovščina
	Stavba:	ID 552 in ID 2034 obe k.o. 2392 Ajdovščina
<b>Časovni načrt</b>	Začetek operacije (sklep o potrditvi DIIP)	04/2022
	Nakup objekta z zemljiščem	01/2024-09/2024
	Izvedba del in nabava opreme	02/2024-09/2024
	Predaja izvedenih del v upravljanje (prenos v uporabo)	10/2024
	Zaključek projekta (finančni zaključek)	10/2024
<b>Vrednost projekta</b>	Neto vrednost (v EUR brez DDV/DPN)	1.700.166,44 EUR
	<b>Upravičeni stroški (v EUR)</b>	<b>1.698.666,44 EUR</b>
	<b>Bruto vrednost (v EUR z DDV/DPN)</b>	<b>1.857.803,06 EUR</b>
<b>Viri financiranja</b>	Lastni viri Občine Ajdovščina	257.803,06 EUR
	Javni viri RS (MKRR): Nepovratna sredstva PP 989110 Dodatni ukrepi za problemska območja	1.600.000,00 EUR
<b>Datum izdelave</b>	<b>April 2023</b>	

## Kazalo vsebine

<b>0</b>	<b>UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE.....</b>	<b>1</b>
0.1	UVODNO POJASNILO .....	1
0.2	PREDSTAVITEV INVESTITORJA .....	1
0.3	PREDSTAVITEV IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	5
0.4	PREDSTAVITEV UPRAVLJAVCA.....	5
0.5	NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	7
0.6	POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE.....	8
0.7	NASTALE SPREMEMBE DO IZDELAVE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	9
<b>1</b>	<b>POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....</b>	<b>10</b>
1.1	INVESTICIJSKA NAMERA IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	10
1.2	STROKOVNE PODLAGE TER ZAKONODAJNI IN INSTITUCIONALNI OKVIR .....	11
1.3	KRATKA PREDSTAVITEV UPOŠTEVANIH SCENARIJEV TER UTEMELJITEV IZBORA OPTIMALNEGA SCENARIJA IZVEDBE.....	13
1.3.1	Scenarij »brez investicije« .....	13
1.3.2	Scenarij »z investicijo« .....	14
1.3.3	Izbor optimalnega scenarija izvedbe .....	15
1.4	PODATKI O ODGOVORNIH OSEBAH NA INVESTICIJSKEM PROJEKTU .....	16
1.5	PREDVIDENA ORGANIZACIJA IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	16
1.6	OCENJENA VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER FINANČNA KONSTRUKCIJA.....	17
1.7	ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	17
<b>2</b>	<b>PODATKI O INVESTITORJU IN NOSILCU PROJEKTA, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR .....</b>	<b>20</b>
2.1	INVESTITOR IN NOSILEC PROJEKTA.....	20
2.2	IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE.....	21
2.3	UPRAVLJAVEC .....	21
2.4	STROKOVNI DELAVCI IN SLUŽBE ODGOVORNI ZA PRIPRAVO, IZVEDBO IN NADZOR .....	22
<b>3</b>	<b>ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....</b>	<b>24</b>
3.1	ANALIZA GOSPODARSTVA V OBČINI .....	24
3.1.1	Uvod .....	24
3.1.2	Stanja gospodarskih dejavnosti v občini .....	25
3.2	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA NA OBMOČJU PREDVIDENIH POSEGOV .....	28
3.3	RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO.....	33
<b>4</b>	<b>OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....</b>	<b>35</b>

4.1	RAZVOJNE MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	35
4.1.1	Razvojne možnosti investicijskega projekta .....	35
4.1.2	Namen in cilji investicijskega projekta .....	36
4.2	USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....	39
4.2.1	Usklajenost investicijskega projekta z občinskimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi.....	39
4.2.2	Usklajenost investicijskega projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v Sloveniji in EU .....	40
<b>5</b>	<b>ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN CILJNEGA TRGA.....</b>	<b>44</b>
5.1	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI.....	44
5.2	OPREDELITEV PONUDBE IN POVPRŠEVANJA TER CILJNEGA TRGA .....	45
5.2.1	Ciljni trgi oziroma ciljne skupine uporabnikov.....	45
5.2.2	Ponudba novega inkubatorja.....	46
5.2.3	Cena storitev za koriščenje novih kapacitet inkubatorja.....	49
5.3	PREGLED OBSTOJEČE PONUDBE PRIMERLJIVIH POVRŠIN .....	50
<b>6</b>	<b>TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....</b>	<b>51</b>
<b>7</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH .....</b>	<b>53</b>
7.1	ANALIZA ZAPOSLENIH.....	53
7.2	VPLIV NA ZAPOSLOVANJE Z VIDIKA EKONOMSKE IN SOCIALNE STRUKTURE DRUŽBE .....	53
<b>8</b>	<b>OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....</b>	<b>55</b>
8.1	NAVEDBA OSNOV IN IZHODIŠČA ZA OCENO VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	55
8.2	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO STALNIH CENAH .....	57
8.3	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH .....	58
<b>9</b>	<b>ANALIZA LOKACIJE .....</b>	<b>60</b>
9.1	OPIS IN ANALIZA LOKACIJE.....	60
9.1.1	Makro lokacija .....	60
9.1.2	Mikro lokacija .....	60
9.2	PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU POSEGOV TER OPIS SKLADNOSTI PROJEKTA Z ZAHTEVAMI, KI IZHAJAJO IZ PROSTORSKIH AKTOV ..	62
<b>10</b>	<b>ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI TER SKLADNEGA IN TRAJNOSTNEGA RAZVOJA.....</b>	<b>63</b>
10.1	VARSTVO OKOLJA IN VPLIVI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE .....	63
10.2	PRISPEVEK PROJEKTA K TRAJNOSTNEMU RAZVOJU.....	65
10.3	VPLIVI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA SKLADEN IN TRAJNOSTNI RAZVOJ DRUŽBE .....	68
<b>11</b>	<b>ČASOVNI NAČRT IZVEDBE PROJEKTA Z DINAMIKO INVESTIRANJA TER ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....</b>	<b>70</b>
11.1	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	70
11.2	DINAMIKA INVESTIRANJA .....	71
11.3	ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	73
11.3.1	Podatki o investitorju in organizacijska rešitev vodenja projekta.....	73
11.3.1.1	Investitor in kadrovska organizacijska shema izvedbe projekta .....	73

11.3.1.2	Zmogljivosti investitorja za izvedbo projekta .....	76
11.3.2	Način in postopek izbire ponudnikov oziroma izvajalcev del .....	80
11.3.3	Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov .....	81
11.3.4	Seznam že pridobljene in pregled še potrebne investicijske, projektne in druge dokumentacije .....	82
11.3.5	Način končnega prevzema, vzpostavitev obratovanja in upravljanja ter način in pristojnosti vzdrževanja med obratovanjem .....	83
11.3.6	Kazalniki spremljanja uresničevanja ciljev projekta in način spremljanja .....	84
11.3.7	Vrednotenje investicijskega projekta .....	85
11.3.7	Sklep analize izvedljivosti .....	85
<b>12</b>	<b>NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....</b>	<b>86</b>
<b>13</b>	<b>PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA TER DRUŽBENO-EKONOMSKIH (CBA/ASK) KORISTI PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....</b>	<b>88</b>
13.1	EKONOMSKA DOBA .....	88
13.2	PROJEKCIJA PRIHODKOV PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI .....	88
13.2.1	Enkratni prihodki .....	88
13.2.2	Prihodki iz obratovanja investicijskega projekta .....	88
13.2.3	Prikaz projekcije skupnih prihodkov investicijskega projekta .....	89
13.3	PROJEKCIJA ODHODKOV PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI .....	90
13.3.1	Investicijski/kapitalski stroški (enkratni odhodki) .....	91
13.3.2	Odhodki/stroški iz poslovanja .....	91
13.3.2.1	Operativni odhodki/stroški iz obratovanja .....	91
13.3.2.2	Odhodki/stroški namestitve opreme s krajšo življenjsko dobo .....	92
13.3.2.3	Odhodki/stroški investicijskega vzdrževanja .....	92
13.3.2.4	Stroški amortizacije .....	92
13.3.3	Skupaj odhodki/stroški investicijskega projekta .....	93
13.4	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN ODHODKOV PROJEKTA NA PODLAGI ANALIZE STROŠKOV IN KORISTI (EKONOMSKE ANALIZE) .....	94
13.4.1	Davčni popravki .....	94
13.4.2	Popravek cen (pretvorba tržnih cen v obračunske cene) .....	94
13.4.3	Popravek zaradi eksternalij .....	95
13.4.3.1	Denarno ovrednotene družbeno-ekonomske koristi izvedbe investicijskega projekta .....	95
13.4.3.2	Družbeno-ekonomske koristi, ki jih denarno ni bilo mogoče ovrednotiti .....	96
13.5	PREOSTALA VREDNOST NALOŽBE/PROJEKTA .....	97
<b>14</b>	<b>PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE .....</b>	<b>98</b>
14.1	PREDPOSTAVKE ZA IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE .....	98
14.2	FINANČNA ANALIZA .....	99
14.2.1	Finančna analiza denarnih tokov projekta .....	99
14.2.2	Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta .....	103
14.2.3	Sklep finančne analize .....	103
14.3	EKONOMSKA ANALIZA .....	103
14.3.1	Ekonomska analiza denarnih tokov projekta .....	103
14.3.2	Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta .....	106
14.3.3	Sklep ekonomske analize .....	106

<b>15</b>	<b>ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ .....</b>	<b>107</b>
15.1	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....	107
15.1.1	Občutljivost finančne interne stopnje donosa in finančne neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk .....	107
15.1.2	Občutljivost ekonomske interne stopnje donosa in ekonomske neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk .....	108
15.1.3	Izračun mejnih vrednosti za kritične spremenljivke.....	108
15.1.4	Rezultati in sklep analize občutljivosti.....	109
15.2	ANALIZA TVEGANJ.....	109
15.2.1	Opis faktorjev tveganja s predvidenimi ukrepi za omejitev tveganj.....	110
15.2.2	Točkovanje in rangiranje faktorjev tveganja .....	112
15.2.3	Rezultati in sklep analize tveganj.....	112
15.2.4	Upravljanje in zmanjševanje tveganj (matrika tveganj) .....	113
<b>16</b>	<b>PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV .....</b>	<b>117</b>

## Kazalo tabel

Tabela 1:	Osebna izkaznica Občine Ajdovščina.....	3
Tabela 2:	Predstavitev scenarija »brez investicije«.....	13
Tabela 3:	Predstavitev scenarija »z investicijo«.....	14
Tabela 4:	Vrednost investicijskega projekta po stalnih in tekočih cenah, v EUR. ....	17
Tabela 5:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta z vidika denarnega toka MKRR po tekočih cenah, v EUR z DDV/DPN.....	17
Tabela 6:	Zbirni prikaz rezultatov investicijskega projekta. ....	18
Tabela 7:	Demografski podatki o gospodarskih subjektih v Občini Ajdovščina v obdobju 2010-2021.....	26
Tabela 8:	Podatki o gospodarskih družbah po velikosti glede na število zaposlenih oseb v Občini Ajdovščina v obdobju 2017-2021.....	26
Tabela 9:	Število delovno aktivnih prebivalcev in bilanca dnevni delovnih migracij v Občini Ajdovščina v obdobju 2010-2022.....	26
Tabela 10:	Prikaz stopnje aktivnosti, stopnje delovne aktivnosti ter stopnje brezposelnosti prebivalstva v Občini Ajdovščina v obdobju 2011-2021, v %.....	27
Tabela 11:	Podatki o poslovanju gospodarskih družb in zadrug ter samostojnih podjetnikov v Občini Ajdovščina v obdobju 2018-2021. ....	27
Tabela 12:	Prikaz novih prostorskih kapacitet inkubatorja in njihova zasedenost 3 leta po zaključku projekta. ....	46
Tabela 13:	Predvidena osnutek cenika za najem posameznih prostorov v Inkubatorju Ajdovščina.....	49
Tabela 14:	Prikaz notranjih in zunanjih površin po prostih v okviru inkubatorja .....	52
Tabela 15:	Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, 04/2023, v EUR. ....	57
Tabela 16:	Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR. ....	58
Tabela 17:	Vrednost investicijskega projekta z dinamiko investicijskih stroškov po letih po tekočih cenah, v EUR.....	59
Tabela 18:	Seznam zemljiških parcel in stavb, ki so predmet nakupa, na katerih se bo vzpostavilo nov inkubator. ....	61
Tabela 19:	Vplivi investicijskega projekta na okolje. ....	63
Tabela 20:	Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju v času načrtovanja, izvajanja in uporabe.....	66
Tabela 21:	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.....	70
Tabela 22:	Specifikacija dinamike nastajanja investicijskih stroškov, ločeno na upravičene in neupravičene stroške skladno z navodili JR* MKRR, v tekočih cenah, v EUR z DDV/DPN. ....	71
Tabela 23:	Prikaz glavnih dejavnosti/aktivnosti projekta z navedbo njihovega začetka in zaključka s prikazom vrednosti posamezne aktivnosti, ločeno na upravičene in neupravičene stroške skladno z navodili JR* MKRR, v tekočih cenah, v EUR z DDV/DPN.....	72
Tabela 24:	Finančni podatki Občine Ajdovščina za obdobje 2018-2022. ....	78
Tabela 25:	Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov.....	81
Tabela 26:	Ciljne vrednosti fizičnih ter finančnih in ekonomskih kazalnikov za spremljanje projekta. ....	84
Tabela 27:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta z vidika denarnega toka MKRR po tekočih cenah, v EUR z DDV/DPN.....	86
Tabela 28:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta z vidika denarnega toka MKRR, ločeno na upravičene in neupravičene stroške, po tekočih cenah, v EUR z DDV/DNP. ....	87
Tabela 29:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta z vidika denarnega toka Občine Ajdovščina po tekočih cenah, v EUR z DDV/DPN.....	87
Tabela 30:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta z vidika denarnega toka Občine Ajdovščina, ločeno na upravičene in neupravičene stroške, po tekočih cenah, v EUR z DDV/DNP.....	87

Tabela 31: Prikaz projekcije prihodkov investicijskega projekta, v EUR brez DDV/DPN.....	90
Tabela 32: Predpostavke in izračun mesečnih in letnih odhodkov/stroškov iz obratovanja inkubatorja, v EUR brez DDV in v EUR z DDV. ....	92
Tabela 33: Prikaz stroškov letne amortizacije, obračunane amortizacije v ekonomski dobi projekta ter ponderirane življenjske dobe projekta, v stalnih cenah, v EUR z DDV/DPN. ....	92
Tabela 34: Prikaz investicijskih stroškov v EUR z DDV/DPN ter ocene odhodkov/stroškov iz poslovanja projekta v EUR brez DDV v ekonomski dobi, stalne cene.....	93
Tabela 35: Prikaz konverzijskih faktorjev za posamezne odhodke/stroške v okviru projekta.....	95
Tabela 36: Prikaz investicijskih stroškov glede na vrsto stroška po letih, ki je podlaga za izvedbo popravka cen, ter prikaz izračuna investicijske vrednosti projekta po izvedbi popravka cen, stalne cene, v EUR brez DDV/DPN. ....	95
Tabela 37: Izračun preostale vrednosti naložbe v okviru finančne in ekonomske analize, stalne cene, v EUR brez DDV/DPN. .	97
Tabela 38: Finančni oziroma realni denarni tok investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR. ....	101
Tabela 39: Likvidnostni tok investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR. ....	102
Tabela 40: Finančni oziroma realni denarni tok za izračun donosnosti lastnega kapitala investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR. ....	102
Tabela 41: Finančni kazalniki upravičenosti investicijskega projekta. ....	103
Tabela 42: Ekonomski denarni tok investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR. ....	105
Tabela 43: Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.....	106
Tabela 44: Analiza občutljivosti FIRR in FNPV na spremembo ključnih spremenljivk.....	107
Tabela 45: Analiza občutljivosti EIRR in ENPV na spremembo ključnih spremenljivk.....	108
Tabela 46: Mejne vrednosti za posamezne kritične spremenljivke v okviru finančne in ekonomske analize.....	109
Tabela 47: Opis faktorjev tveganja s predstavitvijo ukrepov za omejitev tveganj. ....	110
Tabela 48: Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta.....	112
Tabela 49: Legenda matrike tveganj.....	113
Tabela 50: Stopnja tveganja/verjetnost nastopa tveganja (kombinacija naštetih dejavnikov tveganj).....	114
Tabela 51: Matrika tveganj projekta z identifikacijo tveganj in ukrepi za njihovo zmanjšanje. ....	114

## Kazalo slik

Slika 1: Organizacijska shema organov Občine Ajdovščina in Občinske uprave. ....	2
Slika 2: Zemljevid Občine Ajdovščina. ....	4
Slika 3: Prikaz parcel in stavb, predvidenih za nakup, na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina. ....	28
Slika 4: Prikaz zunanosti stavbe na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina. ....	29
Slika 5: Prikaz notranosti pritličja stavbe z ID št. 552 k.o. 2392 Ajdovščina, na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina. ....	30
Slika 6: Prikaz notranosti 1. nadstropja stavbe z ID št. 552 k.o. 2392 Ajdovščina, na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina. ....	31
Slika 7: Prikaz zunanjih površin stavbe na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina. ....	31
Slika 8: Prikaz lokacije in notranjost stavbe z ID št. 2034 k.o. 2392 Ajdovščina, na naslovu Slomškova ulica 1D, 5270 Ajdovščina. ....	32
Slika 9: Prikaz makro lokacije investicijskega projekta.....	60



Slika 10:	Prikaz parcelnih števil 826, 827/2, 827/3, 827/4 in 829 vse k.o. 2392 Ajdovščina s pripadajočima stavbama z ID št. 552 in 2034 obe k.o. 2392 Ajdovščina.....	61
Slika 11:	Kadrovsko organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta (organizacija izvedbe).....	73

## Seznam kratic in okrajšav

AJPES	Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve
ASK	Analiza stroškov in koristi
CBA	Cost Benefit Analysis
CF	Konverzijski faktor
CO <sub>2</sub>	Ogljikov dioksid
DDV	Davek na dodano vrednost
DIC	Diskontirani investicijski stroški
DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
DM	Delovno mesto
DNR	Diskontirani neto prihodki
DPN	Davek na promet nepremičnin
EIRR	Ekonomska interna stopnja donosa
EIRR/K	Ekonomska interna stopnja donosa lastnega kapitala
eK/S	Ekonomski količnik relativne koristnosti
ENPV	Ekonomska neto sedanja vrednost
ENPV/K	Ekonomska neto sedanja vrednost lastnega kapitala
ERNPV	Ekonomska relativna neto sedanja vrednost
EPI	Ekonomsko-poslovna infrastruktura
ESRR	Evropski sklad za regionalni razvoj
EŠD	Evidenčna številka dediščine
EU	Evropska unija
EUP	Enota urejanja prostora
FIRR	Finančna interna stopnja donosa
FIRR/K	Finančna interna stopnja donosa lastnega kapitala
fK/S	Finančni količnik relativne koristnosti
FNPV	Finančna neto sedanja vrednost
FNPV/K	Finančna neto sedanja vrednost lastnega kapitala
FRNPV	Finančna relativna neto sedanja vrednost
FT	Faktor tveganja
GD	Gradbeno dovoljenje
GIS	Geografski informacijski sistem
GOI	Gradbeno obrtniška in instalacijska dela
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
GZ-1	Gradbeni zakon
HC	Hitra cesta
ID	Investicijska dokumentacija
IP	Investicijski program
IRR	Interna stopnja donosa
IZS	Inženirska zbornica Slovenije
JN	Javno naročilo
JR	Javna razsvetljava
JR*	Javni razpis
k.o.	Katastrska občina

KRZS	Kohezijska regija zahodna Slovenija
m <sup>2</sup>	Metri kvadratni
MGRT	Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo
MKRR	Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj
MSP	Mikro, mala in srednje velika podjetja
NOO	Načrt za okrevanje in odpornost
NPV	Neto sedanja vrednost
NRP	Načrt razvojnih programov
OPN	Občinski prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
OVE	Obnovljivi viri energije
PD	Projektna dokumentacija
PC	Poslovna cona
PID	Projekt izvedenih del
PP	Proračunska postavka
PUP	Prostorski ureditveni pogoji
PVO	Poročilo o vplivih na okolje
PZI	Projekt za izvedbo gradnje
RD	Razpisna dokumentacija
RNPV	Relativna neto sedanja vrednost
RRA	Regijska razvojna agencija
RS	Republika Slovenija
SDS	Socialna diskontna stopnja
SLO	Slovenija
SPRS	Strategije prostorskega razvoja Slovenije
SRS 2030	Strategija razvoja Slovenije 2030
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
UE	Upravna enota
UMAR	Urad za makroekonomske analize in razvoj
ZAPS	Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije
ZDDV-1	Zakon o davku na dodano vrednost
ZFisP	Zakon o fiskalnem pravilu
ZFO-1	Zakon o financiranju občin
ZIPRS	Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije
ZJF	Zakon o javnih financah
ZJN-3	Zakon o javnem naročanju
ZLS	Zakon o lokalni samoupravi
ZPOP-1	Zakon o podpornem okolju za podjetništvo
ZSDrP	Zakon o spremljanju državnih pomoči
ZSRR-2	Zakon o spodbujanju skladnega razvoja
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora
ZVO-1 / ZVO-2	Zakon o varstvu narave
ZZI	Zahtevek za izplačilo

## o UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

---

### o.1 Uvodno pojasnilo

Investicijski program (IP) »Inkubator Ajdovščina« obravnava izvedbo investicijskega projekta, ki predvideva pridobitev (nakup) in ureditev ustreznih prostorskih kapacitete za vzpostavitev novega inkubatorja. V okviru projekta je predvidena:

- ⇒ nabava stavb s pripadajočimi zemljišči na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina, in sicer nabava stavbe z ID št. 552 k.o. 2392 Ajdovščina in stavbe z ID št. 2034 k.o. 2392 Ajdovščina s pripadajočimi parcelami št. 826, 827/2, 827/3, 827/4 in 829 vse k.o. 2392 Ajdovščina;
- ⇒ prenova/obnova (izvedba investicijsko vzdrževalnih del) stavbe z ID št. 552 k.o. 2392 Ajdovščina in stavbe z ID 2034 k.o. 2392 Ajdovščina za namene inkubatorja, površine 2.132,0 m<sup>2</sup>;
- ⇒ ureditev zunanjih površin za namene inkubatorja, površine 3.838,0 m<sup>2</sup>;
- ⇒ izvedba jih ukrepov s področja trajnostne naravnosti in modre oziroma zelene infrastrukture ter
- ⇒ nabava, dobava in montaža opreme za namene inkubatorja.

Posegi v prostor so opredeljeni kot **izvedba investicijsko vzdrževalnih del**. Projekt z vidika tehnične izvedljivosti predstavlja funkcionalno zaokroženo območje, zato je z ekonomskega vidika njegova izvedba upravičena. Investicija predstavlja ekonomsko nedeljivo celoto aktivnosti in izpolnjuje natančno določeno funkcijo ter ima jasno opredeljene cilje. Za izvedbo projekta ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja. Po izvedbi del ter nabavi in montaži se bo izvedlo kvalitativni in kvantitativni pregled ter primopredajo izvedenih del in opreme. **Investicija je v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči.**

Po zaključku projekta bo vsa izvedena ekonomsko poslovna infrastruktura, t.j. Inkubator Ajdovščina, v lasti Občine Ajdovščina, ki jo bo predala v upravljanje javnemu zavodu Regijska razvojna agencija ROD Ajdovščina.

Investicijski program (IP) v skladu s 13. 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) obravnava podrobno razčlenjen optimalen scenarij »z investicijo«, ki predvideva vzpostavitev Inkubatorja Ajdovščina. Scenarij »z investicijo« je bil v dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP) opredeljen in izbran kot optimalen scenarij izvedbe operacije. Investicijski program (IP) vsebuje vse obvezne vsebine določene v točki 4 13. člena predhodno navedene uredbe.

Investicijski program (IP) je izdelan v skladu 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).

### o.2 Predstavitev investitorja

**Investitor** oziroma **nosilec** obravnavanega investicijskega projekta je **Občina Ajdovščina**. Občina Ajdovščina je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij, ki so povezana zaradi skupnih potreb in interesov njihovih prebivalcev. Sedež občine je v Ajdovščini, in sicer na naslovu Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina.

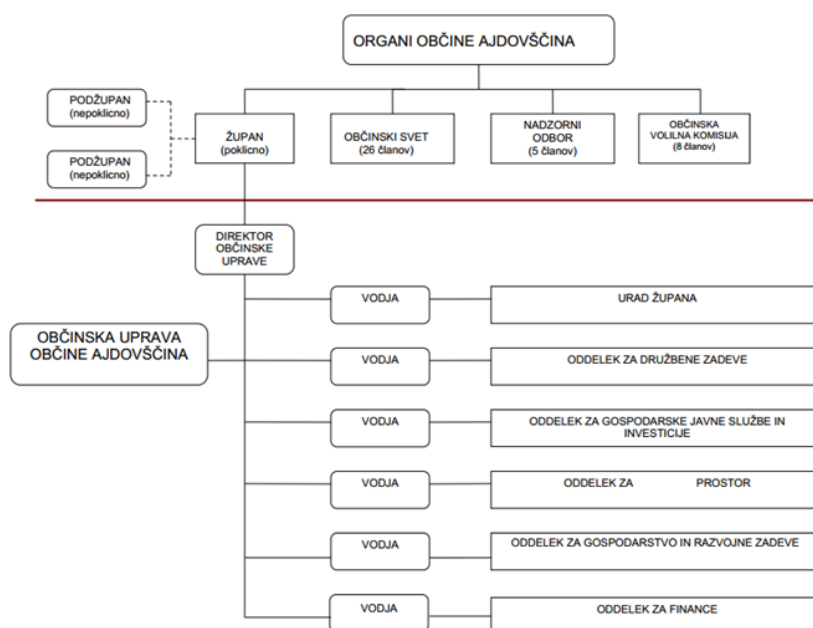
Odgovorna oseba Občine Ajdovščina je župan občine Tadej Beočanin. Občinski svet Občine Ajdovščina šteje 26 članov, ki so izvoljeni za 4 leta. Aktualna sestava Občinskega sveta Občine Ajdovščina je svoj mandat pričela konec leta 2022, zaključila pa ga bo konec leta 2026. Občinski svet Občine Ajdovščina je najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine.

Občina ima občinsko upravo, ki v skladu z zakonom, statutom in splošnimi akti občine opravlja upravne, strokovne, pospeševalne in razvojne naloge ter naloge v zvezi z zagotavljanjem javnih služb iz občinske pristojnosti. Organizacija občinske uprave je prilagojena poslanstvu, nalogam občinske uprave in organizacijskim procesom. Njeno delo je javno. Predstojnik občinske uprave je župan, ki usmerja in nadzira njeno delo. Delo občinske uprave pa neposredno vodi direktor občinske uprave. Občinska uprava, ki šteje več kot 40 oseb, obsega:

- urad župana
- oddelek za družbene dejavnosti
- oddelek za prostor
- oddelek za finance
- oddelek za gospodarske javne službe in investicije
- oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve

Občinska uprava je glede izvrševanja odločitev Občinskega sveta odgovorna Občinskemu svetu, v zadevah, ki jih nanjo prenese država, pa pristojnemu ministrstvu.

Slika 1: Organizacijska shema organov Občine Ajdovščina in Občinske uprave.



Vir: Spletna stran Občine Ajdovščina.

Občina Ajdovščina je gospodarsko, izobraževalno in kulturno središče Vipavske doline v zahodni Sloveniji ob meji z Italijo (80 km od Ljubljane, 150 km od Benetk). Že od najstarejših časov ima občina Ajdovščina pomembno prometno vlogo. Skozi dolino pelje magistralna in hitra cesta, kar Ajdovščino postavlja med prometno najdosegljivša mesta v regiji. Reliefno je ajdovska občina zelo razgibana. Zajema osrednji del Vipavske doline, ki jo od vzhoda proti severu oklepajo visoke planote Nanosa, Hrušice in Trnovskega gozda, na jugu pa Vipavski griči. Območje je eno najrodovitnejših področij v Sloveniji, saj vegetacijska doba v teh krajih traja skoraj dva meseca dlje kot v osrednji Sloveniji. Večji del občine je odprt proti zahodu, od koder vanjo prodirajo močni vplivi sredozemskega podnebja,

zaradi česar je vegetacijska doba za dva meseca daljša kot v osrednji Sloveniji. Na severnih visokih planotah pa je podnebje tipično celinsko, pozimi tudi z visoko snežno odejo. Prepletanje sredozemskih in celinskih vplivov se odraža tudi v pestrosti živalskih in rastlinskih vrst. Pomemben dejavnik oblikovanja tega prostora je tudi bogata prepredenost doline z vodnim omrežjem, ki se zliva v reko Vipavo. Največ vode dovaja reka Hubelj, ki teče skozi glavno mesto občine - Ajdovščino in je pomemben vodni vir za večino naselij tudi sosednjih občin. Poleg tega pa je ta reka predstavljala tudi pomemben energetski potencial številnih obratov in s tem razvoja mesta in tudi širšega območja doline.

Občina Ajdovščina je ena izmed 13-ih občin Severnoprimske regije (Goriške statistične regije). Ustanovljena je bila leta 1994 ter predstavlja gospodarsko in kulturno središče Vipavske doline. Leži na zahodnem delu Slovenije, v Zgornji Vipavski dolini, na strateško zelo pomembnem prehodu iz Furlanske nižine v Italiji, v osrednjo Slovenijo. Občina Ajdovščina je razdeljena na 27 krajevnih skupnosti, ki zajemajo 45 naselij. Občina je s 245,2 km<sup>2</sup> po svoji površini ena izmed večjih občin v Sloveniji in se med slovenskimi občinami uvršča na 18 mesto po površini. Zanj je značilna podpovprečna naseljenost (80,2 prebivalca na km<sup>2</sup>).

Tabela 1: Osebna izkaznica Občine Ajdovščina.

občina	<b>OBČINA AJDOVŠČINA</b>
površina	<b>245,2 km<sup>2</sup></b>
središče občine (sedež)	<b>Ajdovščina</b>
število krajevnih skupnosti	<b>27</b>
krajevne skupnosti	Ajdovščina, Batuje, Brje na Vipavskem, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolga Poljana, Gabrje, Gojače-Malovše, Kamnje-Potoče, Lokavec, Otlica-Kovk, Plače, Planina, Podkraj, Predmeja, Selo, Skrilje, Šmarje, Stomaž, Ustje, Velike Žablje, Vipavski Križ, Vrtovin, Žapuže
število naselij v občini	<b>45</b>
naselja	Ajdovščina, Batuje, Bela, Brje, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolenje, Dolga Poljana, Gabrje, Gojače, Gozd, Grivče, Kamnje, Kovk, Kožmani, Križna Gora, Lokavec, Male Žablje, Malo Polje, Malovše, Otlica, Plače, Planina, Podkraj, Potoče, Predmeja, Ravne, Selo, Skrilje, Stomaž, Šmarje, Tevče, Ustje, Velike Žablje, Vipavski Križ, Višnje, Vodice, Vrtovče, Vrtovin, Zavino, Žagolič, Žapuže
število prebivalcev v občini (2022)	<b>19.693</b>
gostota naseljenosti občine (2022)	<b>80,2</b> prebivalcev na km <sup>2</sup>
število gospodinjstev v občini (2021)	<b>7.379</b>
povprečna velikost gospodinjstva (2021)	<b>2,6</b> prebivalcev na gospodinjstvo
število družin v občini (2021)	<b>5.513</b>
indeks staranja prebivalstva občine (2022)	<b>118,8</b>
povprečna starost preb. občine (2022)	<b>42,9</b> let
naravni prirast občine (2021)	<b>-6</b>
skupni prirast občine (2021)	<b>21</b>

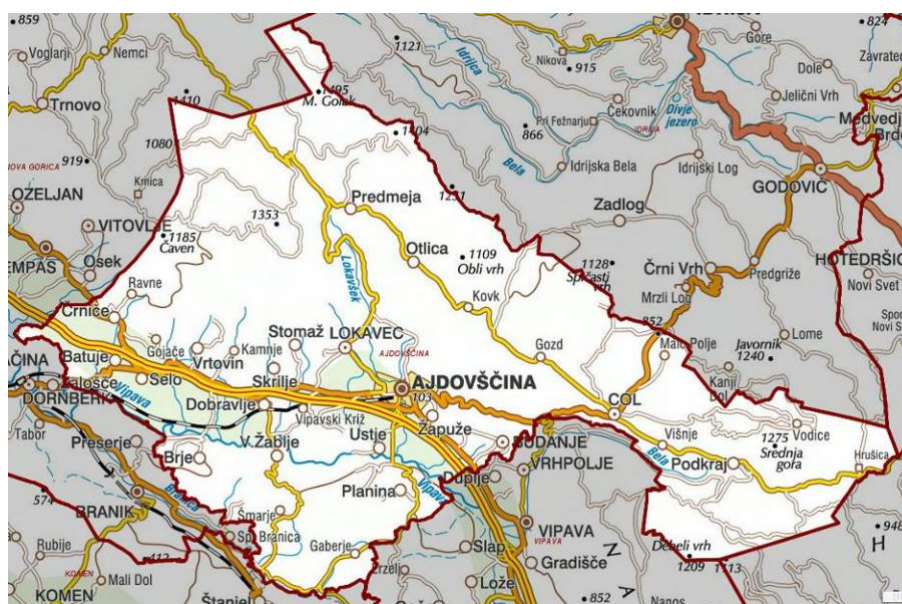
Vir: SURS, 04/2023.

Število prebivalcev občine iz leta v leto stalno narašča. Danes v občini živi 19.693 prebivalcev, in sicer 10.065 moških in 9.628 žensk. Ti tvorijo 7.379 gospodinjstev, pri čemer povprečna velikost gospodinjstva znaša 2,6 oseb. Število prebivalcev občine narašča predvsem zaradi visokega naravnega prirasta in selitvenega prirasta s tujino. Skupni prirast prebivalstva Občine Ajdovščina je od leta 2010 do leta 2020 bil skoraj vsako leto pozitiven, z izjemo leta 2012 in 2013, ko je bil negativen predvsem zaradi selitve prebivalcev občine v druge občine v Sloveniji. V letu 2021 pa je bil naravni prirast občine po mnogih letih negativen (-6 prebivalcev), zmanjšal pa se je tudi selitveni prirast s tujino (le 25

prebivalcev) ter selitveni prirast med občinami (2 prebivalca)y. Posledično je bil skupni prirast prebivalcev v letu 2021 veliko nižji kot v preteklih letih. Starostna struktura prebivalstva je za slovenske razmere še razmeroma dobra. Povprečna starost prebivalstva občine znaša 42,9 let, kar je nižje kot povprečje regije (45,5 let) in povprečje države (43,9 let). Ravno tako je v občini še ugoden indeks staranja prebivalstva, ki znaša 118,8, in je nižji od povprečja regije (161,6) in povprečja države (141,8).

Občina je razdeljena na tri značilna območja: Gora, Dolinsko dno in Vipavske griče. Območje Gore se nahaja med skalnatim robom Trnovske planote in verigo vrhov Trnovskega gozda, z značilnimi razloženimi naselij in samotnimi kmetijami. Rodovitna zemlja, močni vplivi sredozemskega podnebja, bogati vodni viri ter ugodna prometna lega so ustvarili idealne pogoje za razvoj kmetijskih dejavnosti, industrije in podjetništva. Značilnost Vipavske doline je burja, severovzhodni veter, ki odganja oblake in čisti zrak, zato ima dolina največ sončnih dni na leto v Sloveniji in za dva meseca daljšo vegetacijsko dobo kot je v notranjosti Slovenije. Zaradi vseh teh naravnih pogojev imenitno uspeva vinska trta, ki daje vrhunška vina, vipavske češnje, marelice in breskve pa dozorevajo prve v Sloveniji. V Vipavski dolini se je zato razvila močna živilsko predelovalna industrija, ki še danes kljubuje krizi, medtem ko so lesna in tekstilna branža ter gradbeništvo zašle v težave - je pa ostalo bogato znanje in veliko strokovnjakov predvsem tehničnih profilov. V zadnjem času so zrastle tudi mlada visokotehnološka podjetja. Ajdovščina je tudi univerzitetno mesto.

Slika 2: Zemljevid Občine Ajdovščina.



Vir: GIS Občine Ajdovščina.

Bogata industrijska dediščina na ozemlju današnje občine Ajdovščina sega v 16. in 17. stoletje. Že Valvasor omenja takratno obrtno dejavnost ob Hublju, kjer so delovale fužine in kovačije za železo. Na teh temeljih se je po vojni razvil bogat nabor industrijskih obratov, od lesnih, kovinskih in gradbenih, do živilskih in tekstilnih. Ugodna prometna lega v zahodni Sloveniji, bližina državne meje z Italijo, naravno bogato in urejeno okolje za številne turistične, izobraževalne, kulturne in gospodarske dejavnosti predstavljajo le nekaj prednosti za uspešen razvoj novih podjetij. S ponudbo komunalno opremljenih poslovnih in obrtnih con, predvsem v okolici hitre ceste skozi Vipavsko dolino, občina nudi potencialnim investitorjem idealne pogoje za uresničitev njihovih vizij.

### 0.3 Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

**Podjetje NI-BO** Robert Likar s.p. s sedežem na Vipavski ulici 17, 5270 Ajdovščina je bilo ustanovljeno v letu 2011. V okviru podjetja delujejo strokovnjaki in zunanji svetovalci z ekonomskega in tehničnega področja z dolgoletnimi izkušnjami na področju prijav oziroma pridobivanja EU sredstev, koordiniranja in spremljanja odobrenih projektov, v okviru različnih evropskih programov ter vrsto pridobljenih in uspešno izvedenih projektov. Posameznim partnerjem zagotavljajo tako popolno storitev od pridobivanja in izdelovanja projektne, prijavnne in investicijske dokumentacije, do pomoči pri sami izvedbi projekta, vodenju projekta, opravljanju strokovnega gradbenega nadzora, njegovem spremljanju izvajanja ter končnem poročanju o doseženih rezultatih. Podjetjem in javnim institucijam zagotavlja pomoč pri svetovanju in oblikovanju projektnih skupin, oblikovanju organizacijske strukture projektov, iskanju ustreznih virov financiranja (predvsem se osredotoča na nepovratna sredstva), ponuja pa tudi strokovno-tehnično in administrativno podporo pri pripravi javnih naročil, pri prijavi projektov na javne razpise, spremljanje v fazi vodenja in izvajanja projektov in po zaključku, vrednotenja programov in projektov ter na pripravo podpornih dokumentov, kot npr. poslovnih načrtov, študij izvedljivosti, investicijskih programov, strategij ipd.

Podjetje je v zadnjih letih razširilo svojo dejavnost in svojim strankam nudi tudi storitve s področja energetike in s področja preventive in sanacije radona. Na področju energetike za svoje stranke opravlja tako poenostavljene kot tudi razširjene energetske preglede. Podjetje NI-BO je pridobilo licenco za pooblaščenega izdajatelja energetskih izkaznic z zaposlenim neodvisnim strokovnjakom za izdelavo energetskih izkaznic. Licenca mu je bila podeljena s strani Ministrstva za infrastrukturo RS. Odgovorna oseba podjetja je v letu 2015 pridobila tudi licenco energetskega svetovalca mreže Ensvet, za izvajanje energetskega svetovanja občanom. Na področju »radona« pa izvaja preventivne meritve ter in v primeru povečane koncentracije le-tega svetuje svojim strankam preventivne ukrepe in predlaga sanacije, ki bi bile najbolj optimalne za posamezen objekt.

Podjetje NI-BO sodeluje tako z javnim (občine, razvojne agencije ter ostali javni zavodi) kot tudi z zasebnim sektorjem.

### 0.4 Predstavitev upravljavca

Po končanem projektu bo s prostori in novim inkubatorjem upravljal javni zavod **Regijska razvojna agencija ROD Ajdovščina** (v nadaljevanju RRA ROD), s sedežem na Vipavski cesti 4, 5270 Ajdovščina. Odgovorna oseba je Brigita Habjan Štolfa.

Ustanoviteljice javnega zavoda so Občina Ajdovščina, Občina Vipava in Območna obrtno-podjetniška zbornica Ajdovščina. Javni zavod je bil ustanovljen za opravljanje del in nalog skladnega razvoja na območju ustanoviteljic in za opravljanje del in nalog na področju razvojnih nalog regionalne strukturne politike. V javnem zavodu je zaposlenih 9 oseb.

*Poslanstvo RRA ROD:* »Že od samega začetka dajemo poudarek razvoju skupnosti po principu »od spodaj navzgor«. Zaznavamo potrebe lokalnega okolja, upoštevamo pobude skupnosti in krepimo medregijsko sodelovanje. Ta del poslanstva izpolnjujemo s spodbujanjem podjetniške miselnosti in razvojem podjetniških vrednot zlasti med mladimi. S svojim delom prispevamo tudi k razvoju podeželja in kmetijstva ter promociji uporabe lokalno pridelanih proizvodov. Z namenom utrjevanja poti podjetništvu izvajamo naloge upravljanja in promocije investicijskih priložnosti Goriške regije. Vpeti smo v aktivnosti spodbujanja turizma ter nudimo svetovanje in pomoč pri prijavi projektov na razpise. Svoje poslanstvo izpolnjujemo ob spoštovanju načel trajnostnega razvoja in upoštevanju skladnega okoljskega načrtovanja.«

Vizija RRA ROD: »Našo prihodnost želimo graditi na spodbujanju podjetništva in usmeritvi v digitalnost ob sočasnem doseganju okoljske trajnosti ter posledično tudi prilagajanju kmetijstva in skrbi za razvoj podeželja.«

**Dolgoročni cilji RRA ROD:**

- pospeševanje gospodarstva in razvoja človeških virov
- pospeševanje razvoja turizma
- pospeševanje regionalnega razvoja
- razvoj novih projektnih idej na vseh področjih delovanja
- učinkovito upravljanje Zavoda RRA ROD

Na podlagi temeljne dejavnosti RRA ROD prispeva k spodbujanju razvoja podjetništva, turizma, podeželja, okolja, človeških virov in k uspešnemu regionalnemu razvoju ob upoštevanju načel trajnostnega razvoja in usklajenega prostorskega in okoljskega načrtovanja, in sicer:

- splošne, informativne, svetovalne in pospeševalne naloge pri spodbujanju razvoja ustanoviteljev,
- promocija ustanoviteljev,
- pospeševanje in povezovanje obrtništva in podjetništva,
- pospeševanje kmetijstva, dopolnilnih dejavnosti in razvoja podeželja,
- pospeševanje turizma,
- oblikovanje tržne znamke Vipavska dolina,
- vključevanje velikih podjetij in povezovanje z malim gospodarstvom,
- pospeševanje kulture in njene vpetosti v skladen razvoj,
- pospeševanje razvoja kadrov z usposabljanjem, svetovanjem in izobraževanjem,
- pospeševanje razvoja na socialnih področjih,
- svetovanje in pomoč pri prijavi projektov na razpise in sodelovanje na skupnih razpisih ter pridobivanje sredstev za pripravo in izvedbo projektov, ob upoštevanju načel trajnostnega razvoja in usklajenega prostorskega in okoljskega načrtovanja.

RRA ROD lahko opravlja tudi dejavnosti upravljanja lokalnih partnerstev.

**Posebno pozornost javni zavod RRA ROD vsa leta namenja razvoju podjetništva od vrtca pa vse do podjetnikov.** S projektom LAS-a Vipavska dolina »Spodbujanje ustvarjalnega in inovativnega razmišljanja med mladimi – MLIN« spodbuja podjetniško razmišljanje od malih nog. Pobuda »MyMachine« pa vzpostavlja povezovanje vseh stopenj izobraževanja in industrije, kar omogoča uresničitev otroških idej – izdelavo njihovih sanjskih strojev.

Že vrsto let osnovnošolske ekipe 7., 8. in 9. razredov sodelujejo na podjetniških krožkih pod vodstvom mentoric RRA ROD in na državnih tekmovanjih posegajo po najvišjih nagradah (podjetniško tekmovanje POPRI, Labirint). Da osnovnošolcem olajšajo izbiro srednje šole organizirajo tehniške dneve, kjer lokalni podjetniki in podjetja odprejo svoja vrata, učenci pa si na ta način lahko ogledajo proces nastajanja izdelkov in storitev ter spoznajo poklice po katerih je največje povpraševanje. Posamezen poklic pa so učenci lahko spoznali v praksi na dogodku »Mladi in Castra«, kjer so skozi različna reševanja izzivov spoznavali različne poklice. Srednješolcem je namenjen START UP vikend, kjer spoznavajo kako ustvariti poslovni model podjetja po najsodobnejših metodologijah v čim krajšem času. Na območju je RRA ROD prepoznaven kot točka SPOT (Slovenska Poslovna Točka) Goriške regije, kjer skrbijo za mreženje poslovnih subjektov, organizacijo podjetniških usposabljanj, izobraževanj in delavnic o različnih podjetniških temah ter obveščajo o objavljenih razpisih. Projekt SPOT svetovanje Goriška nudi osnovno svetovanje na področju ustanavljanja in zagona podjetja, pomoč pri razvoju poslovnih idej, podajanje informacij o trgu oziroma poslovnem okolju, na katero vstopa podjetnik.

V okviru nacionalnega projekta »Regionalno skrbništvo« opravljajo promocijo investicijskih priložnosti Goriške regije. Skupaj z dvanajstimi slovenskimi regionalnimi razvojnimi agencijami in z nacionalnim koordinatorjem tvorijo mrežo skrbnikov regij pod okriljem Javne Agencije SPIRIT Slovenija. Aktivno opravljajo tudi druge promocijske naloge kot



so: udeležbe na mednarodnih investicijskih sejmih in konferencah, kjer predstavljajo investicijske priložnosti v regiji, organiziranje B2B sestankov s potencialnimi investitorji ter organiziranje obiskov vhodnih in izhodnih delegacij potencialnih investitorjev v regionalno gospodarstvo. Ves čas skrbijo za pretočnost informacij z lokalnega oziroma regionalnega nivoja na državni nivo in obratno.

## 0.5 Namen in cilji investicijskega projekta

**Osnovni namen** izvedbe projekta je **vzpostavitev novega inkubatorja »Inkubator Ajdovščina«**, ki bo vključen v mrežni Podjetniški inkubator Perspektiva, in s tem **zagotovitev infrastrukturnih pogojev** (poslovne prostore/površine in ponudbo upravnih in intelektualnih storitev za podjetja v inkubatorju ter za izvajanje storitev, dogodkov ipd. namenjenih spodbujanju podjetništva, digitalizacije, krožnega gospodarstva, zelene ekonomije ipd.) **za spodbujanje razvojnih potencialov, uvajanje novih razvojnih spoznanj za intenzivnejše povezovanje strokovnega znanja s podjetji in uvajanje najsodobnejših znanj skozi izobraževanja in usposabljanja ter dvigovanja kompetenc posameznikov v občini, regiji in državi**. S tem se bo zainteresiranim podjetjem za vstop v inkubator omogočilo opravljanje podjetniške dejavnosti. Zagotovilo se bo pogoje za razvoj tistih podjetij, ki beležijo visoko rast, gradijo podjetniško skupnost in krepijo verigo vrednosti na svojem področju. Z realizacijo projekta se bo z ustvarjanjem spodbudnega podjetniškega okolja zagotovilo ustrezne pogoje za dolgoročno krepitev konkurenčnosti gospodarstva, hitrejši razvoj gospodarstva na občinski, regionalni in državni ravni, povečanje dodane vrednosti podjetij in odpiranje novih delovnih mest (povečanje zaposlovanja).

S spodbujanjem sodelovanja in oblikovanja skupnih strategij med gospodarskim sektorjem in izobraževalno-razvojno-raziskovalnimi institucijami želi Občina Ajdovščina vplivati na hitrejši in boljši pretok znanj in novih dognanj iz znanstvenih sfer v gospodarsko okolje. **Vzpostavitev podjetniškega inkubatorja, ki bo pomagal novim podjetjem pri zagonu in razvoju inovativnih podjetniških idej, predstavlja pomemben razvojni ukrep, ki bo vplival tudi na dvig pozitivne podjetniške klime med mladimi.**

**Glavni cilj** projekta je stvarne narave, in sicer **v mestu Ajdovščina** v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju **kupiti stavbe s pripadajočimi zemljišči na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina ter obnoviti, ustrezno urediti ter opremiti stavbe in zunanje površine za namen vzpostavitve novega poslovnega inkubatorja »Inkubator Ajdovščina«**, skupne površine **5.970 m<sup>2</sup>** (notranje površine: 2.132 m<sup>2</sup>; zunanje površine: 3.838 m<sup>2</sup>), **od tega bo 2.800 m<sup>2</sup> novih uporabnih površin inkubatorja** (notranje uporabne površine: 1.800 m<sup>2</sup>; zunanje uporabne površine: 1.000 m<sup>2</sup>).

Kazalniki učinka ob zaključku projekta	
Število podprtih investicijskih projektov	1 projekt
Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture	9 ukrepov
Uporabne površine izgrajenega/razširjenega inkubatorja (v m <sup>2</sup> )	2.800,0 m <sup>2</sup>
Kazalniki rezultata 3 leta (do 31.10.2027) po zaključku projekta	
Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin izgrajenega/razširjenega inkubatorja (v % glede na nove uporabne površine)	92,0%
Število vključenih novo-ustanovljenih podjetij v inkubator	11 podjetij
Število izvedenih delavnic	33 delavnic
Število izvedenih projektov z gospodarstvom	12 projektov

Ostali cilji investicijskega projekta in njegovi sinergijski učinki so predstavljeni v nadaljevanju tega dokumenta, in sicer v poglavju 4.1.

## o.6 Povzetek predhodno izdelane investicijske dokumentacije

Do izdelave investicijskega programa (IP) je bil aprila 2023 izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Inkubator Ajdovščina. Izdelan je bil 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). Skladno z Uredbo je odgovoril na bistvena vprašanja in dileme glede investicijskega projekta.

V dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP) se je izhajalo iz dejstva, da je investicija smiselna predvsem z vidika zagotavljanja infrastrukturnih pogojev (poslovne prostore/površine in ponudbo upravnih in intelektualnih storitev za podjetja v inkubatorju ter za izvajanje storitev, dogodkov ipd. namenjenih spodbujanju podjetništva, digitalizacije, krožnega gospodarstva, zelene ekonomije ipd.) za spodbujanje razvojnih potencialov, uvajanje novih razvojnih spoznanj za intenzivnejše povezovanje strokovnega znanja s podjetji in uvajanje najsodobnejših znanj skozi izobraževanja in usposabljanja ter dvigovanja kompetenc posameznikov v občini, regiji in državi. Osnovni namen in cilji projekta, kakor tudi predvidene aktivnosti in posegi v okviru projekta so tako v DIIP kot tudi v tem dokumentu (IP) identični, zato jih tu ponovno ne navajamo. Ravno tako je identičen tehnični opis izvedbe projekta, zato ga tu ponovno ne navajamo.

V okviru DIIP je bilo predvideno, da se bo kupilo stavbe s pripadajočimi zemljišči na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina ter obnovilo, ustrezno uredilo in opremilo stavbe in zunanje površine za namen vzpostavitve novega poslovnega inkubatorja »Inkubator Ajdovščina«, skupne površine 5.970 m<sup>2</sup> (notranje površine: 2.132 m<sup>2</sup>; zunanje površine: 3.838 m<sup>2</sup>), od tega bo 2.800 m<sup>2</sup> novih uporabnih površin inkubatorja (notranje uporabne površine: 1.800 m<sup>2</sup>; zunanje uporabne površine: 1.000 m<sup>2</sup>).

Kazalniki učinka ob zaključku projekta:

- ⇒ Število podprtih investicijskih projektov: 1 projekt
- ⇒ Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture: 9 ukrepov
- ⇒ Uporabne površine izgrajenega/razširjenega inkubatorja (v m<sup>2</sup>): 2.800,0 m<sup>2</sup>

Kazalniki rezultata 3 leta (do 31.10.2027) po zaključku projekta:

- ⇒ Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin izgrajenega/razširjenega inkubatorja (v % glede na nove uporabne površine): 92,0%
- ⇒ Število vključenih novo-ustanovljenih podjetij v inkubator: 11 podjetij
- ⇒ Število izvedenih delavnic: 33 delavnic
- ⇒ Število izvedenih projektov z gospodarstvom: 12 projektov

V okviru DIIP sta bila opredeljena naslednja scenarija izvedbe projekta:

- ⇒ Scenarij »brez investicije« (izhodiščni scenarij)
- ⇒ Scenarij »z investicijo« (Vzpostavitev »Inkubatorja Ajdovščina«)

Kot optimalen scenarij izvedbe projekta je bil izbran scenarij »z investicijo«. Opis obeh scenarijev izvedbe projekta je predstavljen v poglavju 1.3 tega dokumenta.

Vrednost investicijskega projekta izbranega optimalnega scenarija v okviru DIIP, t.j. scenarija »z investicijo«, je znašala po stalnih cenah 1.676.701,00 EUR brez DDV/DPN oziroma 1.829.175,22 EUR z DDV/DPN; po tekočih cenah 1.700.166,44 EUR brez DDV/DPN oziroma 1.857.803,06 EUR z DDV/DPN, od tega so znašali upravičeni stroški 1.698.666,44 EUR.

V DIIP je bilo predvideno financiranje projekta z lastnimi proračunskimi sredstvi Občine Ajdovščina v višini 257.803,06 EUR ter s pridobitvijo nepovratnih sredstev iz javnih virov RS (MKRR) v okviru JR\* za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024 (nepovratna sredstva v višini do 100% upravičenih stroškov oziroma do maksimalne višine 1.600.000 EUR, ki so zagotovljena v proračunu RS, na proračunski postavki MKRR »989110 Dodatni ukrepi za problemska območja«) v skupni višini 1.600.000,00 EUR.

Predviden čas izvedbe projekta je bil od aprila 2023 (sklep o potrditvi DIIP in uvrstitvev projekta v NRP občine) pa do 31.10.2024, ko je predviden finančni zaključek projekta.

Na podlagi DIIP se je ugotovilo, da je izvedba investicijskega projekta upravičena ter da je smiselno nadaljevati s pripravo nadaljnje projektne in investicijske dokumentacije ter z izvajanjem predvidenih aktivnosti v okviru projekta »Inkubator Ajdovščina«.

Glede na vrsto in ocenjeno vrednost projekta je bilo v DIIP ugotovljeno, da je potrebno v skladu s 4. 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) pripraviti naslednjo investicijsko dokumentacijo:

- ⇒ Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)
- ⇒ Investicijski program (IP)

## **0.7 Nastale spremembe do izdelave investicijskega programa**

Pri izdelavi investicijskega programa (IP) ni prišlo do odstopanj oziroma sprememb glede na ugotovitve iz predhodno izdelane in potrjene investicijske dokumentacije (DIIP), zato so podatki v predhodno izdelani investicijski dokumentaciji (DIIP) in v investicijskem programu (IP) identični oziroma usklajeni.

## 1 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

### 1.1 Investicijska namera in cilji investicijskega projekta

Osnovni namen izvedbe projekta je vzpostavitev novega inkubatorja »Inkubator Ajdovščina«, ki bo vključen v mrežni Podjetniški inkubator Perspektiva, in s tem zagotovitev infrastrukturnih pogojev (poslovne prostore/površine in ponudbo upravnih in intelektualnih storitev za podjetja v inkubatorju ter za izvajanje storitev, dogodkov ipd. namenjenih spodbujanju podjetništva, digitalizacije, krožnega gospodarstva, zelene ekonomije ipd.) za spodbujanje razvojnih potencialov, uvajanje novih razvojnih spoznanj za intenzivnejše povezovanje strokovnega znanja s podjetji in uvajanje najsodobnejših znanj skozi izobraževanja in usposabljanja ter dvigovanja kompetenc posameznikov v občini, regiji in državi. S tem se bo zainteresiranim podjetjem za vstop v inkubator omogočilo opravljanje podjetniške dejavnosti. Zagotovilo se bo pogoje za razvoj tistih podjetij, ki beležijo visoko rast, gradijo podjetniško skupnost in krepijo verigo vrednosti na svojem področju. Z realizacijo projekta se bo z ustvarjanjem spodbudnega podjetniškega okolja zagotovilo ustrezne pogoje za dolgoročno krepitev konkurenčnosti gospodarstva, hitrejši razvoj gospodarstva na občinski, regionalni in državni ravni, povečanje dodane vrednosti podjetij in odpiranje novih delovnih mest (povečanje zaposlovanja).

S spodbujanjem sodelovanja in oblikovanja skupnih strategij med gospodarskim sektorjem in izobraževalno-razvojno-raziskovalnimi institucijami želi Občina Ajdovščina vplivati na hitrejši in boljši pretok znanj in novih dognanj iz znanstvenih sfer v gospodarsko okolje. Vzpostavitev podjetniškega inkubatorja, ki bo pomagal novim podjetjem pri zagonu in razvoju inovativnih podjetniških idej, predstavlja pomemben razvojni ukrep, ki bo vplival tudi na dvig pozitivne podjetniške klime med mladimi.

Glavni cilj projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščina v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju kupiti stavbe s pripadajočimi zemljišči na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina ter obnoviti, ustrezno urediti ter opremiti stavbe in zunanje površine za namen vzpostavitve novega poslovnega inkubatorja »Inkubator Ajdovščina«, skupne površine 5.970 m<sup>2</sup> (notranje površine: 2.132 m<sup>2</sup>; zunanje površine: 3.838 m<sup>2</sup>), od tega bo 2.800 m<sup>2</sup> novih uporabnih površin inkubatorja (notranje uporabne površine: 1.800 m<sup>2</sup>; zunanje uporabne površine: 1.000 m<sup>2</sup>).

Kazalniki učinka ob zaključku projekta	
Število podprtih investicijskih projektov	1 projekt
Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture	9 ukrepov
Uporabne površine izgrajenega/razširjenega inkubatorja (v m <sup>2</sup> )	2.800,0 m <sup>2</sup>
Kazalniki rezultata 3 leta (do 31.10.2027) po zaključku projekta	
Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin izgrajenega/razširjenega inkubatorja (v % glede na nove uporabne površine)	92,0%
Število vključenih novo-ustanovljenih podjetij v inkubator	11 podjetij
Število izvedenih delavnic	33 delavnic
Število izvedenih projektov z gospodarstvom	12 projektov

Ostali cilji investicijskega projekta in njegovi sinergijski učinki so predstavljeni v nadaljevanju tega dokumenta, in sicer v poglavju 4.1.

## 1.2 Strokovne podlage ter zakonodajni in institucionalni okvir

### Strokovne podlage

- ⇒ Analiza stanja in potreb po inkubatorju v Občini Ajdovščina, ki jo je pripravila Občinska uprava Občine Ajdovščina, marec 2023.
- ⇒ Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Inkubator Ajdovščina, ki ga je aprila 2023 izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina.
- ⇒ Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine: Poslovni prostori - menza, bar, kuhinja, enota Standard, stara projektivna in zemljišče na Slomškovi ulici 1 v Ajdovščini, na dan 01.03.2014, ki ga je 15.04.2014 izdelalo podjetje KF Finance, Verovškova ulica 55a, 1000 Ljubljana.
- ⇒ Razpis ponovne (5.) javne dražbe: Poslovni objekt s parkom, Slomškova ulica 1, Ajdovščina, ki ga je dne 08.03.2022 pripravil stečajni upravitelj Rudolf Hramec s.p.

### Zakonodajni in institucionalni okvir (pravne in programske podlage)

- ⇒ Delegirana uredba Komisije (EU) št. 480/2014 z dne 3. marca 2014 o dopolnitvah Uredbe (EU) št. 1303/2013 Evropskega parlamenta in Sveta o skupnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu, Evropskem kmetijskem skladu za razvoj podeželja in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo, o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo, spremenjena z Delegirano uredbo Komisije (EU) št. 2015/616 z dne 13. februar 2015 in Delegirano uredbo Komisije (EU) št. 2019/886 z dne 12. februar 2019 (v nadaljevanju: *Delegirana uredba Komisije (EU) št. 480/2014*).
- ⇒ Izvedbena uredba Komisije (EU) št. 2015/207 z dne 20. januarja 2015 o določitvi podrobnih pravil za izvajanje Uredbe (EU) št. 1303/2013 Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z vzorci za poročilo o napredku, predložitev informacij o velikem projektu, skupni akcijski načrt, poročila o izvajanju za cilj „naložbe za rast in delovna mesta“, izjavo o upravljanju, revizijsko strategijo, revizijsko mnenje in letno poročilo o nadzoru ter metodologijo, ki se uporabi pri izvajanju analize stroškov in koristi, in v skladu z Uredbo (EU) št. 1299/2013 Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z vzorcem za poročila o izvajanju za cilj „evropsko teritorialno sodelovanje“, spremenjena z Izvedbeno uredbo Komisije (EU) št. 2018/277 z dne 23. februar 2018, Izvedbeno uredbo Komisije (EU) št. 2019/256 z dne 13. februar 2018 in Izvedbeno uredbo Komisije (EU) št. 2021/436 z dne 03. marec 2021 (v nadaljevanju: *Izvedbena uredba Komisije (EU) št. 2015/207*).
- ⇒ Gradbeni zakon (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22-ZZNŠPP; v nadaljevanju: *GZ-1*).
- ⇒ Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014).
- ⇒ Načrt za okrevanja in odpornosti (NOO), RS Služba vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, junij 2021 (v nadaljevanju: *NOO*).
- ⇒ Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS) (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07-ZPNačrt, 61/17-ZUreP-2 in 199/21-ZUreP-3; v nadaljevanju: *OdSPRS*).
- ⇒ Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.).
- ⇒ Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/21 in 96/22).
- ⇒ Pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 46/03).
- ⇒ Pravilnik o dodeljevanju proračunskih sredstev za pospeševanje razvoja gospodarstva v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 34/15, 93/15, 38,17 in 145/20).
- ⇒ Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15).

- ⇒ Pravilnik o postopkih za izvrševanje proračuna Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 50/07, 61/08, 99/09-ZIPRS1011, 3/13, 81/16, 11/22, 96/22, 105/22-ZZNSPP in 149/22).
- ⇒ Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23).
- ⇒ Projektna naloga: Povprečna dostopnost do najbližjega priključka na avtocesto ali hitro cesto po občinah v Republiki Sloveniji v letu 2015, ki je bila izdelana dne 14.12.2016.
- ⇒ Program razvoja spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022-2025 (št. 30301-1/2022/3, z dne 10.02.2022; v nadaljevanju: Program).
- ⇒ Proračun Republike Slovenije za leto 2023 (DP2023) (Uradni list RS, št. 187/21 in 150/22; v nadaljevanju: DP2023).
- ⇒ Proračun Republike Slovenije za leto 2024 (DP2024) (Uradni list RS, št. 150/22; v nadaljevanju: DP2024).
- ⇒ Slovenska strategije pametne specializacije (S4), december 2017 (v nadaljevanju: S4).
- ⇒ Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občine Ajdovščina številka 1-1 (OPN 1-1), št. 3503-2/22-1 z dne 20.04.2022.
- ⇒ Strategije razvoja Občine Ajdovščina do 2030, junij 2017.
- ⇒ Strategija razvoja Slovenije 2030, RS Služba vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, 2017 (v nadaljevanju: SRS2030).
- ⇒ Uredba o določitvi obmejnih problemskih območij (Uradni list RS, št. 22/11, 97/12, 24/15, 35/17, 101/20 in 112/22).
- ⇒ 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; v nadaljevanju: UEM).
- ⇒ Uredba o izvajanju ukrepov endogene regionalne politike (Uradni list RS, št. 16/13, 78/15 in 46/19).
- ⇒ Uredba o postopkih, merilih in načinih dodeljevanja sredstev za spodbujanje razvojnih programov in prednostnih nalog (Uradni list RS, št. 56/11).
- ⇒ Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) (Uradni list RS, št. 13/11-UPB, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21-ZDOsk, 3/22 in 29/22-ZUOPDCE; v nadaljevanju: ZDDV-1).
- ⇒ Zakon o financiranju občin (ZFO-1) (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15-ZUUJFO, 71/17, 21/18-popr., 80/20-ZIUOOPE, 189/20-ZFRO, 207/21 in 44/22-ZVO-2; v nadaljevanju: ZFO-1).
- ⇒ Zakon o fiskalnem pravilu (ZFiSP) (Uradni list RS, št. 55/15, 177/20-popr. in 129/22; v nadaljevanju: ZFiSP).
- ⇒ Zakon o integriteti in preprečevanju korupcije (ZIntPK) (Uradni list RS, št. 69/11-UPB, 158/20, 3/22-ZDeb in 16/23-ZZPri; v nadaljevanju: ZIntPK).
- ⇒ Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2023 in 2024 (ZIPRS2324) (Uradni list RS, št. 150/22; v nadaljevanju: ZIPRS2324).
- ⇒ Zakon o javnih finančah (ZJF) (Uradni list RS, št. 11/11-UPB, 14/13-popr., 101/13, 55/15-ZFiSP, 96/15-ZIPRS1617, 13/18, 195/20-odl. US in 18/23-ZDU-10; v nadaljevanju: ZJF).
- ⇒ 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 in 28/23; v nadaljevanju: ZJN-3).
- ⇒ Zakon o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, št. 94/07-UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF, 14/15-ZUUJFO, 11/18-ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20-ZIUZEOP-A in 80/20-ZIUOOPE; v nadaljevanju: ZLS).
- ⇒ Zakon o podpornem okolju za podjetništvo (ZPOP-1) (Uradni list RS, št. 102/07, 57/12, 82/13, 17/15, 27/17, 13/18-ZSinv in 40/23-ZZrID-A; v nadaljevanju: ZPOP-1).
- ⇒ Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23-ZDU-10; v nadaljevanju: ZUreP-3).
- ⇒ Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP) (Uradni list RS, št. 24/06-UPB, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20-ZIUOPDVE in 3/22-ZDeb; v nadaljevanju: ZUP).
- ⇒ Zakon o spodbujanju skladnega razvoja (ZSRR-2) (Uradni list RS, št. 20/11, 57/12, 46/16 in 18/23-ZDU-10; v nadaljevanju: ZSRR-2).
- ⇒ Zakon o spremljanju državne pomoči (ZSDrP) (Uradni list RS, št. 37/04; v nadaljevanju: ZSDrP).
- ⇒ Zakon o varstvu okolja (ZVO-1) (Uradni list RS, št. 39/06-UPB, 49/06-ZMetD, 66/06-odl. US, 33/07-ZPNačrt, 57/08-ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09-ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 - GZ, 21/18-ZNOrg, 84/18-ZIURKOE, 158/20 in 44/22-ZVO-2; v nadaljevanju: ZVO-1).
- ⇒ Zakon o varstvu okolja (ZVO-2) (Uradni list RS, št. 44/22 in 18/23-ZDU-10; v nadaljevanju: ZVO-2).
- ⇒ Zakon o varstvu osebnih podatkov (ZVOP-2) (Uradni list RS, št. 163/22; v nadaljevanju: ZVOP-2).

## 1.3 Kratka predstavitev upoštevanih scenarijev ter utemeljitev izbora optimalnega scenarija izvedbe

### 1.3.1 Scenarij »brez investicije«

Tabela 2: Predstavitev scenarija »brez investicije«.

Scenarij »brez investicije«	Investicija se ne bo izvedla
Vrsta posega	Ohranitev obstoječega stanja
Tehnični vidik	Stanje ostaja nespremenjeno. Ne bo se vzpostavilo novega poslovnega inkubatorja. Občina Ajdovščina še vedno ne bo razpolagala z ustreznimi prostorskimi in intelektualnimi pogoji predvsem za mala in inovativna podjetja (MSP), s čimer bi se jim omogočilo rast, razvoj in delovanje.
Vsebinski vidik	Scenarij »brez investicije« ne izboljšuje trenutnega stanja in obstoječe problematike pomanjkanja ustrezne ekonomsko poslovne infrastrukture, t.j. inkubatorja, na območju mesta Ajdovščina in v občini, ki bi prispevala k hitrejši rasti in razvoju gospodarstva, dvigu dodane vrednosti podjetij ter povečanju zaposlovanja na območju občine in regije. Občina ne bo kupila stavbe s pripadajočimi zemljišči na Slomškovi ulici 1, 5270 Ajdovščina. Navedeno pa pomeni, da se ne bo zagotovilo infrastrukturnih pogojev za spodbujanje razvojnih potencialov, uvajanje novih razvojnih spoznanj za intenzivnejše povezovanje strokovnega znanja s podjetji in uvajanje najsodobnejših znanj skozi izobraževanja in usposabljanja ter dvigovanja kompetenc posameznikov v občini, regiji in državi. V okviru scenarija »brez investicije« se ne bo zagotovilo osnovnih pogojev predvsem tistim podjetjem, ki bi lahko beležila visoko rast, gradila podjetniško skupnost in krepila verigo vrednosti na svojem področju. Ne bo se ustvarilo spodbudnega podjetniškega okolja za dolgoročno krepitev konkurenčnosti gospodarstva, hitrejši razvoj gospodarstva na občinski, regionalni in državni ravni, povečanje dodane vrednosti podjetij in odpiranje novih delovnih mest (povečanje zaposlovanja). To pomeni, da bodo podjetja, ki so tudi že izkazala oziroma povpraševala po inkubatorju svoje gospodarske oziroma podjetniške potenciale usmerjali na druga področja oziroma v druge občine, ki jim bodo nudile ugodnejše pogoje za izvajanje, širjenje, rast in razvoj svojih gospodarskih dejavnosti.
Prednosti	Sredstva ostanejo na razpolago za druge projekte Občine Ajdovščina.
Slabosti	Nadaljnje pomanjkanje ustrezne EPI, t.j. inkubatorja, po katerem je v zadnjih letih vedno več povpraševanja s strani novo-ustanovljenih podjetij in posameznikov s poslovnimi idejami. S tem ni ustreznih pogojev za razvoj in rast novih gospodarskih subjektov in posledično novih delovnih mest na območju mesta Ajdovščina in posledično celotne občine ter omogočili povečanje konkurenčnosti gospodarstva in dodane vrednosti podjetij. Negativne učinke scenarija »brez investicije« gre iskati tudi v potencialni izgubi možnosti po odpiranju novih delovnih mest ter ostalih prednostih in koristih, ki bi jih prinesla izvedba projekta. Scenarij »brez investicije« zagotovo ne pripomore h gospodarskemu in ostalemu razvoju kraja, ustvarjanju novih delovnih mest, ohranjanju prebivalstva ipd., kar pa tudi ni skladno z razvojno vizijo občine. Tovrstne stroške ni mogoče natančno prikazati, se pa nanašajo na primanjkljaj v občinskem proračunu, zaradi vse manjšega števila delovnih mest v občini, števila obstoječega in občasnega prebivalstva. Scenarij »brez investicije«, upošteva navedeno, dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi s stroški izvedbe projekta.
Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev projekta	Scenarij »brez investicije« ni v skladu z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami in politikami ter ne uresničuje ciljev investicijskega projekta.
Gradbeno dovoljenje	Ni potrebno.
Trajanje izvajanja	0 mesecev

### 1.3.2 Scenarij »z investicijo«

Tabela 3: Predstavitev scenarija »z investicijo«.

Scenarij »z investicijo«	Vzpostavitev Inkubatorja Ajdovščina
Vrsta posega	<b>nakup nepremičnin in investicijsko vzdrževalna dela</b>
Površina urejanja	Skupna površina izgrajenega/razširjenega inkubatorja: 5.970 m <sup>2</sup> , od tega notranje površine: 2.132 m <sup>2</sup> Uporabna površina novega inkubatorja: 2.800 m <sup>2</sup> , od tega notranje površine: 1.800 m <sup>2</sup> Ostale površine inkubatorja: 3.170 m <sup>2</sup> , od tega notranje površine: 332 m <sup>2</sup>
Tehnični vidik	Scenarij »z investicijo« zajema nakup stavb s pripadajočimi zemljišči na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina, in sicer nabava stavbe z ID št. 552 k.o. 2392 Ajdovščina in stavbe z ID št. 2034 k.o. 2392 Ajdovščina s pripadajočimi parcelami št. 826, 827/2, 827/3, 827/4 in 829 vse k.o. 2392 Ajdovščina; prenovo/obnovo (izvedbo investicijsko vzdrževalnih del) stavbe z ID št. 552 k.o. 2392 Ajdovščina in stavbe z ID 2034 k.o. 2392 Ajdovščina za namene inkubatorja, površine 2.132,0 m <sup>2</sup> ; ureditev zunanjih površin za namene inkubatorja, površine 3.838,0 m <sup>2</sup> ; izvedbo jih ukrepov s področja trajnostne naravnosti in modre oziroma zelene infrastrukture ter nabavo, dobavo in montažo opreme za namene inkubatorja. Projekt z vidika tehnične izvedljivosti predstavlja funkcionalno zaokroženo območje, zato je z ekonomskega vidika njegova izvedba upravičena. Investicija predstavlja ekonomsko nedeljivo celoto aktivnosti in izpolnjuje natančno določeno funkcijo ter ima jasno opredeljene cilje. Za izvedbo projekta ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja. Po izvedbi del ter nabavi in montaži se bo izvedlo kvalitativni in kvantitativni pregled ter primopredajo izvedenih del in opreme. Investicija je v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči.
Vsebinski vidik	Z izvedbo scenarija »z investicijo« se bo vzpostavilo nov inkubator, ki bo vključen v mrežni Podjetniški inkubator Perspektiva, in s tem zagotovilo infrastrukturne pogoje za spodbujanje razvojnih potencialov, uvajanje novih razvojnih spoznanj za intenzivnejše povezovanje strokovnega znanja s podjetji in uvajanje najsodobnejših znanj skozi izobraževanja in usposabljanja ter dvigovanje kompetenc posameznikov v občini, regiji in državi. Z izvedbo scenarija »z investicijo« se bo zainteresiranim podjetjem za vstop v inkubator omogočilo opravljanje podjetniške dejavnosti. Zagotovilo se bo pogoje za razvoj tistih podjetij, ki beležijo visoko rast, gradijo podjetniško skupnost in krepijo verigo vrednosti na svojem področju. Z realizacijo projekta se bo z ustvarjanjem spodbudnega podjetniškega okolja zagotovilo ustrezne pogoje za dolgoročno krepitev konkurenčnosti gospodarstva, hitrejši razvoj gospodarstva na občinski, regionalni in državni ravni, povečanje dodane vrednosti podjetij in odpiranje novih delovnih mest (povečanje zaposlovanja). S spodbujanjem sodelovanja in oblikovanja skupnih strategij med gospodarskim sektorjem in izobraževalno-razvojno-raziskovalnimi institucijami želi Občina Ajdovščina vplivati na hitrejši in boljši pretok znanj in novih dognanj iz znanstvenih sfer v gospodarsko okolje. Vzpostavitev podjetniškega inkubatorja, ki bo pomagal novim podjetjem pri zagonu in razvoju inovativnih podjetniških idej, predstavlja pomemben razvojni ukrep, ki bo vplival tudi na dvig pozitivne podjetniške klime med mladimi. Izvedba tega scenarija pa bo prebivalcem mesta Ajdovščina ter tudi prebivalcem Občine Ajdovščina prinesla veliko koristi, saj bo poleg dviga števila novih delovnih mest in novih proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti omogočila gospodarski razvoj same občine. Nova delovna mesta bodo znižala tudi dnevne delovne emigracije in tako preprečila oziroma omilila negativne posledice le-teh (skrb za trajnostni razvoj občine). Ravno tako pa bo odpiranje novih delovnih mest preprečilo potencialno negativno demografsko gibanje prebivalstva, ki bi imelo za občino slabe posledice. Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta ponuditi ustrezno EPI (t.j. inkubator), namenjeno gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem vplivati na hitrejši razvoj gospodarstva občine kot tudi regije in države, prispevati k povečanju konkurenčnosti gospodarstva, dodane vrednosti podjetij in k odpiranju novih delovnih mest ter s tem posredno izboljšati delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva. Scenarij »z investicijo« občini, mestu Ajdovščina in občanom prinaša mnoge koristi, ki se kažejo na dolgi rok in jih je težko ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi indirektn vpliv na blagostanje prebivalstva ter razvoj mesta. Le-ta nedvomno pripomore k napredku naselja in občine ter je zato družbeno-ekonomsko upravičena.
Prednosti	V okviru scenarija »z investicijo« bodo zagotovljeni ustrezni prostorski in intelektualni pogoji predvsem za mlada in inovativna podjetja (MSP), ki si želijo postati del oziroma član subjekta inovativnega okolja, s čimer se bo omogočilo rast, razvoj in delovanje MSP-jev. »Inkubator Ajdovščina« izveden v okviru scenarija »z investicijo« bo omogočal ugodnejše pogoje najema prostorov in ponudbo nabora upravnih in intelektualnih storitev za podjetja včlanjena v inkubator. Njegova osnovna dejavnost bo pomoč pri ustanavljanju novih podjetij na način, da bo zanje zagotovljena tako fizična (ustrezni prostori) kot tudi intelektualna infrastruktura. Zagotavljal bo infrastrukturne pogoje za spodbujanje razvojnih potencialov, uvajanje novih razvojnih spoznanj za intenzivnejše povezovanje strokovnega in univerzitetnega znanja s podjetji in uvajanje najsodobnejših znanj skozi izobraževanja in dvigovanja kompetenc posameznikov v občini in regiji. »Inkubator Ajdovščina« bo v lokalnem okolju prepoznan kot ena ključnih razvojnih institucij, ki nudi pomoč podjetnikom pri uresničevanju svojih



	zamisli, idej in potencialov. V okviru inkubatorja bo upravljavec s svojimi storitvami svetovanja in pomoči pri začetnem poslovanju novih podjetij ustvarjal nove gospodarske celice, ki bodo povečevale raznolikost in konkurenčnost na občinskem, regionalnem in nacionalnem trgu in hkrati bodo zaposlovale postopno vse večje število prebivalstva v okolici. Inkubator bo podjetjem zagotavljal najboljše delovno okolje za pretvorbo poslovne ideje v poslovni načrt ter nato v njihovih komercializacijo produktov. Z izvedbo projekta v okviru scenarija »z investicijo« se bodo vzpostavili ustrezni pogoji za uresničitev dolgoročnih, strateških ciljev Občine Ajdovščina. Zagotovljena so proračunska sredstva Občine Ajdovščina. Izdelana je bila sistemska in načrtna celostna rešitev. Potencialni novi člani inkubatorja so že znani.
<b>Slabosti</b>	Angažiranje finančnih sredstev investitorja za izvedbo investicijskega projekta.
<b>Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev projekta</b>	Scenarij »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev in razvojnih možnosti iz poglavja 4.1 ter ciljev Občine Ajdovščina. Le-ta predstavlja stanje, ki je usklajeno z razvojnimi strategijami in sprejetimi programi in resolucijami na občinski, regijski, državni in EU ravni. Projekt je usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.
<b>Gradbeno dovoljenje</b>	NE (za izvedbo posegov ni potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja)
<b>Trajanje izvajanja</b>	04/2023 (sklep o potrditvi DIIP) – 10/2024 (zaključek projekta)

### 1.3.3 Izbor optimalnega scenarija izvedbe

Po primerjavi možnih scenarijev izvedbe projekta lahko zaključimo, da le scenarij »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev, ki so navedeni v poglavju 4.1. Primerjava scenarijev pokaže, da je scenarij »z investicijo« razvojno bolj smiseln, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganje javnih sredstev. Hkrati pa scenarij »z investicijo« uresničuje cilje in strategije razvojnih strategij in politik na občinski, regionalni, državni in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve. Scenarij »z investicijo« je boljši od scenarija »brez investicije«, saj je glede na trende in razvojne možnosti ter potrebe z vidika investitorja, t.j. nosilca projekta Občine Ajdovščina, veliko bolj sprejemljiv. Z izvedbo projekta (scenarij »z investicijo«) se bo pridobilo novega poslovnega inkubatorja na območju mesta Ajdovščina. S tem se bo pripomoglo k ustanavljanju novih, hitro rastočih podjetij ter tako pospeševalo gospodarski razvoj mesta in občine in omogočilo potencialno možnost za odpiranje novih delovnih mest ter dvig konkurenčnosti gospodarstva in rast dodane vrednosti podjetij. S tem bi posredno dvignili tudi zaposlitvene možnosti v občini in izboljšali življenjski standard lokalnih prebivalcev in njihove bivalne možnosti. Že samo s tega vidika je veliko boljši scenarij »z investicijo«. Scenarij »z investicijo« pa tudi omogoča uresničevanje strateških ciljev občine, regije, države in EU in je tako bolj usklajen z občinskimi, regijskimi, državnimi in EU strategijami in cilji, z veljavnimi zakonskimi predpisi in normativi kot scenarij »brez investicije«.

Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je izvedba projekta pod scenarijem »z investicijo« nujno potrebna oziroma, da scenarij »brez investicije« ne rešuje problema na dolgoročno vzdržen način ter dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi z investicijskimi stroški, predvidenimi v okviru scenarija »z investicijo«. Zaključimo lahko, da scenarij »brez investicije« ni sprejemljiv, saj ne bi reševal trenutne, obstoječe problematike pomanjkanja ustrezne ekonomske poslovne infrastrukture, t.j. inkubatorja, ki je pomembna za razvoj in rast predvsem novih podjetij ter posledično za razvoj novih gospodarskih dejavnosti in delovnih mest v mestu in občini. **Glede na vse ugotovitve, se je za najprimernejši, optimalni scenarij izvedbe izkazal scenarij »z investicijo«, scenarij »brez investicije« pa je prepoznan kot neprimeren oziroma neustrezen.** Namreč le s pristopom k izvedbi investicijskega projekta (scenarij »z investicijo«) se bodo izpolnila vsa pričakovanja in zastavljeni cilji, ki so navedeni v tem dokumentu.

Zaradi vsega navedenega v nadaljevanju tega dokumenta obravnavamo in podrobneje predstavljamo scenarij »z investicijo«, saj je optimalnejši z gospodarskega, socialnega, družbenega in tudi okoljskega vidika kot scenarij »brez investicije«.

## 1.4 Podatki o odgovornih osebah na investicijskem projektu

Odgovorna oseba investitorja/lastnika	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorni vodja projekta s strani investitorja	Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon. vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba za pripravo prijave in vloge na JR* MKRR	Janez Furlan, univ. dipl. inž. zoot. vodja Oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve in Nejc Kumar, mag. ekon. ved višji svetovalec župana za razvojne projekte v Uradu župana Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Strokovni vodja projekta s strani investitorja / lastnika (odgovorna oseba za pripravo in pridobitev dokumentacije, izvedbo del in nadzor)	Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad. strokovni sodelavec za investicije v Oddelku za GJS in investicije Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba s strani izdelovalca investicijske dokumentacije	Robert Likar, u.d.i.s., IZS S-1431 NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba s strani upravljavca	Brigita Habjan Štolfa, direktorica Regijska razvojna agencija ROD, Vipavska cesta 4, 5270 Ajdovščina

## 1.5 Predvidena organizacija izvedbe investicijskega projekta

Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidene posebne organizacije. Investitor Občina Ajdovščina je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta. Investicijski projekt bo investitor izvajal tudi s pomočjo zunanjih sodelavcev (izdelava projektne in investicijske dokumentacije ter izvedba strokovnega nadzora gradnje). Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3). Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah (ZJF) ter veljavnim Zakonom o izvrševanju proračunov Republike Slovenije (ZIPRS).

Pripravo, izvedbo in spremljanje projekta bo vodila strokovna/delovna skupina investitorja (Oddelek za gospodarske javne službe in investicije ter Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve v sodelovanju z Uradom župana) v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Investitor bo vodenje projekta zagotovil z lastnimi viri v okviru občinske uprave. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije ter nad izvedbo del, t.j. nakup nepremičnine, prenovo stavb, izvedbo zunanje ureditve ter nabavo in montažo opreme za namen vzpostavitve inkubatorja, je in bo še naprej vodil Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z Oddelkom za gospodarstvo in razvojne zadeve in Uradom župana na Občini Ajdovščina. Aktivnosti zaposlenih se bodo izvajale v prostorih Občine Ajdovščina in na terenu. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo tudi v prihodnje s strani Občine Ajdovščina in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci. Podrobnejša razčlenitev aktivnosti in organizacija izvedbe investicijskega projekta je predstavljena v poglavju 11.3 tega dokumenta.

## 1.6 Ocenjena vrednost investicijskega projekta ter finančna konstrukcija

Tabela 4: Vrednost investicijskega projekta po stalnih in tekočih cenah, v EUR.

	STALNE CENE (04/2023)	TEKOČE CENE
VREDNOST PROJEKTA V EUR BREZ DDV/DPN	1.676.701,00 €	<b>1.700.166,44 €</b>
<b>VREDNOST PROJEKTA V EUR Z DDV/DPN</b>	<b>1.829.175,22 €</b>	<b>1.857.803,06 €</b>
UPRAVIČENI STROŠKI PROJEKTA	1.675.201,00 €	<b>1.698.666,44 €</b>
NEUPRAVIČENI STROŠKI PROJEKTA	153.974,22 €	<b>159.136,62 €</b>

Podrobnejša specifikacija vrednosti investicijskega projekta in dinamika nastajanja investicijskih stroškov je predstavljena v poglavju 8.

V tabeli 5 so predstavljeni viri financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah. Podrobna finančna konstrukcija investicijskega projekta je predstavljena v poglavju 12.

Tabela 5: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta z vidika denarnega toka MKRR po tekočih cenah, v EUR z DDV/DPN.

Viri financiranja (z vidika MKRR glede na oddajo ZZI)	Dinamika po letih		SKUPAJ	
	2023	2024	EUR	%
PP 989110 Dodatni ukrepi za problemska območja	- €	1.600.000,00 €	<b>1.600.000,00 €</b>	86,1%
<b>Javni viri: Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj (MKRR)</b>	<b>- €</b>	<b>1.600.000,00 €</b>	<b>1.600.000,00 €</b>	<b>86,1%</b>
<b>Lastni viri: Proračun Občine Ajdovščina</b>	<b>129.726,44 €</b>	<b>128.076,62 €</b>	<b>257.803,06 €</b>	<b>13,9%</b>
<b>Skupaj viri financiranja</b>	<b>129.726,44 €</b>	<b>1.728.076,62 €</b>	<b>1.857.803,06 €</b>	<b>100,0%</b>

## 1.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Upravičenost izvedbe projekta smo merili tako, da smo izračunali denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo (Analizo stroškov in koristi) ter zanj izračunali pripadajoče dinamične in statične kazalnike upravičenosti le-tega. Pri analizi smo skušali ugotoviti, kakšne finančne in ekonomske rezultate (rezultate na podlagi ASK) bo prinesel investicijski projekt. Finančno in ekonomsko analizo upravičenosti izvedbe projekta smo opravili za scenarij »z investicijo«, saj je bil scenarij »z investicijo« v okviru primerjave možnih scenarijev izvedbe projekta prepoznan za najprimernejši oziroma optimalen scenarij izvedbe projekta (poglavje 1.3 IP).

Tabela 6: Zbirni prikaz rezultatov investicijskega projekta.

<b>OSNOVNI PODATKI PROJEKTA</b>	
NETO VREDNOST INV. PROJEKTA po TEKOČIH CENAH (v EUR brez DDV/DPN in ostalih davkov)	1.700.166,44 EUR
<b>BRUTO VREDNOST INV. PROJEKTA po TEKOČIH CENAH (v EUR z DDV/DPN in ostalimi davki)</b>	<b>1.857.803,06 EUR</b>
UPRAVIČENI STROŠKI PROJEKTA	1.698.666,44 EUR
TRAJANJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	04/2023-10/2024
EKONOMSKA DOBA	15 LET
<b>Viri financiranja</b>	
<b>Lastni viri: Proračun Občine Ajdovščina</b>	<b>257.803,06 EUR</b>
<b>Javni viri: Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj (MKRR)</b>	<b>1.600.000,00 EUR</b>
<b>Kazalniki učinka in rezultata projekta</b>	
<i>Kazalniki učinka ob zaključku operacije</i>	
ŠTEVILO PODPRTH INVESTICIJSKIH PROJEKTOV	1 projekt
ŠTEVILO IZVEDENIH UKREPOV v smeri TRAJNOSTNE NARAVNANOSTI PROJEKTA oz. MODRE/ZELENE INFRASTRUKTURE	9 ukrepov
UPORABNE POVRŠINE IZGRAJENEGA/RAZŠIRJENEGA INKUBATORJA	2.800,0 m <sup>2</sup>
<i>Kazalniki rezultata 3 leta (do 31.10.2027) po zaključku operacije</i>	
ZASEDENOST NOVO OPREMLJENIH UPORABNIH POVRŠIN IZGRAJENEGA/RAZŠIRJENEGA INKUBATORJA (v %)	92,0%
ŠTEVILO VKLJUČENIH NOVO-USTANOVljenih PODJETIJ V INKUBATOR	11 podjetij
ŠTEVILO IZVEDENIH DELAVNIC	33 delavnic
ŠTEVILO IZVEDENIH PROJEKTOV Z GOSPODARSTVOM	12 projektov
<b>Rezultati FINANČNE ANALIZE</b>	
<b>FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST (FNPV)</b>	<b>-2.724.854,45 EUR</b>
<b>FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA (FIRR)</b>	<b>ni izračunljiva (&lt;0,0%)</b>
<b>FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA (FNPV/K)</b>	<b>-1.186.392,91 EUR</b>
<b>FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA (FIRR/K)</b>	<b>ni izračunljiva (&lt;0,0%)</b>
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST (FRNPV)	-1,51 EUR
FINANČNI KOLIČNIK RELATIVNE KORISTNOSTI (f K/S)	0,5729
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	se ne povrne
<b>Rezultati EKONOMSKE ANALIZE</b>	
<b>EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST (ENPV)</b>	<b>7.707.775,45 EUR</b>
<b>EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA (EIRR)</b>	<b>29,48%</b>
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST (ERNPV)	5,08 EUR
EKONOMSKI KOLIČNIK RELATIVNE KORISTNOSTI (e K/S)	3,5610
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	2

Izračunani finančni kazalniki projekta so pokazali, da je obravnavani projekt gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale upravičeno izvedbo projekta. Projekt je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oziroma z izvedbo ekonomske analize (Analize stroškov in koristi), saj le-ta predstavlja vlaganja v javno ekonomsko poslovno infrastrukturo (EPI) in širšo družbo in ga zato ne moremo primerjati s tržnimi kazalniki upravičenosti izvedbe.

Predmetni investicijski projekt pa je po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo (ASK upravičen), kar potrjujejo vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo projekta. Vsi trije ključni pokazatelji upravičenosti izvedbe projekta nam pokažejo, da je izvedba projekta z vidika prispevka k družbenim koristim in z vidika upravičenosti za sofinanciranje upravičena, saj je razmerje med koristmi in stroški večje od 1 ( $eK/S > 1$ ), ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna ( $ENPV > 0,00$  EUR), istočasno pa je ekonomska interna stopnja donosa večja od uporabljene socialne diskontne stopnje ( $EIRR > SDS=5,0\%$ ).

Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba projekta ekonomsko upravičena oziroma upravičena na podlagi Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno ekonomsko

koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti investicijski projekt »Inkubator Ajdovščina«.

Podrobnejša predstavitev finančne in ekonomske analize projekta ter finančnih in ekonomskih kazalnikov je predstavljena v poglavju 14 tega dokumenta.

**Investicijski program (IP) je pokazal upravičeno izvedbo projekta »Inkubator Ajdovščina« ter da projekt zelo dobro uresničuje javni interes na področju gospodarskega razvoja in rasti podjetništva v občini (spodbujanje podjetništva, dviga konkurenčnosti, inovativnosti in zaposlitvenih možnosti ter povečanje dodane vrednosti podjetij) ter da zasleduje in uresničuje cilje občinskih, regijskih, državnih in tudi EU razvojnih strategij in programov.**

## 2 PODATKI O INVESTITORJU IN NOSILCU PROJEKTA, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR

### 2.1 Investitor in nosilec projekta

Naziv	<b>OBČINA AJDOVŠČINA</b>
Naslov	Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Tadej Beočanin Župan Občine Ajdovščina
Telefon	+386 (0)5 365 91 10
Telefax	+386 (0)5 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Spletna stran	<a href="http://www.ajdovscina.si">http://www.ajdovscina.si</a>
Matična številka	5879914000
Davčna številka	SI 51533251
Transakcijski račun	SI56 0120 1010 0014 597 odprt pri Banki Slovenije
Žig in podpis	
Vodja projekta	Alenka Čadež Kobol, dipl. ekon. vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije
Telefon	+386 (0)5 365 91 29
Telefax	+386 (0)5 365 91 33
E-mail	alenka.kobol@ajdovscina.si
Žig in podpis	

## 2.2 Izdelovalec investicijske dokumentacije

Naziv	<b>NI-BO</b> Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p.
Naslov	Vipavska cesta 17 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Robert Likar, u.d.i.s., direktor
Telefon	+386 (0)41 993 612
E-mail	robert.likar@nibo-es.si
Spletna stran	<a href="http://www.nibo-es.si">http://www.nibo-es.si</a>
Matična številka	6066143000
Davčna številka	SI 44058802
Transakcijski račun	SI56 3400 0101 0868 404 odprt pri Sparkasse d.d.
Žig in podpis	

## 2.3 Upravljavec

Naziv	<b>REGIJSKA RAZVOJNA AGENCIJA ROD Ajdovščina</b>
Naslov	Vipavska cesta 4 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Brigita Habjan Štolfa, direktorica
Telefon	+386 (0)5 365 36 00
Telefax	+386 (0)5 365 36 01
E-mail	<a href="mailto:info@rra-rod.si">info@rra-rod.si</a>
Spletna stran	<a href="http://www.rra-rod.si">http://www.rra-rod.si</a>
Matična številka	1469100000
Davčna številka	SI 65950704
Transakcijski račun	SI56 0120 1600 0000 118 odprt pri Banki Slovenije
Žig in podpis	

## 2.4 Strokovni delavci in službe odgovorni za pripravo, izvedbo in nadzor

<p>Odgovorna oseba investitorja/lastnika</p>	<p>Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</p> <p>Podpis in žig</p>
<p>Odgovorni vodja projekta s strani investitorja</p>	<p>Alenka Čadež Kobol, dipl. ekon. vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</p> <p>Podpis in žig</p>
<p>Odgovorni osebi za pripravo prijave in vloge na JR* MKRR</p>	<p>Janez Furlan, univ. dipl. inž. zoot. vodja Oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve in Nejc Kumar, mag. ekon. ved višji svetovalec župana za razvojne projekte v Uradu župana Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</p> <p>Podpis in žig</p>
<p>Strokovni vodja projekta s strani investitorja / lastnika (odgovorna oseba za pripravo in pridobitev dokumentacije, izvedbo del in nadzor)</p>	<p>Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad. strokovni sodelavec za investicije v Oddelku za GJS in investicije Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</p> <p>Podpis in žig</p>



<p>Odgovorna oseba s strani izdelovalca investicijske dokumentacije</p>	<p>Robert Likar, u.d.i.s., IZS S-1431 NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina</p>  <p>Podpis in žig</p>
<p>Odgovorna oseba s strani upravljavca</p>	<p>Brigita Habjan Štolfa, direktorica Regijska razvojna agencija ROD, Vipavska cesta 4, 5270 Ajdovščina</p> <p>Podpis in žig</p>

## 3 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

---

### 3.1 Analiza gospodarstva v občini

#### 3.1.1 Uvod<sup>1</sup>

Občina Ajdovščina je gospodarsko, izobraževalno in kulturno središče Vipavske doline v zahodni Sloveniji ob meji z Italijo (80 km od Ljubljane, 150 od Benetk). Rodovitna zemlja, močni vplivi sredozemskega podnebja, bogati vodni viri ter ugodna prometna lega so ustvarili idealne pogoje za razvoj kmetijskih dejavnosti, industrije in podjetništva. Značilnost Vipavske doline je burja, severovzhodni veter, ki odganja oblake in čisti zrak, zato ima dolina 300 sončnih dni na leto in za dva meseca daljšo vegetacijsko dobo kot je v notranjosti Slovenije. Zaradi vseh teh naravnih pogojev imenitno uspeva vinska trta, ki daje vrhunska vina, vipavske češnje, marelice in breskve pa dozorevajo prve v Sloveniji. V Vipavski dolini se je zato razvila močna živilsko predelovalna industrija, ki še danes kljubuje krizi, medtem ko so lesna in tekstilna panoga ter gradbeništvo zašle v težave - je pa ostalo bogato znanje in veliko strokovnjakov predvsem tehničnih profilov. V zadnjem času so zrasla tudi mlada visokotehnološka podjetja.

Mesto Ajdovščina je naselje in krajevna skupnost v Občini Ajdovščina. Mesto sestavlja več središč. Staro mestno središče Ajdovščina, z osrednjim Lavričevim trgom, obdajajo »ajdovske gase«. Na levem bregu Hublja, po katerem je nekdanj tekla meja med Goriško in Kranjsko, se raztezajo Šturje, prav tako zanimivo staro jedro, polno svojevrstnih značilnosti, z osrednjim Cankarjevim trgom. Preko regionalne ceste, ki teče po sredini mesta, pa sta v zadnjih desetletjih zrasli novi poslovno stanovanjski središči – C2 in C3. Omeniti velja še dvoje starih in tradicionalnih središč – Putrihe na zahodnem delu mesta ter Trnje, ki delijo staro Ajdovščino in Šturje. Mesto obdaja več obmestnih naselij. Proti severu se ob strugi Hublja, mimo starih fužinskih peči in drugih ostankov tehnične dediščine našega mesta, vse do izvira hudournika, raztezajo Fužine. Še pred njimi so Pale, nekdanj eno prvih obrtnih središč v dolini, ki se danes razvijajo v športno, rekreacijsko in turistično središče. Pod Školjem se na zahodu širi Gradišče. Na vzhodnem robu mesta rastejo Grivče, pod njimi Slejkoti, še nižje, ob regionalni cesti pa najdete stanovanjsko sošesko Ribnik. Na južnem robu, ob mestni obvoznici in hitri cesti skozi Vipavsko dolino, so svoje mesto našle obrtne in industrijske cone ter nakupovalna središča.

Današnje mesto Ajdovščina je nastalo na temeljih nekdanje rimske Castre. Zaradi posrečene kombinacije prvih rimskih zgradb in kasnejših srednjeveških gradbenih posegov ponuja danes Ajdovščina obiskovalcem nešteto zanimivosti. Posebno atraktivna je vzhodna mestna veduta z restavriranim delom obzidja, s stolpom in v obzidje vključenimi arkadami. V pritličju stavbe nove tržnice in na malem trgu pred njo pa si obiskovalec lahko ogleda stare rimske terme. Ostaline iz ajdovskega rimskega obdobja so shranjene v Muzeju Ajdovščina, kjer jim družbo dela še razstava fosilov iz zasebne zbirke Staneta Bačarja. Da so v Ajdovščini od nekdanj pridni in delovni ljudje, pričajo mnogi ostanki bogate tehnične dediščine ob Hublju, katerih vrhunec so obnovljeni fužinski plavži na Fužinah, pod cerkvico sv. Antona Padovanskega. Poleg arhitekturnih in zgodovinskih posebnosti ponuja danes Ajdovščina možnost za številne športno rekreativne dejavnosti: športno letališče, športna dvorana in nogometno igrišče, športni park Pale, letno kopališče in zimski bazen v okviru Športnega centra Ajdovščina, sprehajalne poti, med katerimi je še posebno priljubljena naravoslovna učna pot Ob Hublju, z izhodiščem v Palah, ki nas pripelje vse do izvira reke Hubelj. Izvir je svojevrstna posebnost, saj voda, ki se zbira globoko v notranjosti Gore, privre na dan iz številnih skalnih lukenj

---

<sup>1</sup> Poglavje je povzeto po dokumentu »Analiza stanja in potreb po inkubatorju v Občini Ajdovščina«, ki so jo marec 2023 pripravile strokovne službe Občine Ajdovščina.

kraškega podzemlja. Veličastnost teh izbruhov je največja ob obilnem deževju in takrat je na mostu pri izviru Hublja vedno veliko občudovalcev, ki to veličastnost z užitek občudujejo.

Občina Ajdovščina in tudi samo mesto Ajdovščina ima izrazito ugodno lego tik ob avtocesti, ki poteka po zgodovinsko najkrajši poti z zahoda na vzhod Evrope, iz Padske v Panonsko nižino. Ima tudi železniško povezavo, do pristanišča v Kopru in Trstu je vsega 60 km. Iz Ajdovščine je le pol ure vožnje do mednarodnega letališča Trst, dobro uro vožnje pa do letališč v Benetkah, Trevisu ali Ljubljani, ima pa Ajdovščina tudi svoje letališče za manjša letala.

Vipavska dolina predstavlja Slovenijo v malem – Mali Slovenski eden (M. Kline, 1997), v Vipavski dolini se odraža mediteranska in celinska klima, v njej se odraža vpliv morja in Alp, Vipavska dolina je stičišče ravnice, gričevja in hribovja, za Vipavsko dolino so značilni visokotehnološki produkti in ne tehnološki produkti, produkti lokalnega in globalnega gospodarstva.

Občino Ajdovščino oziroma Vipavsko dolino je v času recesije le ta močno udarila in prizadejala. Pred-recesijski čas je občino Ajdovščina oziroma Vipavska dolina preživela, z gospodarskega vidika, brez večjih pretresov in propadov velikih gospodarskih subjektov. Gospodarstvo Vipavske doline, predvsem tisto manjše, je bilo in je še močno navezano na severno-italijanski trg in severno italijanski gospodarski bazen. Recesijski čas pa je gospodarstvo občine Ajdovščina in Vipavske doline močno prizadejal, kar je posledično pomenilo povečano brezposelnost in povečano socialno stisko prebivalcev. Občina Ajdovščina je zato na te izzive odgovorila z aktivno politiko podpore gospodarstva. V tej luči je v letu 2015 pričela z izvajanjem ukrepov za podporo gospodarstvu, aktivno je vstopila na področje promocije in privabljanja tujih investitorjev. V sklopu podpore gospodarstvu, Občina prepoznava kot izjemno pomembno gospodarsko področje, področje turizma ter področje kmetijstva, ki sta bili v preteklosti zapostavljeni, hkrati pa predstavljata pomemben potencial za nova delovna mesta.

V iskanju in ustvarjanju novih poslovnih priložnosti so v Občini Ajdovščina inovativni in prizadevni. Občina Ajdovščina si pospešeno prizadeva ustvariti ugodno podporno okolje za nova podjetja, za razvoj podjetniške in obrtne dejavnosti in odpiranje novih delovnih mest. Tako so in bodo vlagatelji v Občini Ajdovščina deležni velikih ugodnosti in pozornosti. Tik ob avtocesti in železnici se pospešeno gradi poslovno obrtne cone s popolno komunalno opremo in z različnimi ukrepi pomaga razvoju novih gospodarskih dejavnosti. Številni ukrepi, ki jih nudi gospodarstvu, občino uvršča v vrh vlagateljem zanimivih okolij.

Občina Ajdovščina je že v preteklih letih pričela z komunalno ureditvijo različnih poslovnih con na celotnem svojem območju, predvsem pa na območju samega mesta Ajdovščina (PC Ajdovščina), saj je bila ponudba zazidljivih in komunalno opremljenih zemljišč zelo skromna. Tudi sam Prostorski plan občine vsebuje dovolj površin namenjenih za razvoj poslovno gospodarskih in obrtnih površin in con. Trenutno je v občini že vsaj delno komunalno opremljenih 5 ekonomsko poslovnih con (4 poslovne cone izven mesta Ajdovščina ter PC Ajdovščina na območju mesta Ajdovščina, ki jo sestavlja 14 mikrolokacij), v skupni površini cca 135,98 ha. V teku so še dodane investicije v širitev PC Ajdovščina in tudi EPC izven mesta.

### **3.1.2 Stanja gospodarskih dejavnosti v občini**

Občina Ajdovščina se že vrsto let trudi za privabljanje novih gospodarskih subjektov na svoje območje, kakor tudi ustvarja ustrezne pogoje za njihov prihod, spodbuja pa predvsem ustanavljanje in razvoj visoko tehnoloških podjetij, poleg tega pa vlaga v nove poslovne infrastrukture in prostore. V letu 2018 se je tako tudi uvrstila v finale kot občina, ki se uspešno preobraža iz tradicionalnega industrijskega kraja v središče visokotehnološke industrije in je v zadnjem času naredila izrazit zasuk v modernost. Občina se na različne načine trudi pospeševati razvoj podjetništva. Tako na obrobju mesta kot na obrobju občine, predvsem v okolici hitre ceste skozi Vipavsko dolino, so prostor dobile komunalno opremljene poslovne in obrtne cone. Podjetniška klima je zelo dobra, kar kažejo tako kazalniki kot

primeri uspešnih podjetij. Ajdovščina je med občinami, v katerih so v zadnjih letih najbolj zmanjšali brezposelnost, so zapisali v obrazložitvi finalistov za nagrado zlati kamen.

Gospodarstvo v Občini Ajdovščina je zraslo na temeljih pretekle obrti in nekdanjih industrijskih obratov, ki so skozi nekaj stoletij izkoriščali moč Hublja, Lokavščica in drugih vodotokov. Na podlagi bogate preteklosti se je po vojni v Ajdovščini razmahnila predvsem prehrabna, gradbena, lesna, kovinska in tekstilna industrija. Če je bila brezposelnost v občini po propadu nekdanjih industrijskih velikanov, posebej po stečaju gradbenega podjetja Primorje, precej nad desetimi odstotki, je bila oktobra 2017 le še osemodstotna in uspešno so prebrodili gospodarsko krizo.

V tabeli v nadaljevanju je razvidno, da v celotnem opazovanem obdobju število podjetij v občini stalno narašča. Po podatkih SURS-a je bilo leta 2021 v občini skupaj 1.834 podjetij, od tega kar 1.739 mikro podjetja (od 0 do 9 zaposlenih), 76 malih podjetij (od 10 do 49 zaposlenih), 15 srednje velikih podjetij (od 50 do 249 zaposlenih) ter 4 velika podjetja (nad 250 zaposlenih). Rast števila podjetij v opazovanem obdobju je predvsem posledica rasti števila mikro podjetij (od 0 do 9 zaposlenih).

Tabela 7: Demografski podatki o gospodarskih subjektih v Občini Ajdovščina v obdobju 2010-2021.

Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Število podjetij	1.571	1.568	1.590	1.655	1.704	1.774	1.774	1.788	1.810	1.841	1.821	1.834
Število oseb, ki delajo	6.617	6.189	5.582	5.150	5.215	5.415	5.667	6.032	6.293	6.925	7.030	7.405
Prihodek [1000 EUR]	602.787	560.707	451.104	395.043	423.106	441.099	482.964	547.554	612.954	703.624	665.846	828.646
Število oseb, ki delajo na podjetje v občini	4,2	3,9	3,5	3,1	3,1	3,1	3,2	3,4	3,5	3,8	3,9	4,0

Vir: SURS, 04/2023.

Tabela 8: Podatki o gospodarskih družbah po velikosti glede na število zaposlenih oseb v Občini Ajdovščina v obdobju 2017-2021.

Leto	2017	2018	2019	2020	2021
Število podjetij	3.491	3.532	3.587	1.821	1.834
Mikro podjetja (0-9 zaposlenih)	1.703	1.722	1.746	1.729	1.739
Mikro podjetja (0-1 zaposlen)	1.352	1.381	1.393	1.376	1.383
Mikro podjetja (2-9 zaposlenih)	351	341	353	353	356
Majhna podjetja (10-49 zaposlenih)	67	68	75	73	76
Srednje podjetja (50-249 zaposlenih)	15	17	16	15	15
Veliko podjetje (250 in več zaposlenih)	3	3	4	4	4

Vir: SURS, 04/2023.

Tabela 9: Število delovno aktivnih prebivalcev in bilanca dnevni delovnih migracij v Občini Ajdovščina v obdobju 2010-2022.

Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Število delovno aktivnih prebivalcev občine	7.434	7.187	6.741	6.824	7.066	7.215	7.521	7.826	8.133	8.405	8.470	8.608	8.801
Število delovno aktivnih prebivalcev, ki dela v občini	4.054	3.780	3.359	3.387	3.435	3.507	3.713	3.804	4.001	4.189	4.127	4.209	4.339
Število delovno aktivnih prebivalcev, ki dela v drugi občini	3.380	3.407	3.382	3.437	3.631	3.708	3.808	4.022	4.132	4.216	4.343	4.399	4.462
Število delovno aktivnih prebivalcev, ki dela v občini skupaj	6.265	6.007	5.116	5.163	5.306	5.377	5.775	6.118	6.431	7.059	7.072	7.458	7.913
Delovno aktivno prebivalstvo (brez kmetov), ki dela v občini	54,5%	52,6%	49,8%	49,6%	48,6%	48,6%	49,4%	48,6%	49,2%	49,8%	48,7%	48,9%	49,3%
Delovno aktivno prebivalstvo (brez kmetov), ki dela izven občini	45,5%	47,4%	50,2%	50,4%	51,4%	51,4%	50,6%	51,4%	50,8%	50,2%	51,3%	51,1%	50,7%

Vir: SURS, 04/2023.

Iz zgornje tabele je razvidno, da je iz leta v leto v občini večje število delovnih mest, kar tudi vpliva, da se vedno manj prebivalcev občine vozi na delovno mesto v druge občine.

Tabela 10: Prikaz stopnje aktivnosti, stopnje delovne aktivnosti ter stopnje brezposelnosti prebivalstva v Občini Ajdovščina v obdobju 2011-2021, v %.

Leto	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Stopnja aktivnosti	54,6	54,1	52,9	52,9	53,9	54,2	55,3	56,1	56,8	57,3	58,3
Stopnja delovne aktivnosti	48,8	47,3	44,6	45,5	47,4	48,3	50,2	51,6	52,9	54,0	54,5
Stopnja brezposelnosti	10,5	12,6	15,6	14,0	12,2	10,9	9,3	7,9	6,8	6,0	6,5

Vir: SURS, 04/2023.

V zgornji tabeli je prikazana stopnja delovne aktivnosti prebivalstva v Občini Ajdovščina v obdobju od leta 2011 do leta 2021. Iz podatkov je razvidno, da le-ta iz leta v leto narašča. V letu 2021 je znašala stopnja delovne aktivnosti prebivalstva v občini 58,3%, kar je višje od povprečja regije (54,6%) kot tudi od povprečja države (56,4%). Iz tabele je ravno tako razvidno, da stopnja brezposelnosti v občini iz leta v leto pada (v letu 2020 je padla na 6,0%), razen v letu 2021, ko je narasla na 6,5%, kar je še vedno nižje od povprečja regije (6,7%) kot tudi nižje od povprečja države (9,2%).

Tabela 11: Podatki o poslovanju gospodarskih družb in zadrug ter samostojnih podjetnikov v Občini Ajdovščina v obdobju 2018-2021.

	OBČINA AJDOVŠČINA				GORIŠKA REGIJA	SLOVENIJA
	2018	2019	2020	2021	2021	2021
<b>GOSPODARSKE DRUŽBE</b>						
Število družb	442	453	446	456	3.218	69.076
Število zaposlenih	3.605	4.115	4.265	4.601	25.575	522.492
Sredstva (v 1.000 EUR)	491.050 €	590.737 €	601.563 €	724.936 €	4.612.793 €	116.691.553 €
Prihodki (v 1.000 EUR)	526.729 €	609.802 €	584.789 €	722.395 €	5.031.303 €	120.336.855 €
Neto dodana vrednost (v 1.000 EUR)	144.014 €	167.989 €	183.992 €	245.792 €	1.276.445 €	27.721.995 €
Čisti dobiček (v 1.000 EUR)	36.917 €	36.231 €	43.078 €	70.252 €	298.972 €	6.529.266 €
Čista izguba (v 1.000 EUR)	926 €	1.290 €	2.614 €	1.082 €	24.325 €	828.654 €
Neto čisti dobiček (v 1.000 EUR)	35.991 €	34.941 €	40.464 €	69.170 €	274.647 €	5.700.612 €
Prihodki na zaposlenega (v EUR)	146.111 €	148.190 €	137.113 €	157.008 €	196.727 €	230.313 €
<b>Neto dodana vrednost na zaposlenega (v EUR)</b>	<b>39.948 €</b>	<b>40.824 €</b>	<b>43.140 €</b>	<b>53.421 €</b>	<b>49.910 €</b>	<b>53.057 €</b>
Neto čisti dobiček na zaposlenega (v EUR)	9.984 €	8.491 €	9.487 €	15.034 €	10.739 €	10.910 €
<b>SAMOSTOJNI PODJETNIKI</b>						
Število samostojnih podjetnikov	600	573	529	535	3.081	50.054
Število zaposlenih pri samostojnih podjetnikih	332	374	339	352	2.091	40.538
Sredstva (v 1.000 EUR)	34.325 €	38.904 €	39.014 €	42.891 €	208.741 €	3.520.414 €
Prihodki (v 1.000 EUR)	51.876 €	53.947 €	49.243 €	55.514 €	271.092 €	5.376.413 €
Podjetnikov dohodek (v 1.000 EUR)	4.896 €	4.760 €	4.511 €	5.193 €	29.740 €	480.534 €
Negativen poslovni izid (v 1.000 EUR)	288 €	296 €	455 €	316 €	2.434 €	47.245 €
Neto podjetnikov dohodek (v 1.000 EUR)	4.608 €	4.464 €	4.056 €	4.877 €	27.306 €	433.289 €
Neto dodana vrednost (v 1.000 EUR)	13.123 €	14.202 €	14.332 €	15.802 €	85.713 €	1.558.418 €
Prihodki na nosilca dejavnosti in zaposlene (v EUR)	55.661 €	56.966 €	56.732 €	62.586 €	52.415 €	59.348 €
<b>Neto dodana vrednost na nosilca dejavnosti in zaposlene (v EUR)</b>	<b>14.080 €</b>	<b>14.997 €</b>	<b>16.512 €</b>	<b>17.815 €</b>	<b>16.573 €</b>	<b>17.203 €</b>
Neto podjetnikov dohodek na nosilca dejavnosti in zaposlene (v EUR)	4.944 €	4.714 €	4.673 €	5.498 €	5.280 €	4.783 €
<b>SKUPAJ</b>						
Število zaposlenih in nosilcev dejavnosti	4.537	5.062	5.133	5.488	30.747	613.084
Prihodki (v 1.000 EUR)	578.605 €	663.749 €	634.032 €	777.909 €	5.302.395 €	125.713.268 €
<b>Neto dodana vrednost (v 1.000 EUR)</b>	<b>157.137 €</b>	<b>182.191 €</b>	<b>198.324 €</b>	<b>261.594 €</b>	<b>1.362.158 €</b>	<b>29.280.413 €</b>
Neto čisti dobiček (v 1.000 EUR)	40.599 €	39.405 €	44.520 €	74.047 €	301.953 €	6.133.901 €
Prihodki na nosilca dejavnosti in zaposlene (v EUR)	127.530 €	131.124 €	123.521 €	141.747 €	172.452 €	205.051 €
<b>Neto dodana vrednost na nosilca dejavnosti in zaposlene (v EUR)</b>	<b>34.655 €</b>	<b>35.992 €</b>	<b>38.637 €</b>	<b>47.667 €</b>	<b>44.302 €</b>	<b>47.759 €</b>
Neto čisti dobiček na nosilca dejavnosti in zaposlene (v EUR)	8.948 €	7.784 €	8.673 €	13.493 €	9.821 €	10.005 €

Vir: Podatki Ajpes.

Na podlagi izdelanih Informacij o poslovanju gospodarskih družbe, samostojnih podjetnikov in zadrug v Goriški regiji v letih 2018, 2019, 2020 in 2021, ki jih vsakoletno objavlja Ajpes, vidimo, da je bilo leta 2021 v Občini Ajdovščina zaposlenih cca 18% vseh zaposlenih v regiji, da je dosegala cca 15% skupnih prihodkov regije ter 19% neto dodane

vrednosti regije. Dodana vrednost na zaposlenega je leta 2021 v Občini Ajdovščina znašala 47.667 EUR, kar je višje od povprečja regije (44.302 EUR/zaposlenega) ter skoraj enako povprečju države (47.759 EUR/zaposlenega). Da Občina Ajdovščina nenehno spodbuja razvoj gospodarstva, med njimi tudi z komunalnih opremljanjem poslovnih con na njenem območju ter tako prijavljanje novih investitorjev in zaposlovalcev v občino, je razvidno tudi iz stalne rasti tako števila gospodarskih subjektov, števila zaposlenih, celotnih prihodkov, neto dodane vrednosti in čistega dobička gospodarskih družb, samostojnih podjetnikov in zadrug na območju občine od leta 2018 do 2021, kar je predstavljeno v tabeli v nadaljevanju. Ostali podatki o poslovanju gospodarskih družb, zadrug in samostojnih podjetnikov v občini je podano v predhodni tabeli.

### 3.2 Analiza obstoječega stanja na območju predvidenih posegov

Območje predvideno za vzpostavitev novega inkubatorja, t.j. »Inkubatorja Ajdovščina«, se nahaja v mestu Ajdovščina, na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina. Občina Ajdovščina ima namen kupiti stavbe s pripadajočim zemljiščem. Predmet nakupa sta stavba z ID št. 552 k.o. 2392 Ajdovščina in stavba z ID št. 2034 k.o. 2392 Ajdovščina s pripadajočimi parcelami št. 826, 827/2, 827/3, 827/4 in 829 vse k.o. 2392 Ajdovščina. Vse nepremičnine so v lasti in upravljanju Družbe za upravljanje terjatev bank d.d. Površina parcel 826, 827/2, 827/3, 827/4 in 829 vse k.o. 2392 Ajdovščina znaša 4.943 m<sup>2</sup>. Parcele po namenski rabi sodijo pod območje EUP AJ-064, ki sodi pod območja C-Območja centralnih dejavnosti, po podrobnejši namenski rabi pa pod območja CU-Površine za centralne dejavnosti. Po dejanski rabi sodijo parcele pod pozidana zemljišča in pod podzidana zemljišča, tlorisi stavb.

Slika 3: Prikaz parcel in stavb, predvidenih za nakup, na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina.



Vir: GIS Občine Ajdovščina, 04/2023.

Parcela št. 826 k.o. 2392 Ajdovščina sodi pod stavbna zemljišča, ki v naravi predstavlja tlakovano dvorišče, asfaltno parkirišče, tlakovane dostopne površine in zelenico/park ob poslovni stavbi, na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina. Na parceli stojita poleg dela stavbe z ID št. 552 k.o. 2392 Ajdovščina tudi stavba z ID št. 1480 k.o. 2392 Ajdovščina (v naravi predstavlja delno porušen kamniti stolp) ter stavba z ID št. 1487 k.o. 2392 Ajdovščina (v naravi predstavlja zidan pomožni objekt).

Parcela št. 827/3 k.o. 2392 Ajdovščina sodi pod stavbna zemljišča in na njej stoji stavba z ID št. 552 k.o. 2392 Ajdovščina, ki v naravi predstavlja poslovno stavbo, na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina. V pritličju so prostori menze, bara, kuhinje in pisarniški prostori, v nadstropju pa pisarniški prostori.

Parcela št. 827/4 k.o. 2392 Ajdovščina sodi pod stavbna zemljišča in na njej stoji stavba z ID št. 552 k.o. 2392 Ajdovščina, ki v naravi predstavlja pisarniški prostor 1. nadstropju stavbe, na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina.

Parcela št. 829 k.o. 2392 Ajdovščina sodi pod stavbna zemljišča, ki v naravi predstavlja asfaltirano dvorišče in parkirišče.

Parcela št. 827/2 k.o. 2392 Ajdovščina sodi pod stavbna zemljišča in na njej soji stavba z ID št. 2034 k.o. 2392 Ajdovščina, ki v naravi predstavlja stanovanji oziroma garsonjeri v 1. nadstropju stavbe, na naslovu Slomškova ulica 1D, 5270 Ajdovščina.

Slika 4: Prikaz zunanosti stavbe na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina.



Vir: Poročilo KF Finance, 04/2014.

Stava z ID št. 552 k.o. 2392 Ajdovščina, na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina, je bila zgrajena leta 1936. V celoti je bila obnovljena leta 1981 (streha, fasada in instalacije). Stavba je dvo etažna (etažnost: P+1N). Ima klasično fasado. Streha je dvokapnica (krovci). Nosilna konstrukcija je zidna opečna v povezavi z AB ploščami. Vertikalna povezava so AB stopnice. Stavba je priključena na elektro, vodovodno, kanalizacijsko, TK in plinsko omrežje. Stavba je v dobrem stanju. Na ogledu ni bilo opaznih večjih fizičnih pomanjkljivosti, ki bi vplivale na statiko objekta.

V pritličju objekta se nahajajo v manjšem delu pisarne, večja jedilnica s točilnim pultom, shrambe ter hladilnice, kuhinja in skupni prostori. Celoten gostinski prostor je sodobno opremljen ter primeren za uporabo. V jedilnici je spuščen strop z vgrajenimi svetili ter sistemom prezračevanja in hlajenja. V kuhinji in skladiščnih strop ni spuščen. Prezračevanje in hlajenje je urejeno s skupnimi klimati s sistemom rekuperacije. Urejeno je centralno ogrevanje na plin. Tlaki so iz keramike, na delu jedilnice in ob vhodu so tlaki pa so tlaki prekopani in potrebni sanacije zaradi počenih cevi za vodo. Notranje stene so beljene in v večini primerov montažne, deloma so tudi zidane ter urejene. Okna in vrata so v PVC izvedbi ter z dvojno izolacijsko zasteklitvijo. V poslovnih prostorih je urejenih več ločenih vhodov. Vhod v menzo je mogoč neposredno s Slomškove ulice ali iz parka skozi bar. Urejeni so tudi samostojni vhodi.

Poslovni prostori v 1. nadstropju stavbe so bili obnovljeni leta 1990. V 1. nadstropju se nahajajo izključno samo poslovni prostori s skupnimi površinami (hodniki, arhivi, čajne kuhinje in toaletni prostori). Poslovni prostori so prazni. Stropovi so betonski beli klasične višine. Prezračevanje je naravno, hlajenje je urejeno preko klimatskih naprav. Urejeno je centralno ogrevanje na plin. Tlaki so iz tapisona in so v celoti potrebni temeljite preнове. Stopnišče je iz naravnega kamna. Notranje stene so beljene in v večini primerov montažne, deloma so tudi zidane ter urejene. Sam vhod je urejen z notranjega dvorišča preko steklenih vrat. Okna ter vrata so v PVC okvirjih ter z dvojno izolacijsko zasteklitvijo. Vsi notranji prostori so potrebni temeljite preнове, saj so bili prenovljeni 30 let nazaj ter so nerabljeni od stečaja Primorja d.d.

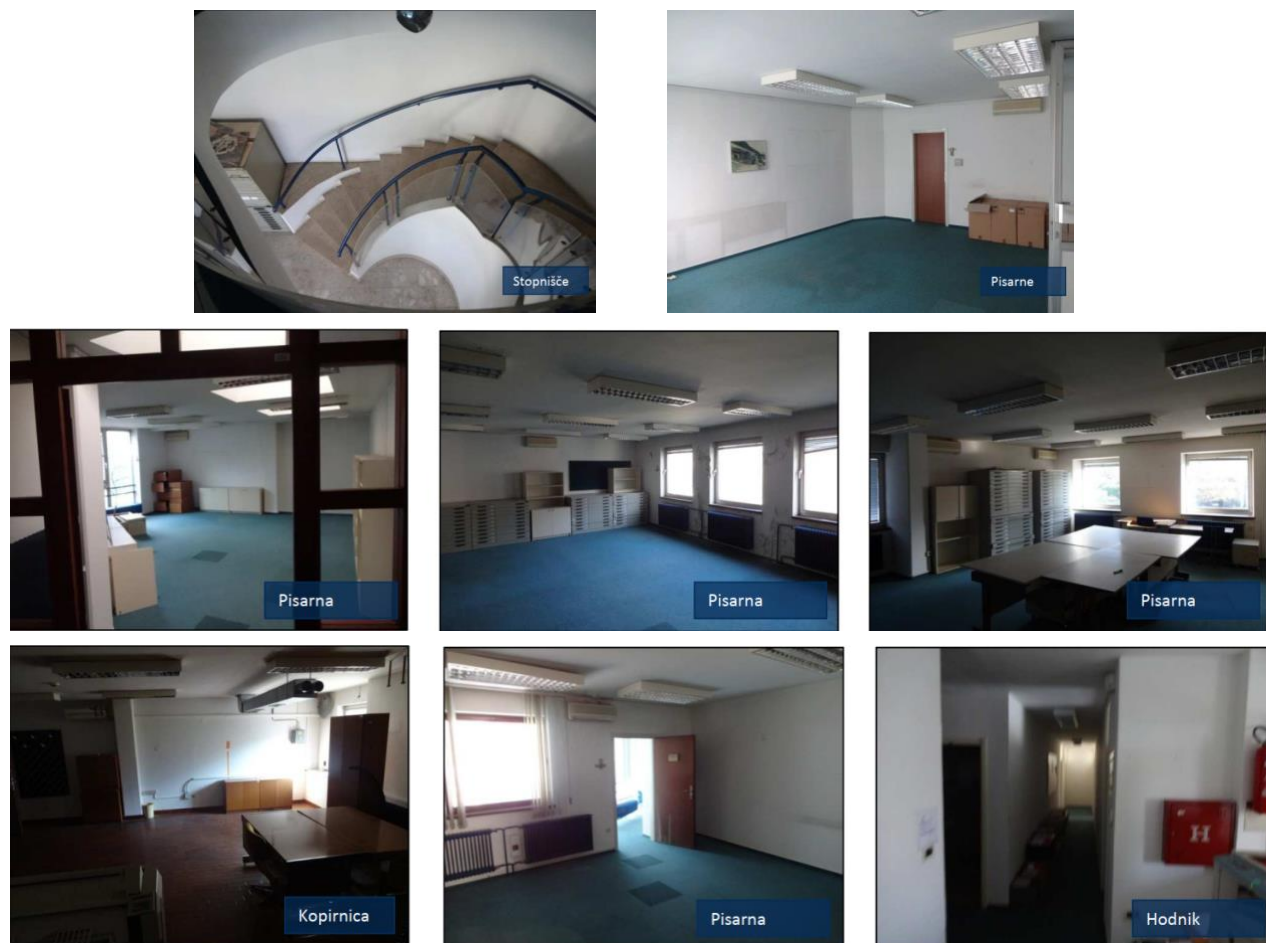
Slika 5: Prikaz notranjosti pritličja stavbe z ID št. 552 k.o. 2392 Ajdovščina, na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina.



Vir: Poročilo KF Finance, 04/2014.



Slika 6: Prikaz notranjosti 1. nadstropja stavbe z ID št. 552 k.o. 2392 Ajdovščina, na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina.

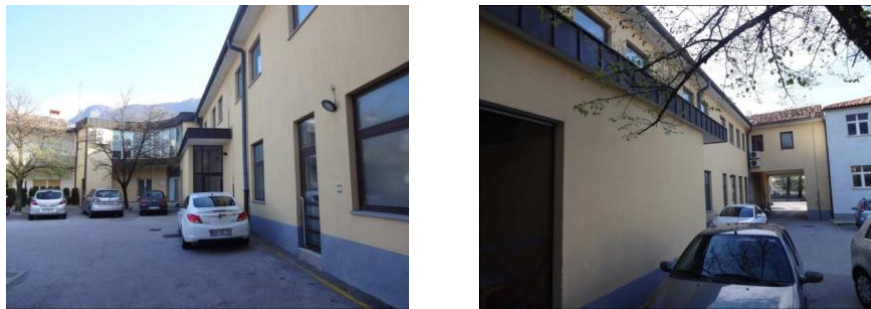


Vir: Poročilo KF Finance, 04/2014.

Zunanja ureditev, tudi s površinami namenjenimi za vzpostavitev zelene sestankovalnice, se bo za namene inkubatorja izvajala na parceli št. 826 k.o. 2392 Ajdovščina, na parceli št. 829 k.o. 2392 Ajdovščina pa bodo urjene ustrezne parkirne površine za koristnike inkubatorja in njihove stranke.

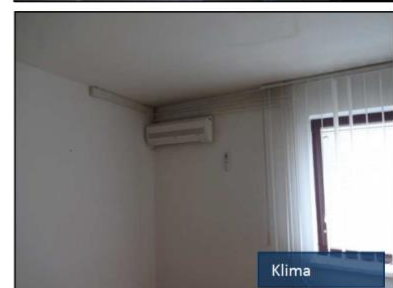
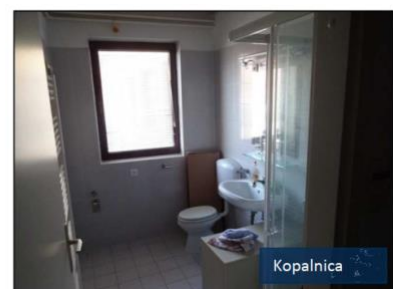
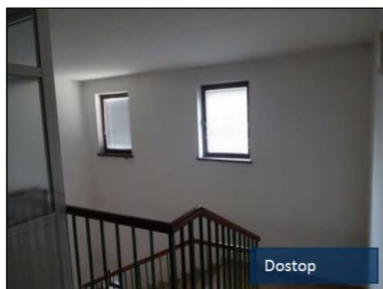
Slika 7: Prikaz zunanjih površin stavbe na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina.





Vir: Poročilo KF Finance, 04/2014.

Slika 8: Prikaz lokacije in notranjost stavbe z ID št. 2034 k.o. 2392 Ajdovščina, na naslovu Slomškova ulica 1D, 5270 Ajdovščina.



Vir: Poročilo KF Finance, 04/2014.

Stava z ID št. 2034 k.o. 2392 Ajdovščina, na naslovu Slomškova ulica 1D, 5270 Ajdovščina, je bila zgrajena leta 1936. V celoti je bila obnovljena leta 1981 (streha, fasada in instalacije). Etažnost objekta je 1 N, vmesna vrstna gradnja. Ima klasično fasado. Streha je dvokapnica (krovci). Nosilna konstrukcija je zidna opečna v povezavi z AB ploščami. Vertikalna povezava so AB stopnice. Stavba je priključena na elektro, vodovodno, kanalizacijsko, TK in plinsko omrežje. Stavba je v dobrem stanju. Na ogledu ni bilo opaznih večjih fizičnih pomanjkljivosti, ki bi vplivale na statiko objekta. Poslovni prostori v stavbi so bili obnovljeni v letu 2007. V stavbi sta dve ločeni garsonjeri, v vsaki se nahaja soba s kopalnico. Strop je betonski klasične višine. Prezračevanje je naravno, hlajenje je urejeno preko klimatskih

naprav. Urejeno je centralno ogrevanje na plin. Tlaki so iz laminata ter PVC talne obloke v sobah ter v keramiki v kopalnicah. Okna so v PVC izvedbi z dvojno zasteklitvijo. Vrata so navadna lesena na lesenih podbojih.

Sama lokacija »**Inkubatorja Ajdovščina**«, ki se bo nahajal v mestu **Ajdovščina**, bo zelo dobro dostopna, saj se mesto Ajdovščina nahaja ob hitri cesti HC Vipava-Ajdovščina. Skladno z tabelo povprečne dostopnosti je do najbližjega priključka na hitro cesto Vipava-Ajdovščina območje občine Ajdovščina dostopno v časovnem okvirju potovalnega časa od 11,36 minut (povprečen potovalni čas z lokacijo stavb s hišno številko z vsaj enim prebivalcem v občini) do 12,10 minut (povprečni potovalni čas z lokacijo stavb v občini). Sama lega mesta Ajdovščina pa je še ugodnejša, saj mesto leži neposredno ob hitri cesti HC Vipava-Ajdovščina in priključku nanjo (izhod Ajdovščina). Prav s samo lega se izkorišča primerjalno prednost območja pred drugimi območji v regiji in širše, saj je neposredni dostop do slovenskega avtocestnega križa ključen za uspešno poslovanje in rast podjetij, ki poslujejo v širšem gospodarskem bazenu predvsem severne Italije, Avstrije, Nemčije in Švice.

**Občina Ajdovščina** skladno z Uredbo o določitvi obmejnih problemskih območij (Uradni list RS, št. št. 22/11, 97/12, 24/15, 35/17, 101/20 in 112/22) **leži na obmejnem problemskem območju.**

### 3.3 Razlogi za investicijsko namero

Občina Ajdovščina se trudi pospeševati razvoj podjetništva in obrti (t.j. MSP) na različne načine, saj se zaveda, da je podjetništvo ključni dejavnik za trajnostni gospodarski in družbeno socialni razvoj. Zaveda se, da pomeni podjetniška dejavnost ob sedanjih globalnih spremembah v svetu vir napredka celotnega družbenega in socialnega življenja. S spodbujanjem inovativnosti in konkurence je podjetništvo gonilo gospodarskega razvoja, s tem pa je povezano odpiranje novih delovnih mest, povečanje dodane vrednosti podjetij, povečanje konkurenčnosti gospodarstva in zviševanje blaginje celotnega prebivalstva. V iskanju in ustvarjanju novih poslovnih priložnosti ter v prizadevanju, da bi se te priložnosti lahko uresničile, želi ustvariti podporno okolje za novo-ustanovljene gospodarske subjekte in pospešiti razvoj podjetniške in obrtne dejavnosti. Vizijo ustvarjanja novih delovnih mest, gospodarske rasti, dviga konkurenčnosti gospodarstva, dviga dodane vrednosti podjetij, spodbujanje specializacije, spodbujanje inovacij, ustvarjanje ekosistemov podjetij z visoko dodano vrednostjo ter ustvarjanje industrijske simbioze na območju svojih EPC ter s vzpostavitvijo novega podjetniškega inkubatorja v mestu Ajdovščina želi občina v skrbi tako za posameznika kot za celotno skupnost, uresničiti. Poleg že sprejetih številnih ukrepov, ki jih Občina Ajdovščina nudi gospodarstvu (ugodni krediti za podjetnike s subvencionirano obrestno mero, sofinanciranje plačila komunalnega prispevka, nepovratna sredstva za inovatorje, finančne spodbude za nove zaposlitve, spodbujanje novih neposrednih investicij – subvencije kupnin za zemljišča...), je tudi vzpostavitev novega podjetniškega inkubatorja v mestu Ajdovščina eden izmed korakov k doseganju ciljev gospodarskega razvoja občine ter posledično k krepitvi gospodarstva, povečanju števila delovnih mest, dodane vrednosti ipd. na svojem območju.

Podjetniški inkubator je kraj oziroma prostor, kjer so locirana novo-ustanovljena podjetja na relativno omejenem prostoru. Osnovni namen inkubatorjev je povečanje možnosti rasti in stopnje preživetja teh podjetij z zagotovitvijo modularnih poslopij, skupne tehnične infrastrukture, managerske podpore in podpornih storitev. V okviru inkubatorja se lahko vzpostavijo tudi t.i. co-working prostori, v inkubatorju pa se lahko vzpostavijo tudi prostori za izvajanje storitev, dogodkov (delavnic ipd.) itd. za podjetja, posameznike in druge zainteresirane skupine, ki niso inkubiranci, v kolikor gre za izvajanje storitev, dogodkov ipd., namenjenih spodbujanju podjetništva, digitalizacije, krožnega gospodarstva, zelene ekonomije itd.

**V Občini Ajdovščina ni podjetniškega inkubatorja. Povpraševanje s strani podjetij po podpornem in podjetniškem okolju in površinah za opravljanje poslovnih dejavnosti pa je z vidika novo nastalih podjetij veliko. S prijavo na Javni razpis za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih**

2023 in 2024, ki ga je Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj (MKRR) objavilo dne 22.02.2023, in pridobitvijo nepovratnih sredstev, namerava Občina Ajdovščina kupiti stavbe s pripadajočim zemljiščem v mestu Ajdovščina, na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina, ter jih obnoviti in opremiti ter v njem urediti prostore za namen podjetniškega inkubatorja. S tem želi občina zainteresiranim podjetjem omogočiti opravljanje podjetniške dejavnosti v »Inkubatorju Ajdovščina« ter zagotoviti pogoje za razvoj tistih podjetij, ki beležijo visoko rast, gradijo podjetniško skupnost in krepijo verigo vrednosti na svojem področju, hkrati pa bodo pomembni zaposlovalci na občinski in regionalni ravni. Ta podjetja bodo lahko na podlagi investicije Občine Ajdovščina v Inkubatorju Ajdovščina in z vključitvijo v inkubator povečevala obseg svojega poslovanja, ustvarjala višjo dodano vrednost in nova delovna mesta. To bo prispevalo h krepitvi konkurenčnosti podjetniškega okolja tako na občinski, regionalni, kot na nacionalni ravni.

Iz vsega zgoraj navedenega vidimo, da je **temeljni razlog za izvedbo projekta, t.j. vzpostavitev novega Inkubatorja Ajdovščina, predvsem njegov gospodarsko razvojni učinek, t.j. zagotovitev pogojev za nadaljnjo rast in razvoj gospodarskih subjektov, za povečanje konkurenčnosti gospodarstva občine, za rast dodane vrednosti podjetij, za ustvarjanje novih delovnih mest in povečanje zaposlovanja na območju občine, regije in države**, poleg ekoloških, družbenih, demografskih, socialnih ipd. učinkov, **ki jih omogoča in daje inkubator**. Investicijski projekt omogoča nadaljnje pogoje za razvoj proizvodno, obrtne, storitvene, trgovske in tudi intelektualne poslovne dejavnosti, s poudarkom na razvoju mikro, malih in srednje velikih podjetij (t.j. MSP) v Občini Ajdovščina in je to le eden od projektov, ki jih občina izvaja za doseg lastnih strateških ciljev, predvsem pa za povečanje gospodarskega razvoja in konkurenčnosti gospodarstva občine, regije in posledično države. Razlog za izvedbo projekta pa je tudi želja investitorja, t.j. Občine Ajdovščina, da bi zasledovala sledeče namere v smeri:

- ⇒ izvajanja strateških usmeritev EU in države na področju trajnostnega razvoja ter dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva;
- ⇒ zagotavljanja ustreznih prostorskih in intelektualnih pogojev za mlada in inovativna podjetja (MSP), ki si želijo postati del oziroma član subjekta inovativnega okolja, s čimer se bo omogočilo rast, razvoj in delovanje MSP-jev;
- ⇒ zadovoljive obstoječega povpraševanje po ustreznih prostorih, ki jih bo nudil na novo vzpostavljen inkubator;
- ⇒ prispevanja k hitrejšemu gospodarskemu razvoju na območju občine, regije in države (doseganje večje gospodarske konkurenčnosti občine, regije in države);
- ⇒ ustvarjanja ustrezne motivacije in klime za razvoj podjetništva in posledično prispevati k povečanju dodane vrednosti podjetij MSP in k odpiranju novih delovnih mest, kar bo izboljšalo delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva;
- ⇒ nadgradnje znanj v posameznih sredinah;
- ⇒ promocije samozaposlovanja;
- ⇒ ustvarjanja pozitivne podobe podjetnika;
- ⇒ nudenja podjetnikom poglobljene informacije;
- ⇒ spodbujanja hitrejšega in večjega gospodarskega razvoja občine, regije in države;
- ⇒ spodbujanja razvoja inovativnega podjetništva občine, regije in države;
- ⇒ zmanjšanja zagonskih stroškov poslovanja novo-ustanovljenih in/ali inovativnih podjetij, ki bodo vključena v inkubator;
- ⇒ ustvarjanja pogojev za krepitev krožnega gospodarstva, zmanjševanja izpustov CO<sub>2</sub> in tako zmanjševanja okoljskega odtisa; ter
- ⇒ uresničevanja razvojnih ciljev Občine Ajdovščina na področju dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva, s poudarkom na podjetništvu.

## 4 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

### 4.1 Razvojne možnosti in cilji investicijskega projekta

#### 4.1.1 Razvojne možnosti investicijskega projekta

Podjetniški inkubator je prostor (kraj), kjer so locirana novonastala podjetja na relativno omejenem prostoru. Njegov namen je povečanje možnosti rasti in stopnje preživetja teh podjetij z zagotovitvijo modularnih poslopij, skupne tehnične infrastrukture, managerske podpore in podpornih storitev. Področje in delovanje inkubatorjev ureja Zakon o podpornem okolju za podjetništvo (ZPOP-1). Inkubatorji so torej način, kako lahko nova dinamična podjetja pridobijo potrebno pomoč in tako presežejo probleme, ki bi jih lahko vodili v propad ali onemogočali pri doseganju hitre rasti. V okviru inkubatorja tako podjetja (inkubiranci) s pomočjo osebja v inkubatorju pripravijo poslovni načrt, ki je kot nekakšna vstopnica za vstop v inkubator. Posebna skupina strokovnjakov oceni razvojne možnosti podjetja in potem izbere najboljša podjetja. Ko je podjetje izbrano, ima dve možnosti. V najem lahko dobi poslovne prostore v inkubatorju ali pa se odloči za korist mehke oblike podpore. Med slednjo spadajo svetovalne storitve na področju marketinga, načrtovanja poslovanja, računvodenja, vodenja, pravnih in finančnih storitev, podjetniškega usposabljanja ter povezovanja podjetij. Trde oblike podpore pa so predvsem subvencioniranje najema poslovnih prostorov v zgradbi podjetniškega inkubatorja, administrativne storitve ter pomoč pri vodenju.

Podjetniški »Inkubator Ajdovščina« bo omogočal ugodnejše pogoje najema prostorov in ponudbo nabora upravnih in intelektualnih storitev za podjetja včlanjena v inkubator. Njegova osnovna dejavnost bo pomoč pri ustanavljanju novih podjetij na način, da bo zanje zagotovljena tako fizična (ustrezni prostori) kot tudi intelektualna infrastruktura. Namen »Inkubatorja Ajdovščina« bo zagotovitev infrastrukturnih pogojev za spodbujanje razvojnih potencialov, uvajanje novih razvojnih spoznanj za intenzivnejše povezovanje strokovnega in univerzitetnega znanja s podjetji in uvajanje najsodobnejših znanj skozi izobraževanja in dvigovanja kompetenc posameznikov v občini in regiji. »Inkubator Ajdovščina« bo v lokalnem okolju prepoznan kot ena ključnih razvojnih institucij, ki nudi pomoč podjetnikom pri uresničevanju svojih zamisli, idej in potencialov. V okviru inkubatorja bo upravljavec s svojimi storitvami svetovanja in pomoči pri začetnem poslovanju novih podjetij ustvarjal nove gospodarske celice, ki bodo povečevale raznolikost in konkurenčnost na občinskem, regionalnem in nacionalnem trgu in hkrati bodo zaposlovale postopno vse večje število prebivalstva v okolici. Inkubator bo podjetjem zagotavljal najboljše delovno okolje za pretvorbo poslovne ideje v poslovni načrt ter nato v njihovih komercializacijo produktov.

Prihodnji upravljavec »Inkubatorja Ajdovščina« javni zavod RRA ROD želi s svojim delovanjem in organizacijo raznih delavnic in programov spodbuditi predvsem mlade in tiste posameznike, ki si željo novih izzivov, da stopijo na samostojno podjetniško pot ali zaradi nivoja znanja najdejo dobro zaposlitev. V ta namen želi takim podjetjem tudi omogočiti potrebno infrastrukturo za zagon in uspešno delovanje podjetja, predhodno pa še dodatno pridobitev ustreznih kompetenc in možnosti uporabe najsodobnejših kvalitetnih orodij. Vse to pa bo pripomoglo k hitrejšemu razvoju gospodarstva na občinski, regionalni in državni ravni, povečanju dodane vrednosti podjetij in k odpiranju novih delovnih mest. S tem namenom bo Občina Ajdovščina »Inkubator Ajdovščina«  **vključila v mrežni Podjetniški inkubator Perspektiva**, ki bo Inkubatorju Ajdovščina pomagal pri razvoju start-up podjetij, co-workingu in ostalih aktivnostih. Podjetniški inkubator Perspektiva je samostojna organizacijska enota javnega zavoda Zavod Znanje Postojna. Organiziran je kot mrežni inkubator in v sodelovanju z občinami Bloke, Cerknica, Ilirska Bistrica, Loška dolina, Postojna in Pivka soustvarja regionalno podjetniško okolje Primorsko-notranjske regije.

Prihodnji upravljavec javni zavod RRA ROD bo za namene uspešnega in učinkovitega izvajanja svojih storitev v okviru »Inkubatorja Ajdovščina« izvajal različne programe povezovanja z gospodarstvom, t.j. skupne projekte z gospodarstvom, ter različne brezplačne delavnice in usposabljanja za inkubirance in tudi zunanje posameznike.

#### **4.1.2 Namen in cilji investicijskega projekta**

**Osnovni namen** izvedbe projekta je **vzpostavitev novega inkubatorja »Inkubator Ajdovščina«**, ki bo vključen v mrežni Podjetniški inkubator Perspektiva, in s tem zagotovitev **infrastrukturnih pogojev** (poslovne prostore/površine in ponudbo upravnih in intelektualnih storitev za podjetja v inkubatorju ter za izvajanje storitev, dogodkov ipd. namenjenih spodbujanju podjetništva, digitalizacije, krožnega gospodarstva, zelene ekonomije ipd.) **za spodbujanje razvojnih potencialov, uvajanje novih razvojnih spoznanj za intenzivnejše povezovanje strokovnega znanja s podjetji in uvajanje najsodobnejših znanj skozi izobraževanja in usposabljanja ter dvigovanja kompetenc posameznikov v občini, regiji in državi**. S tem se bo zainteresiranim podjetjem za vstop v inkubator omogočilo opravljanje podjetniške dejavnosti. Zagotovilo se bo pogoje za razvoj tistih podjetij, ki beležijo visoko rast, gradijo podjetniško skupnost in krepijo verigo vrednosti na svojem področju. Z realizacijo projekta se bo z ustvarjanjem spodbudnega podjetniškega okolja zagotovilo ustrezne pogoje za dolgoročno krepitev konkurenčnosti gospodarstva, hitrejši razvoj gospodarstva na občinski, regionalni in državni ravni, povečanje dodane vrednosti podjetij in odpiranje novih delovnih mest (povečanje zaposlovanja).

S spodbujanjem sodelovanja in oblikovanja skupnih strategij med gospodarskim sektorjem in izobraževalno-razvojno-raziskovalnimi institucijami želi Občina Ajdovščina vplivati na hitrejši in boljši pretok znanj in novih dognanj iz znanstvenih sfer v gospodarsko okolje. **Vzpostavitev podjetniškega inkubatorja, ki bo pomagal novim podjetjem pri zagonu in razvoju inovativnih podjetniških idej, predstavlja pomemben razvojni ukrep, ki bo vplival tudi na dvig pozitivne podjetniške klime med mladimi.**

**Glavni cilj projekta** je stvarne narave, in sicer **v mestu Ajdovščina** v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju **kupiti stavbe s pripadajočimi zemljišči na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina ter obnoviti, ustrezno urediti ter opremiti stavbe in zunanje površine za namen vzpostavitve novega poslovnega inkubatorja »Inkubator Ajdovščina«**, skupne površine 5.970 m<sup>2</sup> (notranje površine: 2.132 m<sup>2</sup>; zunanje površine: 3.838 m<sup>2</sup>), **od tega bo 2.800 m<sup>2</sup> novih uporabnih površin inkubatorja** (notranje uporabne površine: 1.800 m<sup>2</sup>; zunanje uporabne površine: 1.000 m<sup>2</sup>).

Kazalniki učinka ob zaključku projekta	
Število podprtih investicijskih projektov	1 projekt
Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture	9 ukrepov <sup>2</sup>
Uporabne površine izgrajenega/razširjenega inkubatorja (v m <sup>2</sup> )	2.800,0 m <sup>2</sup>
Kazalniki rezultata 3 leta (do 31.10.2027) po zaključku projekta	
Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin izgrajenega/razširjenega inkubatorja (v % glede na nove uporabne površine)	92,0%
Število vključenih novo-ustanovljenih podjetij v inkubator	11 podjetij
Število izvedenih delavnic	33 delavnic
Število izvedenih projektov z gospodarstvom	12 projektov

### Z izpeljavo projekta bodo doseženi naslednji splošni, neposredni cilji:

- ⇒ zagotoviti ustrezne prostorske in intelektualne pogoje mlada in inovativna podjetja (MSP), ki si želijo postati del oziroma član subjekta inovativnega okolja, s čimer se bo omogočilo rast, razvoj in delovanje MSP-jev;
- ⇒ ponuditi obstoječim podjetjem, ki povprašujejo po »inkubatorju« ustrezne prostorske pogoje, ki jih bo nudil na novo vzpostavljen inkubator;
- ⇒ zagotoviti ustrezna brezplačna usposabljanja in izobraževanja vseh zainteresiranim posameznikom (tako inkubirance kot tudi zunanje, potencialne podjetnike) v obliki delavnic in primerov dobrih praks;
- ⇒ zagotoviti ustrezno sodelovanje z gospodarstvom v okviru izvajanja programov v povezavi z gospodarstvom za vse zainteresirane posameznike (tako inkubirance kot tudi zunanje, potencialne podjetnike) vseh starosti;
- ⇒ zmanjšati zagonske stroške poslovanja novoustanovljenih in/ali inovativnih podjetij, ki bodo vključena v inkubator;
- ⇒ omogočiti hitrejše nastajanje novih podjetij in novih delovnih mest;
- ⇒ vzpostaviti učinkovito podporno okolje za podjetništvo;
- ⇒ zagotoviti hitrejši in učinkovitejši proces uresničevanja podjetniških idej in pobud;
- ⇒ spodbuditi podjetniško kulturo;
- ⇒ zvišati stopnjo inovativnosti pri mladih in v podjetjih;
- ⇒ spodbuditi razvoj inovativnega podjetništva;
- ⇒ izboljšati in razširiti podjetniške možnosti in konkurenčnost podjetij na globalnem trgu;
- ⇒ povečati učinkovitost v smislu konkurenčnosti gospodarstva v regiji in zagotoviti njegovo hitrejšo rast;
- ⇒ omogočiti dvig in širitev znanj in izobrazbene strukture prebivalcev;
- ⇒ dvigniti inovativnost v gospodarstvu in zagotoviti uporabo znanja za gospodarski razvoj;
- ⇒ dvigniti delež delovno aktivnega prebivalstva z visoko izobrazbo;
- ⇒ vzpostaviti sistem testiranja in potrjevanja usposobljenosti kadrov;

<sup>2</sup> Prevideni ukrepi trajnostne naravnosti projekta ter modre oziroma zelene infrastrukture so:

#### Ukrepi trajnostne naravnosti:

1. postavitve polnilnice za električna vozila
2. postavitve polnilnice za električna kolesa
3. vgradnja kolektorjev za ogrevanje sanitarne vode
4. postavitve fotovoltaične (samozadostne) javne razsvetljave (zunanjih luči) ob stavbi in na območju zelene sestankovalnice
5. vzpostavitev / ureditev zbiralnika za ponovno uporabo odpadkov
6. s ponovno uporabo oziroma obnovo določenega pohištva v poslovnem objektu se bo prispevalo k recikliranju in zmanjševanju odpadnih snovi

#### Ukrepi modre oziroma zelene infrastrukture

7. na zunanjih površinah predvidenega inkubatorja urediti in opremiti zeleno sestankovalnico na prostem, ki bo namenjena le članom inkubatorja in njihovim strankam
8. na območju oziroma v bližini zelene sestankovalnice izgradnja/postavitve ribnika
9. na območju oziroma v bližini zelene sestankovalnice zasaditi nova drevesa

- ⇒ ustvariti ustrezno motivacijo in klimo za razvoj podjetništva in posledično prispevati k povečanju dodane vrednosti podjetij MSP in k odpiranju novih delovnih mest, kar bo izboljšalo delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva;
- ⇒ nadgraditi znanja v posameznih sredinah;
- ⇒ promovirati in spodbujati samozaposlovanje;
- ⇒ nuditi podjetnikom poglobljene informacije;
- ⇒ povečati produktivnost zaposlenih v podjetjih (MSP) in posledično dodane vrednosti na zaposlenega v MSP;
- ⇒ zagotoviti prebivalcem občine možnosti za delo, kvalitetno bivanje in osebnostni razvoj;
- ⇒ prispevati k hitrejšemu gospodarskemu razvoju Občine Ajdovščina, regije in države ter tako izboljšati blagostanje lokalnih prebivalcev;
- ⇒ spodbuditi razvoj malega gospodarstva, novih podjetij (MSP) in podjetniškega okolja v občini ter posledično odprtje novih delovnih mest za prebivalce občine;
- ⇒ pospešiti gospodarski razvoj območja in občine ter tako povečati konkurenčnost gospodarstva na občinski, regionalni in državni ravni;
- ⇒ povečati delež čistih prihodkov podjetij (MSP) v skupnih čistih prihodkih občine;
- ⇒ ustvariti pogoje za krepitev krožnega gospodarstva, zmanjševanja izpustov CO<sub>2</sub> in tako zmanjšati okoljski odtis; ter
- ⇒ uresničiti razvojne cilje Občine Ajdovščina na področju dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva, s poudarkom na podjetništvu.

**Izvedba** investicijskega projekta **bo pripomogla k uresničevanju strateških ciljev Občine Ajdovščina**, kot so:

- ⇒ izboljšati oziroma omogočiti hitrejši gospodarski razvoj občine ter posledično regije in države;
- ⇒ zagotoviti vsestranski razvoj občine;
- ⇒ povečati gospodarsko moči in konkurenčnost gospodarstva občine;
- ⇒ povečati dodano vrednost podjetij (MSP) v občini;
- ⇒ ustvariti pogoje za odpiranje novih delovnih mest in povečati zaposlitvene možnosti v občini;
- ⇒ izboljšati zaposlitvene možnosti na območju mesta Ajdovščina, Ajdovske mikro-regije in občine kot celote;
- ⇒ zmanjšati prevelike dnevne delovne migracije;
- ⇒ prispevati k ustvarjanju ekosistemov podjetij z višjo dodano vrednostjo ter k vzpostavitvi industrijske simbioze v občini;
- ⇒ zaustaviti potencialno nazadovanje prebivalstva in prehitrega slabšanja starostne strukture prebivalstva občine;
- ⇒ ohraniti prebivalstvo vsaj v sedanjem obsegu in zmanjšati demografsko ogroženost občine z ustvarjanjem ustreznih prostorskih in ekonomskih možnosti;
- ⇒ povečati blagostanja prebivalstva v ekonomskem in ekološkem smislu; ter
- ⇒ zmanjšanje onesnaženosti okolja.

Vse navedeno so tudi sinergijski učinki oziroma cilji, ki jih bo občina z izvedbo projekta dosegla glede na izhodišča **Strategije razvoja Občine Ajdovščina**.

Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta zagotoviti ustrezne poslovne prostore za mlada in inovativna podjetja, povezati obstoječa podjetja z aktivnimi podjetniki in posamezniki s specifičnimi znanji, približati izobraževanje in usposabljanje posameznikov vseh starosti, povečati vključevanje mladih v podjetništvo ter s tem povečati zaposljivost prebivalcev in spodbujati razvojni potencial občine, regije in države. S tem se bodo v občini odpirale nove dejavnosti, ustvarjala se bodo nova delovna mesta za lokalne prebivalce ter prispevalo se bo k hitrejši gospodarski rasti in razvoju občine, k povečanju konkurenčnosti gospodarstva ter k povečanju dodane vrednosti podjetij. Iz vsega navedenega vidimo, da predmetni projekt prispeva k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Ajdovščina.



## 4.2 Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikami

### 4.2.1 Usklajenost investicijskega projekta z občinskimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi

#### Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina

Investicijski projekt je skladen/usklajen z občinskimi razvojnimi potrebami, strategijami, politikami, dokumenti in programi ter je bil s potrditvijo DIIP-a (04/2023) vključen v **Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina** za obdobje 2023-2026 ter v Proračunu Občine Ajdovščina.

#### Strategija razvoja Občine Ajdovščina do 2030

Strategija razvoja občine je temeljni dolgoročni planski dokument in predstavlja osnovo za njen gospodarski, prostorski in družbeni razvoj. Razvoj občine je v preteklih desetletjih opredeljevala industrija. Občina in njene dejavnosti so z njo doživljale vzpone, pa tudi padce ob težavah večine gospodarskih stebrov. Zato smo danes pred pomembnim izzivom: bolj kot kadarkoli prej potrebujemo jasno odločitev, kako zastaviti bodoči razvoj. Občina Ajdovščina so namreč njeni ljudje, gospodarstvo in okolje, ki si želijo gospodarsko močne občine, s kvalitetnimi delovnimi mesti, ki bo nudila vso potrebno infrastrukturo za kvalitetno bivanje. Osnova za razvoj visoke bivanjske kvalitete je ravno geografski položaj, pestro naravno in kulturno okolje. Vizija Občine Ajdovščina je »**Občina Ajdovščina bo leta 2030 prepoznavno, učinkovito, konkurenčno, zeleno in življenju prijazno gospodarsko, politično in kulturno središče Vipavske doline z visoko bivanjsko kvaliteto v mestu in na podeželju.**« Vizijo bo občina uresničevala preko 5 razvojnih prioritete.

Izvedba projekta bo neposredno pripomogla k zasledovanjem ciljev **razvojne prioritete 1 »Konkurenčna«**, in sicer:

Prioriteta	Cilj	Ukrep	Kazalnik
<b>Prioriteta 1: Konkurenčna</b> Na tradiciji, raziskavah, razvoju in IKT temelječe konkurenčno gospodarstvo.	Cilj 1: Dvig konkurenčnosti in internacionalizacije	Spodbujanje neposrednih investicij	Število neposrednih investicij: +1
		Krepitev storitev podjetniškega podpornega okolja	Število storitev: +1 podjetniški inkubator
	Cilj 2: Dvig razvojno-raziskovalnega povezovanja z gospodarstvom	Vzpostavitev podjetniškega inkubatorja in razvojnega centra	Število vključenih podjetij: +11
		Ohranjanje in širjenje izobraževalnih programov skladno s potrebami gospodarstva	Število programov: +4 izvedenih programov/ projektov z gospodarstvom na leto +11 izvedenih delavnic na leto

Z izvedbo projekta pa se bo posredno vplivalo tudi k zasledovanju ciljev razvojne prioritete 2 »Trajnostna« (*Trajnostna in učinkovita raba naravnih virov, varovanje okolja, prilagajanje na podnebne spremembe in nizkoogljična družba.*), saj se bo z izvedbo projekta in izvedbo ustreznih ukrepov pripomoglo k doseganju Cilja 1: Trajnostna raba naravnih virov (ukrep: povečanje deleža OVE, učinkovito upravljanje z odpadki ipd.) ter Cilja 3: Spodbujanje trajnostne mobilnosti (ukrep: uvedba in širitev sistema izposoje koles in vozil na alternativni pogon). V manjši meri pa bo zasledoval tudi razvojni prioriteti občine Družbeno odgovorna in Prepoznavna.

#### 4.2.2 Usklajenost investicijskega projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v Sloveniji in EU

Investicijski projekt je skladen z usmeritvami in cilji razvojnih strategij in dokumentov ter z zakonodajo v Sloveniji in EU. Naložba v javno ekonomsko poslovno infrastrukturo v občini bo pripomogla k rasti in zblizovanju območja razvitosti z ostalimi območji, gospodarski, družbeni, okoljski in trajnostni razvoj ipd., kar pomeni, da usklajenost investicijskega projekta s cilji in strategijami strateških dokumentov, zakonov in politik v Sloveniji pomeni njegovo usklajenost tudi z mednarodnimi listinami. **Obraavnani investicijski projekt je skladen z naslednjimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti, zakoni in programi:**

- ⇒ Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS 2030);
- ⇒ Program razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022-2025;
- ⇒ Načrt za okrevanje in odpornost (NOO);
- ⇒ Strategija pametne specializacije (S4);
- ⇒ Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS).

#### Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS 2030)

SRS 2030 je krovni razvojni okvir, ki ga določa Vizija Slovenije, pregled trenutnega stanja, pa tudi globalni trendi in izzivi. SRS 2030 v središče razvoja postavlja kakovostno življenje za vse, kar je osrednji cilj SRS 2030. Uresničimo pa ga lahko le 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. Že iz navedenega vidimo, da bomo z izvedbo projekta, prispevali k doseganju osrednjega cilja SRS 2030. Projekt bo neposredno zasledoval strateško usmeritev visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse, saj se neposredno ujema z Razvojnimi ciljem 5: Gospodarska stabilnost, katerega osnova je uspešno delujoče gospodarstvo, kar je predpogoj za doseganje visokega življenjskega standarda in kakovosti življenja prebivalcev, z Razvojnimi ciljem 6: Konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor, ki se osredotoča na spodbujanje internacionalizacije podjetij z neposrednimi tujimi investicijami ter s spodbujanjem razvoja znanosti in raziskav ipd. ter z Razvojnimi ciljem 7: vključujoč trg dela in kakovostna delovna mesta, ki spodbuja ustvarjanje kakovostnih delovnih mest, ki ustvarjajo višjo dodano vrednost, so okoljsko odgovorna in zagotavljajo pogoje za ustrezno plačilo in kakovostno delovno okolje. Občina Ajdovščina bo z izvedbo obravnavanega projekta zasledovala navedene cilje iz SRS 2030, saj iz vsega navedenega vidimo, da so cilji obravnavanega investicijskega projekta skladni z razvojnimi prioritetami in cilji SRS 2030.

#### Program razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022-2025

Program razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022-2025 (v nadaljevanju: Program) je bil s strani Vlade Republike Slovenije izdan dne 10.02.2022 (št. 30301-1/2022/3). Pravna podlaga za pripravo Programa je bil Zakona o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (ZSRR-2), Uredba o izvajanju ukrepov endogene regionalne politike ter Uredba o določitvi obmejnih problemskih območij. Cilj Programa je določiti nabor izvedljivih ukrepov in projektov, ki imajo realno podlago za financiranje in izvedbo.

V skladu z osrednjim ciljem SRS 2030 zagotoviti kakovostno življenje za vse, so vizija regionalnega razvoja Slovenije dinamične in ustvarjalne regije z lastno identiteto (prepoznavne, specializirane) in učinkovito upravljane ter sposobne zaznavati in izkoriščati globalne razvojne priložnosti. Z ukrepi razvojne podpore države bodo regijska žarišča brezposelnosti prestrukturirana in odpravljena, obmejna problemska območja pa bodo ohranila poseljenost in razvojno vitalnost.

V okviru splošnega cilja regionalne politike–zmanjšanje regionalnih razvojnih razlik, je tudi specifični cilj Ohranjanje poseljenosti in razvojne vitalnosti problemskih območij. Cilj ohranjanja poselitve gre razumeti v smislu ohranjanja

vitalnosti teh območij. Prebivalcem se mora, kljub višjim stroškom, zagotavljati primerne življenjske pogoje, dostop do storitev splošnega pomena in delovna mesta na domu ali v neposredni bližini. Program predvideva doseganje 5ih splošnih (tematskih) ciljev na obmejnih problemskih območjih, in sicer:

1. Izboljšanje kakovosti bivanja.
2. Izboljšanje prometne dostopnosti.
3. Izboljšanje dostopnosti do storitev.
4. Izboljšanje gospodarskega stanja.
5. Izboljšanje demografskega stanja.

Predmetni projekt bo neposredovano pripomogel k doseganju splošnega (tematskega) cilja 4 »Izboljšanje gospodarskega stanja« (specifičnega cilja: Podporno okolje za podjetništvo in promocijo obmejnih problemskih območij za spodbujanje gospodarskega razvoja, ki predvideva tudi izgradnjo inkubatorjev; ter posredno tudi specifičnega cilja: spodbujanje investicij podjetij in ustvarjanje novih delovnih mest) ter s tem posredno tudi k doseganju splošnega tematskega cilja 1 »Izboljšanje kakovosti bivanja« (specifičnega cilja: izboljšanje stanja okolja in infrastrukture, saj se bo na območju uredilo poslovno infrastrukturo ter izvedlo ukrepe trajnostne naravnosti ter modre in/ali zelene infrastrukture).

Iz vsega navedenega vidimo, da se po Uredbi o določitvi obmejnih problemskih območij Občina Ajdovščina nahaja na obmejnem problemskem območju, tipa 4 »Boljši gospodarski razvoj in boljše razvojne možnosti«. Z izvedbo projekta pa bo zasledovala tako splošne kot tudi specifične cilje Programa.

### **Načrt za okrevanje in odpornost (NOO)**

Načrt za okrevanje in odpornost (NOO) je podlaga za koriščenje razpoložljivih sredstev iz Sklada za okrevanje in odpornost (RRF). Gre za finančno najobsežnejši mehanizem iz naslova evropskega svežnja za okrevanje in odpornost »Next Generation EU«, v okviru katerega bodo Sloveniji na voljo tudi sredstva pobude React-EU, Sklada za pravični prehod in Razvoj podeželja. Slovenija je v NOO opredelila razvojna področja s pripadajočimi reformami in naložbami, ki bodo prispevale k blaženju negativnih gospodarskih in socialnih učinkov epidemije Covida-19 ter pripravile državo na izzive, ki jih predstavljata zeleni in digitalni prehod.

Načrt okrevanja in odpornosti (NOO), ki je bil sprejet junija 2021, predstavlja enega izmed ključnih dokumentov za uspešno okrevanje in dolgoročni razvoj države po zastoju, ki ga je povzročila pandemija Covid-19. NOO vključuje naslednje sklope reformnih in naložbenih ukrepov (razvojna področja):

- zeleni prehod,
- digitalna preobrazba,
- pametna, trajnostna in vključujoča rast,
- zdravstvo in socialna varnost,

ki se odzivajo na šest izzivov, ki jih je v okviru mehanizma za okrevanje in odpornost prepoznala EU.

Predmetni projekt se direktno navezuje in je skladen z Razvojnim področjem: Pametna, trajnostna in vključujoča rast, Komponento 2: Dvig produktivnosti, prijazno poslovno okolje za investitorje (C3 K2), investicija D: Zagotavljanje inovativnih ekosistemov ekonomsko-poslovne infrastrukture, katere ključni cilj je zagotoviti inovativne ekosisteme EPI kot komplementaren ukrep krepitevi trajnostnih verig vrednosti specifičnih sektorjev, vključno s podporo razvojni transformaciji obstoječih, ter pripravi strokovne podlage in platformo za učinkovito upravljanje EPI. Naložbe naj bi pomenile specializacijo EPI z namenom doseganja ciljev Strategije pametne specializacije (krepitev konkurenčnosti gospodarstva s krepitvijo njegove inovacijske spodobnosti), ustvarjanja ekosistemov podjetij z visoko dodano vrednostjo ter ustvarjanja industrijske simbioze in spodbujanja razvojne transformacije degradiranih območij v EPI. Tako se bo ustvarilo pogoje za pospešitev krožnega gospodarstva, povezovanje znanja za razvoj visokotehnoloških produktov, produktov z visoko dodano vrednostjo, s posebnim poudarkom na digitalizaciji in uporabi naravnih virov. Iz vsega navedenega vidimo, da projekt zasleduje cilje razvojnega področja »Pametna, trajnostna in vključujoča rast« - Komponenta 2: Dvig produktivnosti, prijazno poslovno okolje za investitorje (C3 K2), investicija D: Zagotavljanje inovativnih ekosistemov ekonomsko-poslovne infrastrukture, saj bo neposredno pripomogel k doseganju njenih ciljev.

## Slovenska Strategija pametne specializacije (S4)

S4 celovito naslavlja širši nabor razvojnih politik povezanih z inovativnostjo, še posebej pa politiko spodbujanja raziskav in inovacij, industrijsko politiko, spodbujanje podjetništva, pa tudi dele sistema izobraževanja, politike razvoja podeželja, mednarodnih odnosov, izboljšanja zakonodajnega okolja (postopkov izdaje dovoljenj) in podobno. S4 temelji na modelu odprtega in odgovornega inoviranja, vključno s področjem družbenih inovacij. S4 zato daje velik poudarek tudi netehnološkimi oziroma družbenim vidikom na različnih ravneh (posameznika, družbenih skupin, organizacij). S4 je strategija za povečanje konkurenčnosti s krepitvijo inovacijske sposobnosti gospodarstva, diverzifikacijo obstoječe industrije in storitvenih dejavnosti ter rast novih in hitro rastočih industrij oziroma podjetij.

Ključna načela, ki se jih pri izvajanju S4 zasleduje, so:

1. Konsistentnost svežnja ukrepov glede na stopnjo tehnološke razvitosti, skozi čas in glede na velikost projektov.
2. Celovit pristop, ki celovito naslavlja področja RRI, infrastrukture, človeških virov, ukrepov na strani povpraševanja, regulacije in internacionalizacije.
3. Strateški pristop z jasno opredeljenimi prioritetami in njim prilagojeno strukturo upravljanja.
4. Dopolnjevanje glede na druge finančne instrumente (vzvod) ter med nepovratnimi in povratnimi oblikami podpore.
5. Osrednja pozornost S4 je na tehnologijah in področjih, katerih rezultate lahko pričakujemo v obdobju do leta 2020 in so pretežno vezana na obstoječo gospodarsko strukturo in njen potencial, hkrati pa podpira tudi prihajajoče industrije oz. področja. Delež slednjih v strukturi financiranja, upoštevajoč tudi sredstva za raziskave in razvoj v okviru spodbujanja podjetništva, bo ciljan na okvirno 20%.
6. Prilagojen odziv glede na specifičnosti posameznih prednostnih področij

Cilji S4 so:

- dvig dodane vrednosti na zaposlenega;
- izboljšanje konkurenčnosti na globalnih trgih s povečanim obsegom znanja in tehnologij v izvozu Slovenije;
- dvig podjetniške aktivnosti.

Izvajanje S4 temelji na:

- nišni usmerjenosti preko opredeljenih prioritetenih področij,
- ciljanem, celovitem in prilagojenem svežnju ukrepov,
- novem modelu razvojnega sodelovanja med ključnimi inovacijskimi deležniki in
- globalno integriranim pristopu.

Na podlagi S4 so bile opredeljene nacionalne strateške razvojne prioritete, kjer ima Slovenija kritično maso znanja, kapacitet in kompetenc in primerjalne prednosti ter tako potencial za pozicioniranje na globalnih trgih. Nacionalne strateške razvojne prioritete narekujejo prednostna vlaganja na področju raziskav, razvoja in inovacij v Sloveniji. S4 opredeljuje tri prioritete in devet področij uporabe s fokusnimi področji in tehnologijami:

- I. Digitalno:
  - I.1 Pametna mesta in skupnosti;
  - I.2 Pametne stavbe in dom z lesno verigo;
- II. Krožno:
  - II.1 Mreže za prehod v krožno gospodarstvo;
  - II.2 Trajnostna hrana;
  - II.3 Trajnostni turizem;
- III. (S)Industrija 4.0:
  - III.1 Tovarne prihodnosti;
  - III.2 Zdravje-medicina;
  - III.3 Mobilnost;
  - III.4. Materiali kot končni produkti.

Prednostna področja S4 so:

1. Zdravo bivalno in delovno okolje
2. Naravni in tradicionalni viri za prihodnost
3. Industrija 4.0

Z izvedbo projekta se zasleduje enega izmed predvidenih ukrepov v okviru S4, in sicer ukrep »Rast in razvoj MSP« v okviru katerega je tudi predvidena vzpostavitev infrastrukture, kot podjetniško stičišče in podporno okolje.

### **Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS)**

SPRS je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru. Podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju države in postavlja usmeritve za razvoj v evropskem prostoru. Določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo. SPRS skladno s cilji prostorskega razvoja Slovenije opredeljuje zasnovo bodočega prostorskega razvoja in prioritete ter usmeritve za njegovo doseganje. Prioritete v zasnovi so: enakovredna vključenost Slovenije v evropski prostor, policentrični urbani sistem in regionalni prostorski razvoj, vitalna in urejena mesta, usklajen razvoj širših mestnih območij, povezan in usklajen razvoj prometnega in poselitvenega omrežja ter izgradnja gospodarske javne infrastrukture, vitalnost in privlačnost podeželja, krepitev prepoznavnosti kakovostnih naravnih in kulturnih značilnosti krajine ter prostorski razvoj v območjih s posebnimi potenciali in problemi. SPRS opredeljuje, da se za skladen in uravnotežen gospodarski ter družbeni razvoj Slovenije in za razvoj vsakega njenega posameznega območja razvija urbani sistem, ki temelji na povezanem omrežju urbanih naselij. Na nacionalni, regionalni in lokalni ravni se spodbuja usklajeno načrtovanje in uresničevanje projektov s področja organizacije in delovanja gospodarstva, javnih služb in drugih dejavnosti v omrežju urbanih naselij. Operacija bo usklajena z naslednjimi cilji prostorskega razvoja:

- ⇒ Racionalen in učinkovit prostorski razvoj: usmerjenost dejavnosti v prostoru na način, da ustvarjajo največje pozitivne učinke za prostorsko uravnotežen in gospodarsko učinkovit razvoj, socialno povezanost in kakovost naravnega in bivalnega okolja;
- ⇒ Kvaliteten razvoj in privlačnost mest in drugih naselij: zagotavljanje kvalitete bivalnega okolja z ustrezno in racionalno infrastrukturno opremljenostjo, z razvito mrežo gospodarskih in storitvenih dejavnosti ter dostopnostjo do družbene javne infrastrukture;
- ⇒ Skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi: skladen razvoj območij;
- ⇒ Varstvo okolja: zagotavljanje komunalne opremljenosti obstoječih in novih zemljišč za gradnjo ter racionalno ravnanje s komunalnimi in drugimi odpadki.

**Glede na navedeno vidimo, da je investicijski projekt usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.**

## 5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN CILJNEGA TRGA

### 5.1 Analiza tržnih možnosti

Ocena oziroma analiza tržnih možnosti projekta je raziskava, ki podpira različne strateške poslovne odločitve občine, s poudarkom na odločitvah s področja trženja. 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. Na tržne možnosti investicijskega projekta navadno v največji meri vplivajo dejavniki, kot so: velikost trga, moč konkurence ter potencialna rast trga.

V obravnavanem projektu je težko oceniti tržne možnosti oziroma razmere, ki vladajo na trgu javnih družb/slужb, saj se le-te ne morejo ravno primerjati s tržnim mehanizmom, ki vlada na trgu gospodarskih družb v ostalih gospodarskih sektorjih. Obravnavani projekt neposredno ni namenjen trženju, saj gre za vlaganja v javno ekonomsko poslovno infrastrukturo občine. **Osnovni namen projekta ni neposredna tržna dejavnost investitorja (Občine Ajdovščina), temveč vzpostavljanje pogojev za rast in razvoj podjetništva oziroma za povečanje gospodarskega razvoja ter posledično ustvarjanja višje dodane vrednosti podjetij (MSP) in novih delovnih mest v Občini Ajdovščina. Vzpostavitev podjetniškega inkubatorja, ki bo pomagal novim podjetjem pri zagonu in razvoju inovativnih podjetniških idej, predstavlja pomemben razvojni ukrep, ki bo vplival tudi na dvig pozitivne podjetniške klime med mladimi.** Na novo vzpostavljeni inkubator bo neposredno in posredno vplival na razvoj tržnih dejavnosti, saj bo omogočal:

- ⇒ odpiranje novih delovnih mest (večanje zaposlitvenega potenciala v občini in posledično v regiji);
- ⇒ rast in razvoj podjetništva in posledično rast dodane vrednosti podjetij MSP;
- ⇒ hitrejši in cenejši zagon novih podjetij oziroma podjetniških idej posameznikov;
- ⇒ sinergijske učinke zaradi večje koncentracije gospodarskih subjektov na določeni lokaciji itd.

Sam projekt kot takšen z vidika občine ni dovolj donosen, da bi bil tržno zanimiv. Zato pri obravnavanem projektu analiza tržnih možnosti ni smiselna, saj je nosilec projekta Občina Ajdovščina. Po izvedbi projekta bo Občina Ajdovščina (investitor/lastnik) predala na novo vzpostavljeni podjetniški inkubator v upravljanje javnemu zavodu RRA ROD. Javni zavod RRA ROD ima zaposlen ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z vzdrževanjem in upravljanjem primerljive infrastrukture ter z izvajanjem ustreznih podjetniških programov s področja spodbujanja podjetništva. **Gre za operacijo neprofitnega sektorja**, ki v prihodnosti ne bo nosilcu projekta prinašala direktnih denarnih koristi, kar v finančnem smislu pomeni, da ne bo prinašal presežka prihodkov od prodaje blaga in storitev. Upravljavcu javnemu zavodu RRA ROD bo projekt prinašal le dodatne prihodke od najemnine posameznih prostorov v okviru inkubatorja, ki pa ne bodo presegali odhodkov iz obratovanja (najemnine bodo za člane inkubatorja v določeni meri subvencionirane, saj ne bodo plačevali polne ekonomske cene najema), kar pomeni, da ne bo javnemu zavodu RRA ROD prinašal nobenega presežka prihodkov nad odhodki (izračuni prihodkov in odhodkov/stroškov so predstavljeni v poglavju 13.2.2 tega dokumenta). Projekt drugih neposrednih prihodkov ne predvideva, saj je eden od ukrepov pospeševanja gospodarskega razvoja občine tudi sofinanciranje plačila najemnine že znanih in tudi novih potencialnih članov inkubatorja (inkubirancev), ki bi v Inkubatorju Ajdovščina pričeli z uresničevanjem svojih poslovnih idej, ter tudi zunanjih uporabnikov co-working prostorov, kar pa bi prispevalo k samemu razvoju Občine Ajdovščina in k izboljšanju blagostanja njenih prebivalcev. Ker projekt v finančni analizi sam ne ustvarja komercialnih prihodkov s prodajo proizvodov ali storitev, analize tržnih možnosti posebej ne obdelujemo.

Osnovni namen projekta je zagotovitev ustrezne ekonomske poslovne infrastrukture, t.j. podjetniškega inkubatorja, in s tem pripraviti podlago in vzpostaviti, skupaj z ostalimi sprejetimi ukrepi, ki jih Občina Ajdovščina nudi gospodarstvu (npr. ugodni krediti za podjetnike s subvencionirano obrestno mero, sofinanciranje plačila komunalnega prispevka, nepovratna sredstva za inovatorje, finančne spodbude za nove zaposlitve, spodbujanje novih neposrednih

investicij, subvencije kupnin za zemljišča itd.), ustrezne pogoje za povečanje gospodarskega razvoja Občine Ajdovščina (ustanavljanje novih podjetij, povečanje zaposlitvenih možnosti, ustvarjanje višje dodane vrednosti, povečanje industrijske simbioze itd.). Iz samega osnovnega namena projekta tako izhaja, da **projekt ni namenjen trženju in ustvarjanju dobička/profita investitorja**. Občina tudi ni profitna družba. To pa je tudi razlog, da je potrebno smatrati obravnavani projekt, ki je **širšega družbenega pomena, kot neprofitno naložbo v javno ekonomsko poslovno infrastrukturo za zagotovitev infrastrukturnih pogojev** (poslovne prostore/površine in ponudbo upravnih in intelektualnih storitev za podjetja v inkubatorju ter za izvajanje storitev, dogodkov ipd. namenjenih spodbujanju podjetništva, digitalizacije, krožnega gospodarstva, zelene ekonomije ipd.) **za spodbujanje razvojnih potencialov, uvajanje novih razvojnih spoznanj za intenzivnejše povezovanje strokovnega in univerzitetnega znanja s podjetji in uvajanje najsodobnejših znanj skozi izobraževanja in dvigovanja kompetenc posameznikov v občini in regiji**. Izvedba projekta tudi ni finančno upravičena, zato se investicijska vlaganja ne povrnejo v ekonomski dobi projekta.

## 5.2 Opredelitev ponudbe in povpraševanja ter ciljnega trga

Pri oceni potencialnega povpraševanja in ciljnega trga se je upoštevalo:

- ⇒ ciljne trge oziroma ciljne skupine uporabnikov
- ⇒ ponudba in obratovanje novega inkubatorja
- ⇒ cene storitev za koriščenje novih kapacitet inkubatorja

### 5.2.1 Ciljni trgi oziroma ciljne skupine uporabnikov

Investicijski projekt je namenjen obstoječim in potencialnim (prihodnjim) ciljnim skupinam v ožjem in širšem območju mesta Ajdovščina oziroma celotne Občine Ajdovščina in širše (na območju celotne regije, države in tudi tujine), in sicer:

- ⇒ **ново-ustanovljena podjetja**, ki bi postala člani inkubatorja (inkubiranci), in bi jim v okviru inkubatorja pomagali pri zagonu in razvoju inovativnih podjetniških idej (predvsem mikro podjetja);
- ⇒ **otroci, osnovnošolci in srednješolci**, ki bodo sodelovali v okviru programa za inovativne ideje, ki se bo izvajal v sodelovanju z gospodarstvom;
- ⇒ **obstoječim gospodarskim družbam in samostojnim podjetnikom**, ki se bodo posluževali storitev, ki jih bo nudil inkubator ter bodo tudi sodelovali na različnih delavnicah in v programih ;
- ⇒ **zainteresirani posamezniki (vseh starosti)**, ki se bodo udeleževali programov in delavnic organiziranih v okviru inkubatorja;
- ⇒ **potencialnim novim zaposlenim in samozaposlenim** (predvideno je odpiranje novih delovnih mest pri novo-ustanovljenih podjetjih ter z realizacijo poslovnih idej bo pri posameznikih prišlo tudi do samozaposlitev);
- ⇒ **domačim in tujim novim investitorjem oziroma podjetnikom (mikro, mala in srednje velika podjetja/MSP)**, ki bi koristila morebitno ponudbo delavnic in izobraževanj v okviru inkubatorja ter bi morebitno sodelovali pri izvajanju projektov z gospodarstvom, ki bodo organizirani v okviru inkubatorja;
- ⇒ stalnim prebivalcem (vseh starostnih skupin), ki bi najemali co-working prostore;
- ⇒ vsem potencialnim koristnikom/uporabnikom inkubatorja.

## 5.2.2 Ponudba novega inkubatorja

Z izvedbo projekta se bo ponudilo novo ponudbo poslovnih prostorov/površin in ponudbo upravnih in intelektualnih storitev za podjetja, ki se bodo včlanila v inkubator, ter novo ponudbo storitev in dogodkov (delavnic, usposabljanj, izobraževanj, programov ipd.) namenjenih spodbujanju podjetništva, digitalizacije, krožnega gospodarstva, zelene ekonomije ipd.

### Ponudba prostorskih kapacitet

Novo prostorske kapacitete inkubatorja bodo znašale 5.970 m<sup>2</sup>, od tega bodo uporabne površine znašale 2.800 m<sup>2</sup>. Nove prostorske kapacitete inkubatorja so predstavljene v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 12: Prikaz novih prostorskih kapacitet inkubatorja in njihova zasedenost 3 leta po zaključku projekta.

POVRŠINE INKUBATORJA NOTRANJE IN ZUNANJE				
	SKUPAJ	UPORABNE POVRŠINE	Ocena zasedenosti 3 leta po izvedbi	OSTALE POVRŠINE
Pisarne za inkubirance (11 pisarn)	275,0	275,0	275,0	0,0
Pisarna za upravljavca	25,0	25,0	0,0	0,0
Co-working prostori	200,0	200,0	0,0	0,0
Konferenčna dvorana	200,0	200,0	200,0	0,0
Delavnice (11 delavnic)	1.100,0	1.100,0	1.100,0	0,0
Ostali skupni prostori, čajna kuhinja, komunikacije, wc	332,0	0,0	0,0	332,0
<b>SKUPAJ NOTRANJE POVRŠINE</b>	<b>2.132,0</b>	<b>1.800,0</b>	<b>1.575,0</b>	<b>332,0</b>
Zelena sestankovalnica na prostem	1.000,0	1.000,0	1.000,0	0,0
Parkirne površine	494,0	0,0	0,0	494,0
Ostale zunanje zelene površine	2.344,0	0,0	0,0	2.344,0
<b>SKUPAJ ZUNANJE POVRŠINE</b>	<b>3.838,0</b>	<b>1.000,0</b>	<b>1.000,0</b>	<b>2.838,0</b>
<b>SKUPAJ POVRŠINE INKUBATORJA</b>	<b>5.970,0</b>	<b>2.800,0</b>	<b>2.575,0</b>	<b>3.170,0</b>
<i>Zasedenost 3 leta po zaključku projekta</i>			92,0%	

Uporabne površine inkubatorja bodo primarno namenjene glavni cilji skupini uporabnikov, t.j. novo-ustanovljenim podjetjem, ki bodo včlanjena v inkubator. Le-ti bodo lahko najemali pisarne, konferenčno dvorano, co-working prostore ter delavnice (proizvodne prostore) po subvencionirani ceni najema. Koristili pa bodo lahko tudi ostale skupne prostore, zeleno sestankovalnico na prostem, zunanje zelene površine in parkirne površine. Co-working prostori bodo namenjeni tudi potencialnim zunanjim posameznikom, ki bodo lahko prostor (urejeno delovno mesto) najemali mesečno ali po urah. Konferenčna dvorana pa bo namenjena tudi izvajanju delavnic, usposabljanj in izobraževanj ter za izvedbo programov/projektov z gospodarstvom, ki jih bo za člane inkubatorja in zainteresirane zunanje posameznike organiziral upravljavec inkubatorja javni zavod RRA ROD.

Glede na povpraševanje po storitvah in prostorih, ki jih bo nudil Inkubator Ajdovščina, ter podpisanih pisem o nameri za včlanitev v inkubator s strani 11 podjetij, predpostavljamo, da bo z izvedbo projekta obstoječe povpraševanje zadovoljeno ter da ne obstoja nevarnost, da bi bilo povpraševanje nižje od ponudbe. Predvidevamo, da bo 3 leta po zaključku projekta zasedenost uporabnih površin novega inkubatorja 92,0%.

### Ponudba programov/projektov z gospodarstvom v okviru inkubatorja

Javni zavod RRA ROD bo v inkubatorju organiziral večje število programov/projektov z gospodarstvom. Programi/projekti z gospodarstvom bodo namenjeni tako članom inkubatorja kot tudi zunanjim zainteresiranim uporabnikom. Na letni ravni bodo organizirani 4 programi/projekti, in sicer:

- ⇒ **PODJETNIŠKI KROŽKI** (15 srečanj po 2 šolski uri za osnovne šole in srednje šole)

Podjetniški krožki za osnovnošolce in srednješolce zajemajo sklop 15 srečanj po dve šolski uri. Udeleženci bodo preko mentorja spoznavali pojem podjetništva, skupinsko reševali probleme, spoznavali različne tehnike



ustvarjanja idej, temeljne elemente poslovnega modela, izdelali poslovni model na podlagi izbrane ideje in pripravili prijavo poslovnega modela na tekmovanje Popri. S programom/projektom se bo gradilo na dvigovanju njihove samozavesti, na pridobivanju novih veščin in znanj (ustvarjalnost, samoiniciativnost, sprejemanje tveganja in odgovornosti, izkušnja javnega nastopanja), na doseganju visoke motiviranosti ter s tem se bo udeležencev pripomoglo pri odločitvi o njihovi poklicni izbiri. Pri oblikovanju poslovnih predlogov ter prototipov bodo udeleženci sodelovali z lokalnimi, regijskimi podjetji s svojimi znanji, izkušnjami in nasveti.

⇒ **MLADI INCATRA (1 srečanje 6 šolskih ur za osnovne šole in srednje šole)**

Učenci devetih razredov in srednješolci bodo v okviru 6 urnega programa spoznavali in se preizkušali v različnih poklicih. Preko simulacije poslovnega prostora bodo spoznavali različna področja dela ter ajdovsko gospodarstvo in gospodarstvenike. V programu bo ustvarjeno bogato učno okolje, polno informacij, kjer imajo učenci in dijaki možnost spoznati tehniške in druge poklice ter področja mehatronike, strojništva, elektrotehnike in računalništva, gastronomije in živilstva, ekologije, hidrologije, arboristike, arhitekture, geodezije ter področje »PR«-a (novinar, snemalec, fotograf, reporter).

⇒ **INCASTRRA (2 dnevni program)**

Program je/bo namenjen predstavitvi in promociji ajdovskih podjetij in gospodarstva na interaktiven in zanimiv način. Podjetja bodo svoje dejavnosti predstavila na zanimiv in inovativen način na stojnicah. Vzporedno bo potekal tudi pester družabni program.

⇒ **MENTORSKI PROGRAM ZA PODJETJA (12 delavnic)**

Mentorski program za podjetja bo pretežno namenjen podjetjem, ki so člani inkubatorja. Udeležili pa se ga bodo lahko tudi zunanji zainteresirani posamezniki. To bo intenziven program za ustanovitelje podjetij, ki bo udeležencem omogočal, da čim hitreje in s čim manj napakami dosežejo preskok v razvoju. S pomočjo izkušenih mentorjev, preko sodelovanja ena na ena, bodo udeleženci optimizirali svoje poslovne modele, poglobljeno razumeli kupce in postavili učinkovite marketinške strategije. Program bo obsegal 12 interaktivnih delavnic pod vodstvom izkušenih podjetnikov, ki zajemajo znanje o vitki metodologiji, growth hackingu in startup podjetništvu. Program se bo zaključil s predstavitvijo idej posameznega udeleženca.

Programi oziroma projekti z gospodarstvom bodo za udeležence brezplačni. Vse stroške organizacije bo kril javni zavod RRA ROD, ki bo tudi nosilec posameznih svetovalnih pogodb oziroma pogodb o izvedbi storitve z gospodarskimi subjekti. V treh letih po zaključku projekta, t.j. do 31.10.2027, bo tako izvedenih 12 projektov/programov z gospodarstvom.

### **Ponudba delavnic v okviru inkubatorja**

---

Javni zavod RRA ROD bo v inkubatorju organiziral večje število delavnic, med temi tudi sklop delavnic START podjetništvo, ki bo namenjen predvsem podjetnikom, ki so na začetku svoje poslovne poti. Delavnice bodo namenjeni tako članom inkubatorja kot tudi zunanjim zainteresiranim uporabnikom.

Na letni ravni bo organiziranih 11 delavnic, in sicer:

⇒ **START podjetništvo: Preverjanje poslovne ideje in začetek podjetniške poti (1 celodnevna delavnica/leto)**

V sklopu predavanja Preverjanje poslovne ideje bodo udeleženci dobili podatke o trendih in zakonitostih trga ter spoznali korake pri vzpostavitvi lastnega podjetja. Odgovorilo se bo na vprašanja: Kaj morate vedeti pred odpiranjem podjetja? Ali poznate različne načine opravljanja dejavnosti in različne statusne oblike podjetij? Na delavnici e bodo udeleženci seznanili o različnih oblikah opravljanja dejavnosti, kako izbrati pravi način za poslovno idejo in kakšen je postopek ipd.

⇒ **START podjetništvo: Osnove trženja (1 celodnevna delavnica/leto)**

V sklopu predavanja Osnove trženja bodo udeleženci dobili znanja in veščine o osnovah trženja za male podjetnike začetnike.

⇒ **START podjetništvo: Osnovna digitalizacija poslovanja (1 celodnevna delavnica/leto)**

V sklopu predavanja Osnovna digitalizacija poslovanja bodo udeleženci dobili znanja in veščine o osnovah elektorsko poslovanje s Finančno upravo. Vsebina delavnice: vstop v eDavke, ravnanje z eDavki – pregled zavihkov, pooblašcanje, prikaz postopkov vložitve najpogostejših dokumentov v testnih eDavkih (eVročanje-POS,

naročilo potrdila o poravnanih obveznostih, prijava tujih računov, lastni dokument, DDV-P2, obračun davka od dohodka za dejavnosti za normiranje), predstavitve najpogostejših napak, vprašanja in odgovori.

- ⇒ **START podjetništvo: Pravno formalni vidiki delovanja podjetja (1 celodnevna delavnica/leto)**  
V sklopu predavanja Pravno formalni vidiki delovanje podjetja bodo udeleženci dobili znanja in veščine o zakonodajnih okvirjih poslovanja ter osnovno znanje o delovnih razmerjih in delovnopравни zakonodaji.
- ⇒ **START podjetništvo: Osnove računovodstva (1 celodnevna delavnica/leto)**  
V sklopu predavanja Osnove računovodstva bodo udeleženci se spoznali z naslednjimi vsebinami: kdaj in zakaj potni nalog, njegov pomen in ustrezna vsebina, obračun stroškov potnih nalogov, največje napake pri izdaji in obračunu potnih nalogov, kdaj gre za službeno potovanje in kdaj za napotitev zaposlenih, računovodski in davčno priznani stroški obračunov potnih nalogov, vrste bonitet zaposlenim ter njihov davčni in računovodski vidik, drugi dohodki iz delovnega razmerja (odpravnine, solidarnostna pomoč, terenski dodatek, ločeno življenje) ter pogodbe z zunanjimi izvajalci (avtorske in podjemne pogodbe, pogodba s prokuristi in poslovodji, začasno in občasno delo upokojenih oseb) – pravni, računovodski in davčni vidik.
- ⇒ **START podjetništvo: Digitalni marketing: brezplačna orodja za avtomatizacijo (1 celodnevna delavnica/leto)**  
V sklopu predavanja Digitalni marketing: brezplačna orodja za avtomatizacijo bodo udeleženci dobili znanja in veščine o brezplačnih orodjih, ki pomagajo avtomatizirati delo v digitalnem marketingu: priprava plana objav na družbenih medijih na enem mestu, vključitev objav iz družbenih medijev na svojo spletno stran (social wall), enostavno snemanje promocijskih videov, orodje za pošiljanje newsletterov in orodje za direktni marketing – pospeševanje prodaje.
- ⇒ **START podjetništvo: Uporaba socialnih omrežij za potrebe malih podjetij (1 celodnevna delavnica/leto)**  
V sklopu predavanja Uporaba socialnih omrežij se bodo udeleženci približe spoznali s socialnimi omrežji, ki za podjetja predstavljajo odlično marketinško priložnost. Podjetje ga lahko izkorišča za namen gradnje lastne blagovne znamke, povezovanja z uporabniki in vizualno komuniciranje svoje zgodbe. Za popolni izkoristek potenciala pa jih mora podjetje najprej poznati do potankosti. Vsebina delavnice: osnove uporabe Instagrama in drugih socialnih omrežij za podjetja – predstavitev dobre podjetniške prakse, prikaz uporabe Instagram story-ev, objav, hashtagov in drugih funkcionalnosti v praksi za predstavitev svojih storitev/produktov/posla/podjetja, predstavitev osnov Instagrama, smotrnosti uporabe le-tega, primerjava z drugimi socialnimi omrežji, interakcije s kupci.
- ⇒ **START podjetništvo: Kako učinkovito digitalizirati proizvodne procese (1 celodnevna delavnica/leto)**  
V sklopu predavanja Kako učinkovito digitalizirati proizvodne procese? bomo podjetjem predstavili dejanske zmožnosti sodobne tehnologije, dodano vrednost in optimalne poti na poti digitalne transformacije. Vsebina delavnice: industrija 4.0 in sodobni trendi, digitalna transformacija kot naložba v prihodnost, pomen integracije in povezljivosti sistemov, zajem podatkov v realnem času kot temelj digitaliziranih proizvodnih procesov, digitalizacija kot sredstvo za dvig produktivnosti, digitalna transformacija v praksi: brezpapirna proizvodnja/digitalno planiranje proizvodnje/popolna sledljivost podatkov/napredna analitika, ter predstavitev razpisov za nepovratna sredstva.
- ⇒ **START podjetništvo: Viri financiranja in priprave podjetij na razpise (1 celodnevna delavnica/leto)**  
V sklopu predavanja Viri financiranja in priprave podjetij na razpise bodo udeležencem predstavljeni aktualni razpisi, krediti in finančni skladi za MSP-je ter prikaz na konkretnem primeru na kakšen način se pripravlja vloga za razpise.
- ⇒ **Podjetništvo-POTENCIAL: Zmenjava dobrih praks podjetnikov: Pametne tovarne-digitalizacija, robotizacija in avtomatizacija proizvodnih procesov (2 celodnevni delavnici/leto)**  
Avtomatizacija in robotizacija vse bolj vstopata v proizvodne, pakirne in skladiščne sisteme panog vseh vrst. Ti sistemi omogočajo uvajanje učinkovitega proizvodnega sistema z visoko stopnjo hitre prilagodljivosti. Pri tem je pomemben dejavnik, ki opravičuje uvedbo robotizacije gotovo ponovljivost, ki bistveno vpliva na izboljšanje kakovosti izdelkov. Z namenom ogleda dobrih praks in prenos novih vedenj v poslovanje bodo 2x letno organizirane delavnice / ogled uspešnih podjetij na tem področju.

Udeležba na delavnicah bo za vse udeležence brezplačna. Vse stroške organizacije bo kril javni zavod RRA ROD, ki bo tudi nosilec posameznih svetovalnih pogodb oziroma pogodb o izvedbi storitve z gospodarskimi subjekti. V treh letih po zaključku projekta, t.j. do 31.10.2027, bo tako izvedenih 33 delavnic.

### 5.2.3 Cena storitev za koriščenje novih kapacitet inkubatorja

Upravljevec javni zavod RRA ROD bo za koriščenje prostorskih kapacitet oblikoval cenik najema posameznih površin v okviru inkubatorja. Cenik bo oblikovan na podlagi izkušenj in ocene upravljavca, kaj je za uporabnike še sprejemljiva cena. Cene bodo oblikovane na osnovi obstoječe ponudbe primerljivih prostorskih kapacitet in storitev pri drugih inkubatorjih.

Izvedlo se bo diferenciacijo cen, in sicer bodo cene najema posameznih površin v inkubatorju za člane inkubatorja nižje kot za zunanje uporabnike. Poleg tega bodo za člane inkubatorja cene oblikovane glede na čas vključenosti v inkubator. Cene najema za člane inkubatorja bodo nižje od ekonomskih cen najema, in sicer bodo cene najema za 1. leto vključenosti v inkubator znašale 55% ekonomske cene, za 2. leto vključenosti v inkubator 60% ekonomske cene, za 3. leto 65% ekonomske cene, za 4. leto 70% ekonomske cene ter za 5. leto vključenosti v inkubator 75% ekonomske cene. S tem se bo subvencioniralo najemnine za člane inkubatorja in tako pripomoglo k njihovi hitrejši rasti in razvoju.

S tega vidika vidimo, da bodo cene najema posameznih površin v inkubatorju nižje, kot bi bile, če bi se upraševalo princip »uporabnik plača«, če bi torej zajemale vse stroške obratovanja, vključno z amortizacijo, in vzdrževanjem prostorov in opreme inkubatorja. Javni zavod RRA ROD bo pri oblikovanju cenovne politike zasledoval predvsem naslednje cilje:

- ⇒ ponuditi članom inkubatorja potrebne prostorske kapacitete in opremo po dostopnih cenah, ki jih bodo člani inkubatorja pripravljene in zmožni plačati in na ta način zagotoviti podporo novim podjetjem za njihov uspešen in dolgoročen razvoj;
- ⇒ tudi za zunanje uporabnike zagotoviti dostopne prostorske kapacitete in opremo, ki pa bo višja od cene najema, ki jo bodo plačevali člani inkubatorja.

Javna dobrina je ekonomska aktivnost, ki bolj ali manj pripomore k blagostanju vseh posameznikov. Če bi se financiranje takih dobrin prepustilo trgu, bi se lahko zgodilo, da bi bile dostopne le tistim, ki bi jo lahko kupili. Takšna dobrina bi tako postala privatna dobrina. Tako kot npr. zdravstvo, šolstvo in storitve socialnega zavarovanja, tudi za razvoj in rast gospodarstva obstaja javni interes, ki omogoča njegovo financiranje in sofinanciranje s pomočjo javnih sredstev.

Tabela 13: Predvidena osnutek cenika za najem posameznih prostorov v Inkubatorju Ajdovščina.

CENIK STORITEV	Člani inkubatorja					Zunanji
	1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	5. leto	
<b>NAJEM PISARNIŠKIH PROSTOROV</b>						
Pisarniški prostor (v EUR brez DDV/m <sup>2</sup> )	5,50 €	6,00 €	6,50 €	7,00 €	7,50 €	10,00 €
Pavšal pisarniški prostor (v EUR brez DDV/m <sup>2</sup> )	5,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €	7,00 €
<b>SKUPAJ mesečni najem (v EUR brez DDV/m<sup>2</sup>)</b>	<b>10,50 €</b>	<b>11,00 €</b>	<b>11,50 €</b>	<b>12,00 €</b>	<b>12,50 €</b>	<b>17,00 €</b>
<b>NAJEM DELOVNEGA MESTA V CO-WORKING PROSTORU</b>						
Najem delovnega mesta mesečno (v EUR brez DDV)	44,00 €	48,00 €	52,00 €	56,00 €	60,00 €	80,00 €
Najem delovnega mesta dnevno (v EUR brez DDV)	3,00 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €	6,00 €
<b>NAJEM KONFERENČNE DVORANE</b>						
1 ura	49,50 €	54,00 €	58,50 €	63,00 €	67,50 €	90,00 €
4 ure	165,00 €	180,00 €	195,00 €	210,00 €	225,00 €	300,00 €
8 ur	297,00 €	324,00 €	351,00 €	378,00 €	405,00 €	540,00 €
<b>NAJEM DELAVNIC</b>						
Proizvodni prostori / delavnice (v EUR brez DDV/m <sup>2</sup> )	11,00 €	12,00 €	13,00 €	14,00 €	15,00 €	20,00 €
Pavšal proizvodni prostori (v EUR brez DDV/m <sup>2</sup> )	2,00 €	2,00 €	2,00 €	2,00 €	2,00 €	5,00 €
<b>SKUPAJ mesečni najem (v EUR brez DDV/m<sup>2</sup>)</b>	<b>13,00 €</b>	<b>14,00 €</b>	<b>15,00 €</b>	<b>16,00 €</b>	<b>17,00 €</b>	<b>25,00 €</b>
Elektrika po porabi (števec)						

Za izračun prihodkov iz najemnine oddaje posameznih prostorov v Inkubatorju Ajdovščina v najem v okviru finančne analize (poglavje 13.2.2 tega dokumenta) smo oblikovali cenik, ki je prikazan v zgornji tabeli. Pripravljen je na podlagi

cenikov primerljivih poslovnih inkubatorjev v Sloveniji. Predvidoma bodo cene najema posameznih prostorov v inkubatorju nižje od ekonomske (tržne) cene, tako da bo lahko upravljavec vsaj delno pokrili tekoče stroške obratovanja.

### **5.3 Pregled obstoječe ponudbe primerljivih površin**

Na območju Občine Ajdovščina in tudi celotne Vipavske doline ni ponudbe primerljivih površin, ni podjetniških in univerzitetnih inkubatorjev ne v javni in ne v zasebni lasti. Najbližjo tovrstno ponudbo nudita mrežni Podjetniški inkubator Perspektiva, ki je samostojna organizacijska enota javnega zavoda Zavod Znanje Postojna, in ima sedež na naslovu Veliki Otok 44b, 6230 Postojna, ter mrežni inkubator Primorski tehnološki park d.o.o., ki se nahaja na MMP Vrtojba (naslov: Mednarodni prehod 6, 5290 Šempeter pri Gorici). Inkubator Ajdovščina se bo vključil v mrežni Podjetniški inkubator Perspektiva.

## 6 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Investitor, Občina Ajdovščina, namerava v okviru investicijskega projekta pridobiti (kupiti) in urediti prostorske kapacitete za vzpostavitev Inkubatorja Ajdovščina. V okviru projekta je predvidena:

- ⇒ nabava stavb s pripadajočimi zemljišči na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina, in sicer nabava stavbe z ID št. 552 k.o. 2392 Ajdovščina in stavbe z ID št. 2034 k.o. 2392 Ajdovščina s pripadajočimi parcelami št. 826, 827/2, 827/3, 827/4 in 829 vse k.o. 2392 Ajdovščina;
- ⇒ prenova/obnova (izvedba investicijsko vzdrževalnih del) stavbe z ID št. 552 k.o. 2392 Ajdovščina in stavbe z ID 2034 k.o. 2392 Ajdovščina za namene inkubatorja, površine 2.132,0 m<sup>2</sup>;
- ⇒ ureditev zunanjih površin za namene inkubatorja, površine 3.838,0 m<sup>2</sup>;
- ⇒ izvedba 9ih ukrepov s področja trajnostne naravnosti in modre oziroma zelene infrastrukture ter
- ⇒ nabava, dobava in montaža opreme za namene inkubatorja.

Posegi v prostor so opredeljeni kot **izvedba investicijsko vzdrževalnih del**. Projekt z vidika tehnične izvedljivosti predstavlja funkcionalno zaokroženo območje, zato je z ekonomskega vidika njegova izvedba upravičena. Investicija predstavlja ekonomsko nedeljivo celoto aktivnosti in izpolnjuje natančno določeno funkcijo ter ima jasno opredeljene cilje. Za izvedbo projekta ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja. Po izvedbi del ter nabavi in montaži se bo izvedlo kvalitativni in kvantitativni pregled ter primopredajo izvedenih del in opreme. **Investicija je v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči.**

Prevideni ukrepi trajnostne naravnosti projekta ter modre oziroma zelene infrastrukture so:

### Ukrepi trajnostne naravnosti:

1. postavitve polnilnice za električna vozila
2. postavitve polnilnice za električna kolesa
3. vgradnja kolektorjev za ogrevanje sanitarne vode
4. postavitve fotovoltaične (samozadostne) javne razsvetljave (zunanjih luči) ob stavbi in na območju zelene sestankovalnice
5. vzpostavitev / ureditev zbiralnika za ponovno uporabo odpadkov
6. s ponovno uporabo oziroma obnovo določenega pohištva v poslovnem objektu se bo prispevalo k recikliranju in zmanjševanju odpadnih snovi

### Ukrepi modre oziroma zelene infrastrukture

7. na zunanjih površinah predvidenega inkubatorja urediti in opremiti zeleno sestankovalnico na prostem, ki bo namenjena le članom inkubatorja in njihovim strankam
8. na območju oziroma v bližini zelene sestankovalnice izgradnja/postavitve ribnika
9. na območju oziroma v bližini zelene sestankovalnice zasaditi nova drevesa

V okviru tega projekta se bo izvedlo posege, ki so vezani na površine za ureditev »Inkubatorja Ajdovščina«. Za namene inkubatorja se bo uredilo skupaj 5.970,0 m<sup>2</sup> površin, od tega 2.132, m<sup>2</sup> notranjih površin in 3.838,0 m<sup>2</sup> zunanjih površin.

Uporabne površine inkubatorja bodo znašale 2.800,0 m<sup>2</sup>, od tega notranje površine 1.800,0 m<sup>2</sup> (delavnice za inkubiranje, pisarne za inkubiranje, pisarna za upravljavca, co-working prostori in konferenčna dvorana) ter zunanje površine 1.000,0 m<sup>2</sup> (zelena sestankovalnica na prostem).

Ostale površine inkubatorja znašajo 3.170,0 m<sup>2</sup>, od tega notranje površine 332,0 m<sup>2</sup> (skupni prostori, komunikacije/hodniki, toaletni prostori, čajna kuhinja, arhiv ...) ter zunanje površine 2.838,0 m<sup>2</sup> (parkirne površine ter ostale zunanje zelene površine)-

Tabela 14: Prikaz notranjih in zunanjih površin po prostih v okviru inkubatorja

POVRŠINE INKUBATORJA NOTRANJE IN ZUNANJE			
	SKUPAJ	UPORABNE POVRŠINE	OSTALE POVRŠINE
Pisarne za inkubirance (11 pisarn)	275,0	275,0	0,0
Pisarna za upravljavca	25,0	25,0	0,0
Co-working prostori	200,0	200,0	0,0
Konferenčna dvorana	200,0	200,0	0,0
Delavnice (11 delavnic)	1.100,0	1.100,0	0,0
Ostali skupni prostori, čajna kuhinja, komunikacije, wc	332,0	0,0	332,0
<b>SKUPAJ NOTRANJE POVRŠINE</b>	<b>2.132,0</b>	<b>1.800,0</b>	<b>332,0</b>
Zelena sestankovalnica na prostem	1.000,0	1.000,0	0,0
Parkirne površine	494,0	0,0	494,0
Ostale zunanje zelene površine	2.344,0	0,0	2.344,0
<b>SKUPAJ ZUNANJE POVRŠINE</b>	<b>3.838,0</b>	<b>1.000,0</b>	<b>2.838,0</b>
<b>SKUPAJ POVRŠINE INKUBATORJA</b>	<b>5.970,0</b>	<b>2.800,0</b>	<b>3.170,0</b>

V okviru notranje ureditve je predvidena v okviru investicijsko vzdrževalnih del popolna prenova in ureditev (preureditev) vseh prostorov s pripadajočimi instalacijami v notranje površine namenjene za delovanje novega inkubatorja. V okviru urejanja prezračevanj in ogrevanja se bo vgradilo kolektorje za ogrevanje sanitarne vode. Pri izvedbi del se bo skušalo v čim večji meri uporabiti oziroma obnoviti določene materiale in pohištvo v poslovnem objektu, tako da se bo skušalo čim več stvari reciklirati in s tem zmanjšati odpadne snovi. Že na samem začetku del se bo pregledalo še uporabno opremo objekta ter se jo ponovno uporabilo oziroma recikliralo, v kolikor bo primerna za opremo novih površin inkubatorja (npr. pisarniško pohištvo in ostala oprema, ki je še v dobrem stanju in bi se jo lahko uporabilo tudi v okviru inkubatorja).

V okviru zunanje ureditve je predvidena za namene inkubatorja tudi ureditev in oprema zelene sestankovalnice na prostem, ki bo namenjena članom inkubatorja in njihovim strankam. Na območju zelene sestankovalnice se bo postavilo ribnik ter zasadilo nova drevesa. Na območju zelene sestankovalnice in ob stavbi je predvidena tudi postavitve fotovoltaične (samozadostne) javne razsvetljave (zunanjih luči). Na območju parkirnih površin se bo postavilo polnilnico za električna vozila in polnilnico za električna kolesa. Urejen bo tudi zbiralnik za ponovno uporabo odpadkov.

Podrobnejši opis predvidenih posegov bo izdelan ob izdelavi PZI projektne dokumentacije.

## 7 ANALIZA ZAPOSLENIH

---

### 7.1 Analiza zaposlenih

Vpliv projekta na zaposlenost ima posredne in neposredne učinke. Med neposredne učinke štejemo zgolj delovna mesta, ki so potrebna za nemoteno izvedbo in obratovanje/uporabo projekta. Med posredne učinke pa štejemo delovna mesta, ki se odprejo v času izvajanja projekta.

#### Neposredna delovna mesta

---

**Število zaposlenih** bo pri investitorju/lastniku Občini Ajdovščina ter pri upravljavcu javnemu zavodu RRA ROD v obeh primerih, tako pri scenariju »brez investicije« kot tudi pri scenariju »z investicijo«, **ostalo nespremenjeno. Zaradi izvedbe obravnavanega projekta se ne bodo pojavile potrebe po zaposlovanju dodatne delovne sile** (ni predvideno dodatno zaposlovanje ne pri Občini Ajdovščina in ne pri javnemu zavodu RRA ROD oziroma **ni predvidenih novih neposrednih delovnih mest**). Tako Občina Ajdovščina kot tudi javni zavod RRA ROD bosta zagotovila izvedbo projekta ter kasneje njegovo upravljanje in vzdrževanje z lastnimi kadri, saj že zaposlujeta ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo, upravljanjem in vzdrževanjem podobnih objektov.

#### Posredna delovna mesta

---

Posredna delovna mesta so delovna mesta v času gradnje. Ker bodo investicijski projekt v večji meri izvajali domači izvajalci, bo njegova izvedba vplivala na produkcijo potrebnih materialov ter na povečanje storitvene dejavnosti v Sloveniji, kar pa bo dvignilo dodano vrednost domačega gospodarstva, zagotovilo dodatna sredstva za zaposlene v dejavnostih in pripomoglo k ohranjanju in odpiranju novih delovnih mest.

#### Vzporedna delovna mesta

---

Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnosti, ki jih bo omogočal obravnavani investicijski projekt. To so predvsem obstoječi pa tudi novi, potencialni nosilci obrtnih, proizvodnih, storitvenih in trgovskih dejavnosti. Zaradi ureditve inkubatorja na območju mesta Ajdovščina in posledično rasti in razvoju novi podjetij ter samega gospodarstva in s tem privlačnejšega poslovnega okolja občine, ki je naklonjeno nastajanju novih gospodarskih subjektov, pa lahko pričakujemo priselitev novih gospodarskih subjektov iz občine in tudi izven nje ter s tem tudi ustvarjanje novih delovnih mest. Zaradi izvedbe projekta in izboljšanja bivanjskih pogojev kraja pa je dolgoročno pričakovati povečanje števila prebivalcev ter zaradi izboljšanja bivanjskih pogojev bo omogočen tudi razvoj kraja. Menimo, da bo obravnavan projekt najbolj vplival na povečanje vzporednih delovnih mest. Navedeno pa je prikazano tudi v nadaljevanju (v ekonomski analizi–Analizi stroškov in koristi), kjer smo podali oceno, koliko družbenih koristi bo prinesel projekt prebivalcem mesta Ajdovščina, okoliškimi naseljem in sami občini.

### 7.2 Vpliv na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne strukture družbe

Načrtovani projekt bo vplival na zaposlovanje predvsem z ustvarjanjem posrednih in vzporednih delovnih mest, kar smo že predhodno navedli v poglavju 7.1.

Načrtovani projekt vpliva na izboljšanje gospodarskih, bivanjskih in delovnih pogojev občanov, predvsem prebivalcev mesta Ajdovščina in okoliških naselij, kakor tudi prebivalcev celotne občine, regije in države ravno zaradi nudenja ustrezne javne ekonomske poslovne infrastrukture, t.j. novega poslovnega inkubatorja, ter zaradi možnosti nastanka dodatnih oziroma novih poslovnih idej in posledično podjetij, ki bodo prispevala k povečanju zaposlovanja na

območju. Na ta način tudi projekt pripomore k izboljšanju ekonomskega položaja v družbi zaradi možnosti ustvarjanja dodatnih delovnih mest in posledično višjih prihodkov tako podjetij kot tudi posameznikov.

Brez izvedbe projekta ne bo ustvarjenih možnosti za odpiranje novih delovnih mest v času izvajanja projekta ter posrednih in vzporednih delovnih mest za čas trajanja projekta in tudi po njegovem zaključku. Ravno tako ne bo prišlo do ostalih družbeno-ekonomskih koristi, ki jih prinaša izvedba projekta.



## 8 OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

### 8.1 Navedba osnov in izhodišča za oceno vrednosti investicijskega projekta

Osnove za izračun vrednosti investicijskega projekta so bile naslednje:

⇒ **Stroški investicijskega dela projekta zajemajo:**

⇒ **(1) stroške nakupa zemljišča z objektom**

Stroški nakupa zemljišča z objektom, kjer se bo vzpostavilo nov inkubator, so dobljeni na podlagi cenitvenega poročila.

⇒ **(2) stroške gradnje nepremičnin**, ki zajemajo:

- stroške obnove prostorov in zunanjih površin za namene inkubatorja
- stroške izvedbe ukrepov trajnostne naravnosti projekta ter modre oz. zelene infrastrukture

Stroški gradnje nepremičnin so dobljeni na podlagi ocene izdelane s strani strokovnih služb občine, 04/2023.

⇒ **(3) stroške opreme za namene inkubatorja**, ki zajemajo stroške nabave, dobave in montaže pohištvene, računalniške in ostale potrebne opreme za ureditev in vzpostavitev delovanja inkubatorja in bo 100% uporabljena le za namen projekta.

Stroški opreme so dobljeni na podlagi ocene izdelane s strani strokovnih služb občine, 04/2023.

⇒ **(4) stroške storitev zunanjih izvajalcev za izdelavo projektne in investicijske dokumentacije, za strokovni gradbeni nadzor ter informiranje in obveščanje javnosti**, ki zajemajo:

- stroške izdelave projektne dokumentacije,
- stroške izdelave investicijske dokumentacije,
- stroške strokovnega nadzora nad gradnjo ter
- stroške informiranja in komuniciranja;

Stroški izdelave projektne dokumentacije so dobljeni na podlagi ocene s strani strokovnih služb občine.

Stroški izdelave investicijske dokumentacije so dobljeni na podlagi prejete ponudbe in izdane naročilnice.

Stroški strokovnega nadzora nad gradnjo so ocenjeni v višini 2,5% vrednosti stroškov gradnje nepremičnin in stroškov opreme za namene inkubatorja.

Stroški informiranja in komuniciranja, t.j. stroški izdelave spletne strani, stroški oglaševalskih storitev in objav, stroški oblikovanja, priprave na tisk, tiska in dostave gradiv, stroški izdelave in postavitve označevalnih plakatov, stalnih in začasnih panojev ipd., so dobljeni na podlagi ocene s strani strokovnih služb občine in izkustvenih ocen pri primerljivih projektih.

⇒ Kot **upravičene stroške projekta** smo skladno z JR\* za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024 upoštevali:

⇒ stroške nakupa zemljišča z objektom v celoti,

⇒ stroške gradnje nepremičnin v celoti,

⇒ stroške opreme za namene inkubatorja v celoti,

⇒ stroške storitev zunanjih izvajalcev, in sicer:

- stroške izdelave projektne dokumentacije po potrditvi DIIP,
- stroške izdelave investicijske dokumentacije (IP),
- stroške strokovnega nadzora nad gradnjo v celoti ter
- stroške informiranja in komuniciranja v celoti.

⇒ Kot **neupravičene stroške projekta** smo upoštevali:

⇒ stroške storitev zunanjih izvajalcev, in sicer:

- stroške izdelave investicijske dokumentacije (DIIP),

- ⇒ DDV/DPN v celoti.
  
- ⇒ V izračunu je upoštevan in posebej prikazan 2,0% DPN za nakup zemljišča z objektom ter 22,0% DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve v skladu z veljavnim ZDDV-1, in je za občino nepovračljivi in predstavlja investicijski strošek projekta.
  
- ⇒ Dinamika nastajanja investicijskih stroškov je opredeljena na podlagi predvidenega časovnega načrta, ki je predstavljen v poglavju 11.1 tega dokumenta. Predstavitev dinamike nastajanja upravičenih in neupravičenih investicijskih stroškov projekta po tekočih cenah je predstavljena v poglavju 11.2 tega dokumenta.
  
- ⇒ Predračunske cene so na ravni: 04/2023.
  
- ⇒ Preračun vrednosti investicijskega projekta iz stalnih cen v tekoče cene:
  - za vsa dela oziroma vse stroške, ki so in bodo nastali do konca leta 2023, se je upoštevalo, da so stalne cene enake tekočim cenam;
  - za vsa dela oziroma vse stroške, ki bodo nastali predvidoma v letu 2024 ter za katere se še ni pridobilo ponudb oziroma podpisalo pogodb, se je njihove vrednosti preračunalo iz stalnih cen v tekoče cene na osnovi podatkov o predvideni inflaciji v skladu s Spomladansko napovedjo gospodarskih gibanj 2023, ki jo je marca 2023 izdelal UMAR; le-ta napoveduje za leto 2023 7,1% povprečno inflacijsko stopnjo in za leto 2024 4,2% povprečno inflacijsko stopnjo; predračunske cene so: 04/2023, zato smo vrednosti del, ki se bodo predvidoma izvajala v letu 2024 revalorizirali s faktorjem 1,0420.

## 8.2 Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah

Vrednost investicijskega projekta oziroma višina investicijskih stroškov po stalnih cenah znaša 1.676.701,00 EUR brez DDV/DPN oziroma 1.829.175,22 EUR z DDV/DPN.

Tabela 15: Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, 04/2023, v EUR.

Vrsta stroška (stalne cene = 04/2023)	Dinamika po letih izvedbe		SKUPAJ STROŠKI PROJEKTA	UPRAVIČENI STROŠKI	Neupravičeni stroški			Povračljivi DDV oziroma DDV po 76.a členu	SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI PROJEKTA Z NEPOVRAČLJIVIM DDV/DPN	BRUTO STROŠKI PROJEKTA/ AKTIVNOSTI (z upoštevanim DDV/DPN in povračljivim DDV)
	2023	2024			brez DDV	Nepovračljivi DDV/DPN in davki	Skupaj neupravičeni stroški			
<b>1. Nakup zemljišča z objektom</b>	1.082.000,00 €	- €	1.082.000,00 €	1.082.000,00 €	- €	21.640,00 €	21.640,00 €	- €	1.103.640,00 €	1.103.640,00 €
<b>2. Gradnja nepremičnin</b>	- €	465.440,00 €	465.440,00 €	465.440,00 €	- €	102.396,80 €	102.396,80 €	- €	567.836,80 €	567.836,80 €
Stroški obnove prostorov in zunanjih površin za namen inkubatorja	- €	400.440,00 €	400.440,00 €	400.440,00 €	- €	88.096,80 €	88.096,80 €	- €	488.536,80 €	488.536,80 €
Stroški izvedbe ukrepov trajnostne naravnosti projekta ter modre/zelene infrastrukture	- €	65.000,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €	- €	14.300,00 €	14.300,00 €	- €	79.300,00 €	79.300,00 €
<b>3. Oprema za namen inkubatorja</b>	- €	65.000,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €	- €	14.300,00 €	14.300,00 €	- €	79.300,00 €	79.300,00 €
<b>4. Stroški zunanjih izvajalcev za izdelavo PD in ID, strokovnega nadzora ter informiranja in komuniciranja</b>	36.000,00 €	28.261,00 €	64.261,00 €	62.761,00 €	1.500,00 €	14.137,42 €	15.637,42 €	- €	78.398,42 €	78.398,42 €
Stroški izdelave projektne dokumentacije	30.000,00 €	- €	30.000,00 €	30.000,00 €	- €	6.600,00 €	6.600,00 €	- €	36.600,00 €	36.600,00 €
Stroški izdelave investicijske dokumentacije	5.000,00 €	- €	5.000,00 €	3.500,00 €	1.500,00 €	1.100,00 €	2.600,00 €	- €	6.100,00 €	6.100,00 €
Stroški strokovnega nadzora gradnje	- €	13.261,00 €	13.261,00 €	13.261,00 €	- €	2.917,42 €	2.917,42 €	- €	16.178,42 €	16.178,42 €
Stroški informiranja in komuniciranja	1.000,00 €	15.000,00 €	16.000,00 €	16.000,00 €	- €	3.520,00 €	3.520,00 €	- €	19.520,00 €	19.520,00 €
<b>SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA BREZ DDV/DPN</b>	1.118.000,00 €	558.701,00 €	1.676.701,00 €	1.675.201,00 €	1.500,00 €	152.474,22 €	153.974,22 €	- €	1.829.175,22 €	1.829.175,22 €
<b>DDV</b>										
22,0% DDV in 2% DPN (skupaj povračljivi, nepovračljivi in obrnjena davčna stopnja po 76.a členu ZDDV-1)	29.560,00 €	122.914,22 €	152.474,22 €							
POVRAČLJIVI DDV - DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost) in povračljivi DDV - ni izdatek občine	- €	- €	- €							
<b>NEPOVRAČLJIVI DDV/DPN (krije občina)</b>	29.560,00 €	122.914,22 €	152.474,22 €							
<b>SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA Z NEPOVRAČLJIVIM DDV/DPN</b>	1.147.560,00 €	681.615,22 €	1.829.175,22 €							

### 8.3 Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah

Vrednost investicijskega projekta oziroma višina investicijskih stroškov po tekočih cenah znaša 1.700.166,44 EUR brez DDV/DPN oziroma 1.857.803,06 EUR z DDV/DPN. Upravičeni stroški po tekočih cenah znašajo 1.698.666,44 EUR, neupravičeni stroški pa 159.136,62 EUR. Vrednost povračljivega DDV oziroma obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1 po tekočih cenah znaša 0,00 EUR.

Tabela 16: Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.

Vrsta stroška (tekoče cene)	SKUPAJ STROŠKI PROJEKTA	UPRAVIČENI STROŠKI	Neupravičeni stroški			Povračljivi DDV oziroma DDV po 76.a členu	SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI PROJEKTA Z NEPOVRAČLJIVIM DDV/DPN	BRUTO STROŠKI PROJEKTA/ AKTIVNOSTI (z upoštevanim DDV/DPN in povračljivim DDV)
			brez DDV	Nepovračljivi DDV/DPN in davki	Skupaj neupravičeni stroški			
1. Nakup zemljišča z objektom	1.082.000,00 €	1.082.000,00 €	- €	21.640,00 €	21.640,00 €	- €	1.103.640,00 €	1.103.640,00 €
2. Gradnja nepremičnin	484.988,48 €	484.988,48 €	- €	106.697,47 €	106.697,47 €	- €	591.685,95 €	591.685,95 €
Stroški obnove prostorov in zunanjih površin za namen inkubatorja	417.258,48 €	417.258,48 €	- €	91.796,87 €	91.796,87 €	- €	509.055,35 €	509.055,35 €
Stroški izvedbe ukrepov trajnostne naravnosti projekta ter modre/zelene infrastrukture	67.730,00 €	67.730,00 €	- €	14.900,60 €	14.900,60 €	- €	82.630,60 €	82.630,60 €
3. Oprema za namen inkubatorja	67.730,00 €	67.730,00 €	- €	14.900,60 €	14.900,60 €	- €	82.630,60 €	82.630,60 €
4. Stroški zunanjih izvajalcev za izdelavo PD in ID, strokovnega nadzora ter informiranja in komuniciranja	65.447,96 €	63.947,96 €	1.500,00 €	14.398,55 €	15.898,55 €	- €	79.846,51 €	79.846,51 €
Stroški izdelave projektne dokumentacije	30.000,00 €	30.000,00 €	- €	6.600,00 €	6.600,00 €	- €	36.600,00 €	36.600,00 €
Stroški izdelave investicijske dokumentacije	5.000,00 €	3.500,00 €	1.500,00 €	1.100,00 €	2.600,00 €	- €	6.100,00 €	6.100,00 €
Stroški strokovnega nadzora gradnje	13.817,96 €	13.817,96 €	- €	3.039,95 €	3.039,95 €	- €	16.857,91 €	16.857,91 €
Stroški informiranja in komuniciranja	16.630,00 €	16.630,00 €	- €	3.658,60 €	3.658,60 €	- €	20.288,60 €	20.288,60 €
<b>SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA BREZ DDV/DPN</b>	<b>1.700.166,44 €</b>	<b>1.698.666,44 €</b>	<b>1.500,00 €</b>	<b>157.636,62 €</b>	<b>159.136,62 €</b>	<b>- €</b>	<b>1.857.803,06 €</b>	<b>1.857.803,06 €</b>

Tabela 17: Vrednost investicijskega projekta z dinamiko investicijskih stroškov po letih po tekočih cenah, v EUR.

Vrsta stroška (tekoče cene)	Dinamika po letih izvedbe		SKUPAJ STROŠKI PROJEKTA	UPRAVIČENI STROŠKI	Neupravičeni stroški			Povračljivi DDV oziroma DDV po 76.a členu	SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI PROJEKTA Z NEPOVRAČLJIVIM DDV/DPN	BRUTO STROŠKI PROJEKTA/ AKTIVNOSTI (z upoštevanim DDV/DPN in povračljivim DDV)
	2023	2024			brez DDV	Nepovračljivi DDV/DPN in davki	Skupaj neupravičeni stroški			
<b>1. Nakup zemljišča z objektom</b>	1.082.000,00 €	- €	1.082.000,00 €	1.082.000,00 €	- €	21.640,00 €	21.640,00 €	- €	1.103.640,00 €	1.103.640,00 €
<b>2. Gradnja nepremičnin</b>	- €	484.988,48 €	484.988,48 €	484.988,48 €	- €	106.697,47 €	106.697,47 €	- €	591.685,95 €	591.685,95 €
Stroški obnove prostorov in zunanjih površin za namen inkubatorja	- €	417.258,48 €	417.258,48 €	417.258,48 €	- €	91.796,87 €	91.796,87 €	- €	509.055,35 €	509.055,35 €
Stroški izvedbe ukrepov trajnostne naravnosti projekta ter modre/zelene infrastrukture	- €	67.730,00 €	67.730,00 €	67.730,00 €	- €	14.900,60 €	14.900,60 €	- €	82.630,60 €	82.630,60 €
<b>3. Oprema za namen inkubatorja</b>	- €	67.730,00 €	67.730,00 €	67.730,00 €	- €	14.900,60 €	14.900,60 €	- €	82.630,60 €	82.630,60 €
<b>4. Stroški zunanjih izvajalcev za izdelavo PD in ID, strokovnega nadzora ter informiranja in komuniciranja</b>	36.000,00 €	29.447,96 €	65.447,96 €	63.947,96 €	1.500,00 €	14.398,55 €	15.898,55 €	- €	79.846,51 €	79.846,51 €
Stroški izdelave projektne dokumentacije	30.000,00 €	- €	30.000,00 €	30.000,00 €	- €	6.600,00 €	6.600,00 €	- €	36.600,00 €	36.600,00 €
Stroški izdelave investicijske dokumentacije	5.000,00 €	- €	5.000,00 €	3.500,00 €	1.500,00 €	1.100,00 €	2.600,00 €	- €	6.100,00 €	6.100,00 €
Stroški strokovnega nadzora gradnje	- €	13.817,96 €	13.817,96 €	13.817,96 €	- €	3.039,95 €	3.039,95 €	- €	16.857,91 €	16.857,91 €
Stroški informiranja in komuniciranja	1.000,00 €	15.630,00 €	16.630,00 €	16.630,00 €	- €	3.658,60 €	3.658,60 €	- €	20.288,60 €	20.288,60 €
<b>SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA BREZ DDV/DPN</b>	1.118.000,00 €	582.166,44 €	1.700.166,44 €	1.698.666,44 €	1.500,00 €	157.636,62 €	159.136,62 €	- €	1.857.803,06 €	1.857.803,06 €
<b>DDV</b>										
22,0% DDV in 2% DPN (skupaj povračljivi, nepovračljivi in obrnjena davčna stopnja po 76.a členu ZDDV-1)	29.560,00 €	128.076,62 €	157.636,62 €							
POVRAČLJIVI DDV - DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost) in povračljivi DDV - ni izdatek občine	- €	- €	- €							
<b>NEPOVRAČLJIVI DDV/DPN (krije občina)</b>	29.560,00 €	128.076,62 €	157.636,62 €							
<b>SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA Z NEPOVRAČLJIVIM DDV/DPN</b>	1.147.560,00 €	710.243,06 €	1.857.803,06 €							

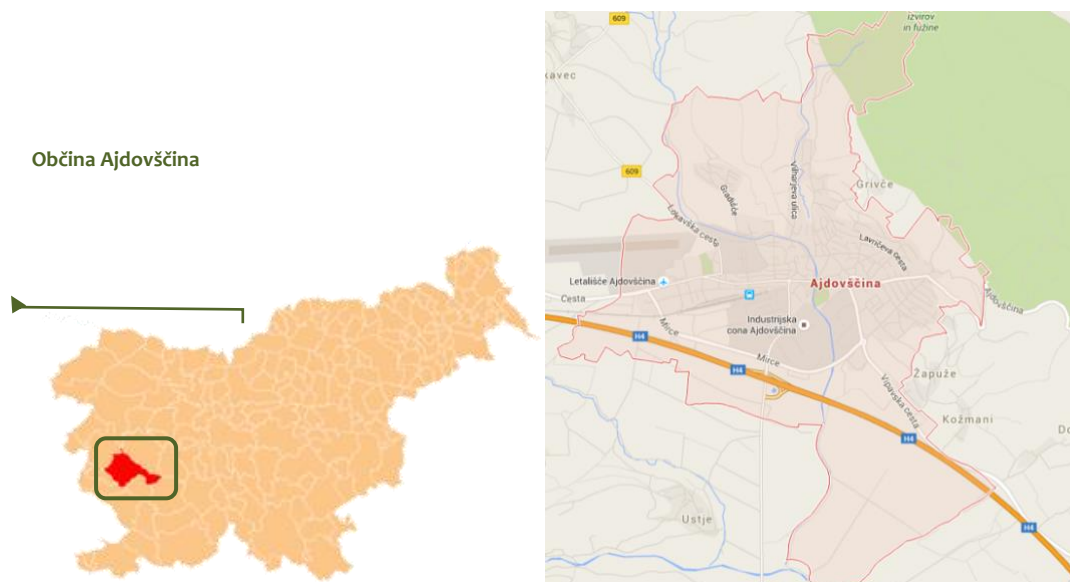
## 9 ANALIZA LOKACIJE

### 9.1 Opis in analiza lokacije

#### 9.1.1 Makro lokacija

Kohezijska regija:	Kohezijska regija zahodna Slovenija (KRZS)
Statistična regija:	Goriška statistična regija
Občina:	Ajdovščina
Krajevna skupnost:	Ajdovščina
Naselje:	Ajdovščina

Slika 9: Prikaz makro lokacije investicijskega projekta.



Vir: Google Zemljevid.

**Občina Ajdovščina** skladno z Uredbo o določitvi obmejnih problemskih območij (Uradni list RS, št. št. 22/11, 97/12, 24/15, 35/17, 101/20 in 112/22) **leži na obmejnem problemskem območju.**

#### 9.1.2 Mikro lokacija

Projekt se bo izvajal v mestu Ajdovščina, in sicer na parcelah št. 826, 827/2, 827/3, 827/4 in 829 vse k.o. 2392 Ajdovščina. Skupna površina parcel znaša 4.943 m<sup>2</sup>, od tega znaša skupna površina parcel pod stavbo 1.105 m<sup>2</sup>, medtem ko zunanje površine znašajo 3.838 m<sup>2</sup>. Parcele po namenski rabi sodijo pod območje EUP AJ-064, ki sodi pod območja C-Območja centralnih dejavnosti, po podrobnejši namenski rabi pa pod območja CU-Površine za centralne dejavnosti. Po dejanski rabi sodijo parcele pod pozidana zemljišča in pod podzidana zemljišča, tlorisi stavb. Na parcelah št. 826, 827/3 in 827/4 vse k.o. 2392 Ajdovščina se nahaja stavba z ID št. 552 k.o. 2392 Ajdovščina, na parceli št. 827/2 k.o. 2392 Ajdovščina pa se nahaja stavba z ID št. 2034. Skupna površina stavb znaša 2.132 m<sup>2</sup>. Vse

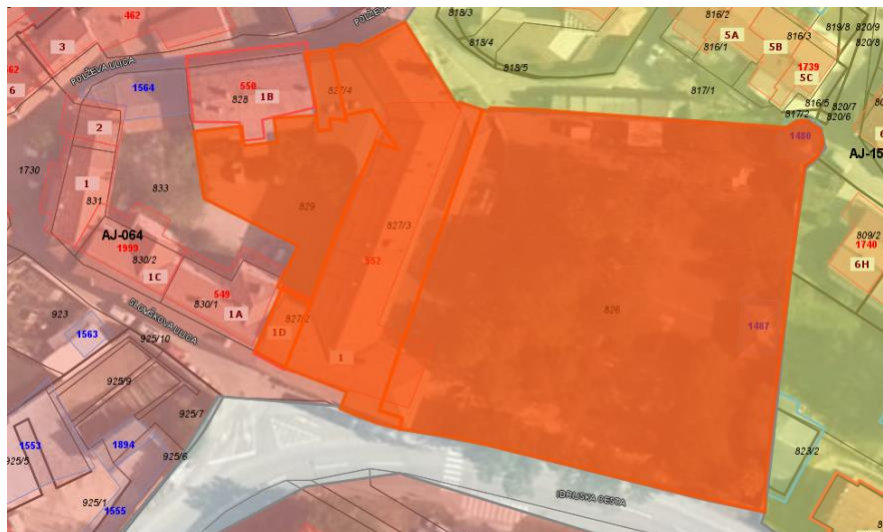
nepremičnine so v lasti in upravljanju Družbe za upravljanje terjatev bank d.d. Občina Ajdovščina ima namen kupiti stavbi s pripadajočim zemljiščem za namen vzpostavitve novega inkubatorja.

Tabela 18: Seznam zemljiških parcel in stavb, ki so predmet nakupa, na katerih se bo vzpostavilo nov inkubator.

Površina objekta na Slomškovi ulici 1, Inkubator Ajdovščina (PREDMET NAKUPA)			
Parcelna številka (vse k.o. 2392 Ajdovščina)	Površina zemljišč/parcel (v m2)	ID stavbe na zemljišču	
826	3.381	552	
827/3	962	552	
827/4	47	552	
829	494		
827/2	59	2034	
<b>SKUPAJ površina</b>	<b>4.943</b>		
Stavba	ID št. 552 (površina stavbe v m2)	ID št. 2034 (površina stavbe v m2)	Skupaj površina
Pritličje	1.270,2	0,0	1.270,2
Nadstropje	807,0	0,0	807,0
Garsonjera in skupni prostori	0	54,8	54,8
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.077,2</b>	<b>54,8</b>	<b>2.132,0</b>

Vir: Občina Ajdovščina, 04/2023.

Slika 10: Prikaz parcelnih številk 826, 827/2, 827/3, 827/4 in 829 vse k.o. 2392 Ajdovščina s pripadajočima stavbama z ID št. 552 in 2034 obe k.o. 2392 Ajdovščina.



Vir: GIS Občine Ajdovščina, 04/2023.

Stavba z ID št. 552 in stavba z ID št. 2034 obe k.o. 2392 Ajdovščina ter zemljišča pod njima se nahajata na območju enote nepremične kulturne dediščine »Ajdovščina–Mestno jedro« (EŠD 1562), ki je razglašena za spomenik lokalnega pomena.

## **9.2 Prostorski akti na območju posegov ter opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov**

Območje urejanja se nahaja na območju za katerega velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.), in sicer pod oznako EUP AJ-064.

Skladno z OPN sodi območje urejanja po namenski rabi pod območja C-Območja centralnih dejavnosti, po podrobnejši namenski rabi pa pod območja CU-Površine za centralne dejavnosti.

Na površinah centralnih dejavnosti oziroma CU-Površine za centralne dejavnosti so dopustne naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- terciarne dejavnosti;
- kvartarne dejavnosti;
- poslovni prostori (npr. pisarne);
- bivanje oziroma stanovanja;
- proizvodne dejavnosti brez prekomernih vplivov na okolje in brez zunanjih deponij (npr. založništvo, knjigoveštvo in sorodne dejavnosti...).

Iz zgoraj navedenega vidimo, da je izvedba projekta in njegov namen skladna z veljavnim OPN Občine Ajdovščina.

Za izvedbo projekta ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja, saj se bo na stavbah in njihovi okolici izvedlo le investicijsko vzdrževalna dela. Osnovna namenska raba, t.j. C-Območja centralnih dejavnosti (podrobnejša namenska raba CU-Površine za centralne dejavnosti), se po izvedbi projekta ne spremeni oziroma se bo na območju urejanja po izvedbi projekta pričela izvajati dejavnost, ki je opredeljena v namenski rabi kot dopustna. **Projekt je skladen z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov občine.**



## 10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI TER SKLADNEGA IN TRAJNOSTNEGA RAZVOJA

### 10.1 Varstvo okolja in vplivi investicijskega projekta na okolje

Vsi okoljski vplivi bodo, ob upoštevanju vseh okoljevarstvenih ukrepov na posamezne sestavine okolja, v okviru zakonsko predpisanih mejah, tako da izvedba projekta na nobeno sestavino okolja ne bo vplivala v takšni meri, da bi bila njena izvedba s stališča varstva okolja nedopustna. Območje okoljskih vplivov je omejeno le na zemljiške parcele in stavbe, kjer se bodo izvajali posegi v okviru projekta. Vplivno območje v času gradnje se v večji meri nanaša na območje znotraj parcel. Trajni vplivi zaradi izvedbe projekta niso pričakovani. Izvedba projekta bo vplivala na okolje za čas gradnje ter za čas uporabe stavbe inkubatorja in njegove okolice. V času gradnje bo nekoliko povečan promet z motornimi vozili, povečan nivo hrupa zaradi uporabe gradbenih strojev in raznega orodja, dvigovanje prahu in podobno. Vsi navedeni vplivi bodo občasno povečani, vendar v razumnih merah in v okviru normalnega delovnega časa. V času uporabe ni pričakovati posebnih spremenjenih vplivov na okolico. Izven omenjenega območja vplivov ne bo. Pri pripravi pregleda vplivov projekta na varstvo okolja smo upoštevali:

- ⇒ prednostno načelo (pričakovani vplivi projekta na okolje)
- ⇒ preventivno načelo (preventivni ukrepi)
- ⇒ načelo o prioritetenem odpravljanju okoljske škode, storjene pri njenem izvoru
- ⇒ načelo »onesnaževalec plača«

#### Prednostno načelo (pričakovani vplivi projekta na okolje)

Prednostno načelo pomeni vnaprejšnje ukrepe za varstvo okolja. V okviru projekta so predvideni ukrepi tako v času izvajanja del in v času obratovanja. Navedeni ukrepi so predstavljeni v tabeli nadaljevanju, in se nanaša na pričakovane vplive projekta na okolje v času izvajanja del, v času obratovanja ter na pričakovane vplive na okolico.

Tabela 19: Vplivi investicijskega projekta na okolje.

Okoljska področja		v času IZVAJANJA	v času OBRATOVANJA
GEOSFERA		Teptanje tal (prsti) ob izvedbi projekta (zunanje ureditve).	Ne pričakuje se vplivov.
HIDROSFERA	Površinske vode	Ne pričakuje se vplivov.	Ne pričakuje se vplivov.
	Podtalnica	Ne pričakuje se vplivov.	Ne pričakuje se vplivov.
ATMOSFERA	Zrak	Emisije v zrak kot posledica emisij izpušnih plinov transportnih in delovnih vozi ter opreme; prometnih zastojev, emisije delcev pri varjenju in rezanju materiala ipd.	Emisije v zrak kot posledica rabe električne energije (emisije CO <sub>2</sub> ) in kot posledica večje količine koristnikov notranjih in zunanjih površin, glede na obstoječe stanje, saj se stavbi in zunanje površine trenutno ne uporabljajo. S postavitvijo polnilnice za električna vozila in za električna kolesa, se bo pozitivno vplivalo na zmanjšanje emisij CO <sub>2</sub> . Ravno tako se bo za zmanjšanje porabe električne energije vgradilo kolektorje za ogrevanje sanitarne vode. Razsvetljava ob objektu in na zunanjih površinah bo samozadostna (fotovoltaična).
	Svetlobno onesnaževanje	Ne pričakuje se vplivov.	Ne pričakuje se vplivov. Vsa razsvetljava v okolici stavb bo samozadostna ter

			urejena bo tako, da ne bo povzročala svetlobnega onesnaževanja.
<b>BIOSFERA</b>		Teptanje tal (prsti) ob izvedbi projekta.	Ne pričakuje se negativnih vplivov. Pričakuje se pozitiven vpliv, saj se bo zunanje površine uredilo, zasadilo e bo nova drevesa, postavilo ribnik ipd.
<b>DRUŽBENO IN KULTURNO OKOLJE</b>	<i>Raba tal</i>	Ne pričakuje se vplivov.	Ne pričakuje se negativnih vplivov. Uredilo se bo zunanje površine, ki so trenutno neurejene in zapuščene, kar bo pozitivno vplivalo na samo urejenost mesta.
	<i>Poselitve</i>	Ne pričakuje se vplivov.	Ne pričakuje se negativnih vplivov. Kvečjemu pozitivne vplive zaradi dviga poselitve kot posledica dobrih zaposlitvenih možnosti ter tudi samozaposlovanja.
	<i>Identiteta krajine</i>	Ne pričakuje se vplivov.	Ne pričakuje se vplivov.
	<i>Kulturna dediščina</i>	Ne pričakuje se vplivov.	Ne pričakuje se vplivov. Z ureditvijo objektov se bo pozitivno vplivalo na stanje območja kulturnega spomenika, saj se ne bo več podvrženo propadanju.
<b>BIVALNO OKOLJE</b>	<i>Hrup</i>	V času izvedbe del se pričakuje povečan hrup zaradi izvedbe del, motornih vozil in delovnih strojev (zaradi samega delovnega procesa), vendar bo zaradi časovne omejenosti izvedbe del v dnevnem času, kar je sprejemljivo za okolje. Vpliv hrupa v daljšem časovnem obdobju bo zanemarljiv.	Ne pričakuje se vplivov. Raven hrupa bo ista kot pred izvedbo projekta.
	<i>Promet</i>	V času izvedbe del so možni prometni zastoji zaradi izvajanja del.	Ne pričakuje se negativnih vplivov, kljub temu da bodo parkirne površine bolj zasedene kot pred izvedbo projekta.
	<i>Odpadki</i>	Proizvodnja odpadkov je omejena, pri čemer bodo upoštevani visi predpisi in uredbe, ki urejajo to področje. Zaradi recikliranja in obnove določene opreme (pohišta in ostale opreme, ki se nahaja v stavbah), se pričakuje zmanjšanje odpadnih snovi.	Vplive na okolje se pričakuje le v času morebitnih vzdrževalnih in intervencijskih del. Odpadki se bodo še naprej zbirali in odvažali na lokalno urejen način. Na območju bo urejen zbiralnih za ponovno uporabo odpadkov.

### Preventivno načelo (preventivni ukrepi)

Načelo preventivnih ukrepov zadeva individualne okoljske ukrepe, ki se pri obravnavanem posegu kažejo kot konkretni omilitveni ukrepi. Vsi opisani okoljski omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že vkalkulirani v stroških gradnje kot je predstavljeno v tem dokumentu. Predvideni ukrepi v času izvedbe del:

- ⇒ Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje.
- ⇒ V času obnove bo potrebno uvesti stroge varstvene ukrepe in nadzor ter tako organizacijo na gradbišču, da bo nemoten pretok voda in preprečeno onesnaževanje, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in nevarnih snovi, oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi bodo zaščitena pred možnostjo izliva v tla in vodotok.
- ⇒ Na objektih v okolici nameravane gradnje v času izvajanja gradbenih del ni pričakovati deformacij večjih od dopustnih ravni.
- ⇒ V času izvajanja gradbenih del je potrebno omejiti eventualno širjenje požara na zemljišča v okolici in omogočiti varnost osebam in reševalnim ekipam.
- ⇒ Nameravana gradnja ne bo ogrožala varnosti nepremičnin in oseb v okolici pred požarom in tako ne bo imela vpliva na okolico.

- ⇒ Predvideni bodo tudi ukrepi za preprečevanje oziroma maksimalno zmanjševanje negativnih vplivov predvidenih posegov na okolje. Vse prizadete površine se bo protierozijsko zaščitilo oziroma povrnilo v prvotno stanje.
- ⇒ Območje je zasnovano in načrtovano tako, da je za čim manjše ogrožanje ljudi na območju zagotovljena zaščita, ki zagotavlja varstvo pred: zdrsi, padci in udarci z namestitvijo varnostnih ograj na stopniških in delih objekta, kjer obstaja nevarnost padca v globino, da so tlaki v in ob objektu iz materialov ki preprečujejo zdrse ipd.
- ⇒ Višje hrupne obremenitve je pričakovati v času izvajanja del. Vplivi gradnje načrtovanega posega na obremenjenost okolja s hrupom bodo predvsem povečane emisije hrupa z območja gradbišča zaradi delovanja gradbene mehanizacije in pomožnih naprav. Gradbišče bo delovalo le v dnevnem času. Po končanih delih se stanje obremenjenosti zaradi hrupa ne bo spremenilo glede na lokacijo.

#### **Načelo o prioritetnem odpravljanju okoljske škode, storjene pri njenem izvoru (Ocena stroškov za odpravo morebitnih negativnih vplivov na okolje)**

---

Ocenjujemo, da pričakovani vplivi projekta na okolico ne bodo imeli povečanega negativnega vpliva na okolje in so torej s stališča varstva okolja sprejemljivi, zato za njihovo odpravo ni predvidenih dodatnih stroškov. Pričakuje se, da dolgoročno ne bo stroškov negativnih vplivov na okolje, kvečjemu pozitivni. Kratkoročne stroške morebitnih, nepredvidenih negativnih vplivov na okolje v času gradnje pa bo v celoti pokrival izvajalec del.

Morebitni manjši negativni vplivi na okolje v času izvajanja del (gradnje/obnove) in posledično stroški ne bodo bremenili investitorja, saj jih bo izvajalec del dolžan v okviru gradbene pogodbe sam odpraviti (sanirati prizadeto območje oziroma poškodovani del objekta) in vzpostaviti prvotno stanje, kar pomeni, da bo stroške odprave okoljskih škod nosil izbrani izvajalec del.

Ocenjujemo, da bo delež teh stroškov v okviru gradbene pogodbe minimalen in bo odvisen od načina izvedbe del in od cenovne politike izbranega izvajalca del. Ocenjujemo, da bodo le-ti predstavljali 0,0% vrednosti gradbeno obrtniških in instalacijskih del.

#### **Načelo »onesnaževalec plača«**

---

Načelo pomeni, da povzročitelj onesnaževanja plača stroške svojega dejana. Glede na to, da se bo na območju predvidenih posegov oziroma v obnovljenih stavbah in njihovi okolici, kjer se bo vzpostavilo inkubator, katerega bo upravljal javni zavod RRA ROD, prostore pa bodo najemali člani inkubatorja, bodo javni zavod RRA ROD in člani inkubatorja nosili bremena in tveganja onesnaževanja okolja, ki jih bo delovanje oziroma obratovanje inkubatorja povzročalo. Pri tem so upoštevana vsa okoljska bremena in tveganja, ki bodo nastajala v celotnem življenjskem ciklu projekta, od pripravljanih del, izvedbo, med obratovanjem, v primeru nesreč, ob sanaciji okolja in odlaganju odpadkov ipd.

## **10.2 Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju**

Presoja vplivov projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti v posamezni fazi načrtovanja, izvedbe in uporabe z oceno stroškov za odpravo negativnih vplivov je eno izmed pomembnejših horizontalnih določil evropske kohezijske politike. V nadaljevanju opredeljujemo omilitvene ukrepe predmetnega projekta, ki bodo upoštevani v posameznih etapah načrtovanja, izvedbe in obratovanja.

Tabela 20: Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju v času načrtovanja, izvajanja in uporabe.

	V ČASU NAČRTOVANJA	V ČASU GRADNJE/IZVEDBE	V ČASU UPORABE
<b>UČINKOVITOST IZRABE NARAVNIH VIROV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Učinkovita raba naravnih virov in energije bo osnovno vodilo projektantov.</li> <li>▫ Načrtovalo se bo vgradnjo modernih materialov in opreme, ki bodo odgovarjali sodobnim okoljskim standardom.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Stavbi in zunanjo okolico se bo obnovilo v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovilo se bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen; izvedba del bo potekala s stroji, ki omogočajo maksimalno energetska učinkovitost.</li> <li>▫ Izvedba vseh del bo skladna z novimi tehnologijami.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ <b>Energetska učinkovitost:</b> Z izvedbo projekta se bo energetska učinkovitost izboljšala glede na obstoječe stanje, saj bo obnova stavb v največji možni meri izvedena v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovljen bo takšen način porabe energije v stavbi, ki je okolju prijazen. Ravno tako bo urejeno ustrezno prezračevanje in ogrevanje (vgrajeni bodo kolektorji za ogrevanje sanitarne vode). Vsa oprema bo energetska učinkovita. Izvedena zunanja razsvetljava bo samozadostna (fotovoltaika).</li> <li>▫ <b>Učinkovitost rabe vode in drugih surovin:</b> Vgrajena bo sodobna tehnološka oprema, s katero se bo doseglo učinkovitejšo rabo vode (namestitve varčnih pip in WC kotličkov v sanitarije) in drugih elementov, kar bo zagotovilo tudi manjše izgube vode. Zagotovilo se bo manjšo porabo električne energije za razsvetljava (varčne svetilke), prezračevanje ipd.</li> <li>▫ Stavba bo obnovljena v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovljen bo takšen način porabe energije, ki je okolju in uporabnikom prijazen (trajnostna gradnja).</li> <li>▫ Zagotovljen bo stalen nadzor nad optimalnim delovanjem in vzdrževanjem stavbe, predvsem energetskih sistemov v njej, kar bo omogočalo oziroma zagotavljalo racionalno porabo energije in vode.</li> </ul>
<b>OKOLJSKA UČINKOVITOST</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Tehnološke rešitve bodo projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi.</li> <li>▫ Načrtovana je priključitev na obstoječo javno komunalno in ostalo infrastrukturo (vodovodno in kanalizacijsko omrežje, elektro omrežje, TK omrežje, cestno omrežje; omrežje javne razsvetljave).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ V času izvajanja gradbenih del bo gradbišče organizirano v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastajajo pri gradbenih delih. Morebitni nevarni odpadki, ki se bodo pojavljali tekom gradnje bodo obravnavani v skladu z zakonom in podzakonskimi prepisi. Začasna deponija odpadkov na gradbišču in odvoz odpadkov na deponijo odpadkov bo organizirana v skladu s predpisi.</li> <li>▫ Pri obnovi se bo uporabilo najboljše razpoložljive tehnike, referenčne dokumente (pri izvedbi se bodo upoštevali vsi akti (zakoni, uredbe, odločbe), ki imajo že vgrajene vse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Okoljska učinkovitost: zmanjšale se bodo emisije CO<sub>2</sub> v okolje in tudi ostali škodljivi elementi; zmanjšala se bo poraba električne in toplotne energije ipd. Sama okoljska učinkovitost se bo izboljšala glede na obstoječe stanje.</li> <li>▫ Stavba bo priključena na obstoječe kanalizacijsko omrežje in s tem bo urejeno učinkovito odvajanje komunalnih odpadnih voda, ter na vodovodno omrežje.</li> <li>▫ Urejeno bo ustrezno odvajanje padavinskih (meteornih) voda. <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Zbiranje odpadkov bo organizirano v skladu z obstoječim občinskim režimom,</li> </ul> </li> </ul>

		<p>mehanizme in zahteve v zvezi z izboljšanjem vpliva na varstvo okolja).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Izvajanje bo nadzor nad emisijami in tveganji (emisije bodo minimalne in s tem se bo zmanjšalo tveganje onesnaženosti, upoštevajoč vse akte, zakone, uredbe in odloke).</li> <li>▫ Obstoječo opremo se bo v največji možni meri recikliralo in ponovno uporabilo.</li> </ul>	<p>v ekološkem otoku. Odpadki se bodo odvažali na lokalno ustaljeni način. Ravnanje z njimi pa je dokaj natančno predpisano in mora biti ustrezno evidentirano. S tem bo preprečen nedovoljeni vpliv na okolje. Poleg tega se bo vzpostavilo zbiralnik za ponovno uporabo odpadkov.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Postavljena bo postaja za električno polnjenje vozil.</li> <li>▫ Postavljena bo postaja za električna kolesa.</li> <li>▫ Na zunanjih površinah bo urejen ribnik ter posajena bodo nova drevesa.</li> </ul>
<p><b>TRAJNOSTNA DOSTOPNOST</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ V fazi načrtovanja je/bo potrebno posebno pozornost nameniti tudi reševanju vprašanja neoviranega dostopa vsem osebam, uporabnikom mikrolokacije in njene okolice v času gradnje/obnove in uporabe.</li> <li>▫ Predvidena je ureditev trajnostne dostopnosti tudi na območju inkubatorja.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Na območju obnove, njegove okolice in dostopnih poti se bo v času izvajanja del začasno povečal promet, ki bo vezan na samo izvedbo GOI in ostalih del (gradbene mehanizacije).</li> <li>▫ Urejeno bo, da sama izvedba GOI in ostalih del v največji možni meri ne bo povzročala motenj.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa za vse uporabnike inkubatorja.</li> <li>▫ Zagotovilo se bo trajnostno dostopnost vsem uporabnikom inkubatorja.</li> <li>▫ Zagotovilo se urejene, zagrajene in varne zelene zunanje površine.</li> <li>▫ Izvedba projekta omogoča trajnostno urejanje urbanega okolja, kar posledično pomeni boljše možnosti območja za delovanje ter razvoj in rast gospodarskih subjektov (MSP).</li> </ul>
<p><b>NEDISKRIMINATIVNOST (načelo enakih možnosti)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Projekt je/bo načrtovan tako, da bo njegova izvedba in uporaba inkubatorja zagotavljala enake možnosti vsem ciljnim skupinam ne glede na spol, narodnost, raso, vero, individualnost, starost, spolno usmerjenost ali druge osebne okoliščine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem del in s tem tudi nad načrtovanimi tehnološkimi rešitvami. Nobeden ne bo neposredno preveč obremenjen v času izvajanja GOI del s hrupom, odpadki, prašnimi delci, saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni posegi, za čim manjšo bremenitev s posegi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa za vse uporabnike inkubatorja.</li> <li>▫ Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti vstopa vsem zainteresiranim podjetjem in posameznikom, ki bodo izpolnjevali pogoje za članstvo v inkubatorju.</li> </ul>
<p><b>IZBOLJŠANJE KAKOVOSTI DELOVNEGA IN BIVALNEGA OKOLJA</b>  <i>(pozitiven vpliv projekta na okolje, naravo, kulturno dediščino itd. ter sinergična učinkovitost)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Projekt je/bo načrtovan tako, da bo izvedba projekta in uporaba inkubatorja in njegove okolice pozitivno vplivala na kakovost delovnega in bivalnega okolja.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem del in s tem tudi nad načrtovanimi tehnološkimi rešitvami. Lokalni prebivalci ne bodo preveč obremenjeni v času izvajanja GOI in ostalih del s hrupom, odpadki, prašnimi delci, saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni posegi, za čim manjšo bremenitev s posegi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Preprečene bodo možnosti okužb in onesnaževanja narave zaradi urejene komunalne in ostale infrastrukture, kar bo vplivalo na boljše počutje in boljše zdravstveno varnost lokalnega prebivalstva.</li> <li>▫ Z vzpostavitvijo novega inkubatorja se bodo ustvarile možnosti za hitrejšo rast in razvoj ter tudi dolgoročno preživetje mikro podjetij ter s tem ustvarjanja novih delovnih mest, kar bo vplivalo tudi na samo vzdušje prebivalcev, posledično pa tudi na blagostanje zaposlenih in njihovih družinskih članov. S tem bo izboljšano tudi samo bivalno okolje, saj bo nudilo ustrezne zaposlitvene možnosti.</li> <li>▫ Z vzpostavitvijo inkubatorja, v okviru katerega se bodo izvajali različni programi in delavnice, se bo ponudilo prebivalcem vseh</li> </ul>

			<p>starostnih skupin možnost presoje in realizacije lastnih idej, znanj, kompetenc ipd., kar pa pozitivno vpliva na izboljšanje njihovega življenja in samega osebnostnega razvoja.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Izkoriščen bo gospodarski in socialni razvojni potencial mesta in občine.</li> </ul>
<p><b>ZMANJŠANJE VPLIVOV NA OKOLJE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Projekt sodi v kategorijo tistih, za katere ni potrebno pridobiti posebno študijo o obremenjevanju okolja (ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje ter pridobiti okoljevarstvenega dovoljenja).</li> <li>▫ Načrtovan bo tako, da bo njegova izvedba na okolje vplivala minimalno oziroma da vpliva sploh ne bo.</li> <li>▫ Ocenjuje se, da bodo rešitve prispevale k večji okoljski sprejemljivosti območja mesta Ajdovščina.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem GOI in ostalih del in s tem tudi nad načrtovanimi tehnološkimi rešitvami.</li> <li>▫ V vplivnem območju projekta ni takšnih nepremičnin, na katere bi lahko gradnja in uporaba inkubatorja škodljivo vplivalo. Pri obnovi bodo upoštevane vse potrebne določbe in predpisi, kjer je predvidena tudi organizacija gradbišča.</li> <li>▫ Pred predajo tehničnih instalacij in naprav bo potrebno izvesti poskusno obratovanje in merjenje emisij, v skladu z zakonom.</li> <li>▫ Pred predajo inkubatorja namenu se bo izvedlo kvalitativni in kvantitativni pregled ter primopredajo izvedenih del in opreme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Strokovno rokovanje in upravljanje z inkubatorjem bo zagotovljeno preko strokovnega osebja upravljavca.</li> <li>▫ Izvajala se bodo redna in periodična merjenja emisij v okolje, skladno z zakonom.</li> <li>▫ Negativni vplivi na okolje se bodo zmanjšali že zaradi prej v tem dokumentu navedenih dejstev.</li> <li>▫ Ocena stroškov je vključena v stroške uporabe, delovanja oziroma upravljanja nove ekonomske poslovne infrastrukture (EPI), t.j. inkubatorja.</li> </ul>

### 10.3 Vplivi investicijskega projekta na skladen in trajnostni razvoj družbe

Primerno razvita EPI vpliva na gospodarski razvoj kraja, občine in regije, hkrati pa spodbuja tudi razvoj drugih, komplementarnih dejavnosti. Nova EPI (t.j. Inkubator Ajdovščina), ki bo vzpostavljena v okviru projekta, ne bo namenjena le prebivalcem in podjetnikom mesta Ajdovščina in Občine Ajdovščina, temveč bo namenjena širšemu lokalnemu okolju (prebivalcem in MSP regije, države in sosednjih držav), saj se zaradi izvedbe projekta pričakuje večja investicijska vlaganja v rast in gospodarski razvoj občine, kar bo posledično povečalo samo konkurenčnost gospodarstva in dodano vrednost občine, regije in države ter ustanavljanje novih delovnih mest.

Z izvedbo projekta se bo zagotovilo v mestu Ajdovščina infrastrukturne pogoje (poslovne prostore/površine in ponudbo upravnih in intelektualnih storitev za podjetja v inkubatorju ter za izvajanje storitev, dogodkov ipd. namenjenih spodbujanju podjetništva, digitalizacije, krožnega gospodarstva, zelene ekonomije ipd.) za spodbujanje razvojnih potencialov, uvajanje novih razvojnih spoznanj za intenzivnejše povezovanje strokovnega znanja s podjetji in uvajanje najsodobnejših znanj skozi izobraževanja in usposabljanja ter dvigovanja kompetenc posameznikov v občini, regiji in državi. S tem se bo zainteresiranim podjetjem za vstop v inkubator omogočilo opravljanje podjetniške dejavnosti. Zagotovilo se bo pogoje za razvoj tistih podjetij, ki beležijo visoko rast, gradijo podjetniško skupnost in krepijo verigo vrednosti na svojem področju. Z realizacijo projekta se bo z ustvarjanjem spodbudnega podjetniškega okolja zagotovilo ustrezne pogoje za dolgoročno krepitev konkurenčnosti gospodarstva, hitrejši razvoj gospodarstva na občinski, regionalni in državni ravni, povečanje dodane vrednosti podjetij in odpiranje novih delovnih mest (povečanje zaposlovanja).

S spodbujanjem sodelovanja in oblikovanja skupnih strategij med gospodarskim sektorjem in izobraževalno-razvojno-raziskovalnimi institucijami želi Občina Ajdovščina vplivati na hitrejši in boljši pretok znanj in novih dognanj iz znanstvenih sfer v gospodarsko okolje. Vzpostavitev podjetniškega inkubatorja, ki bo pomagal novim podjetjem pri

zagonu in razvoju inovativnih podjetniških idej, predstavlja pomemben razvojni ukrep, ki bo vplival tudi na dvig pozitivne podjetniške klime med mladimi.

Prebivalcem občine se bo zagotovilo boljše možnosti za delo, kvaliteto bivanja in osebnostni razvoj. Prispevalo se bo h gospodarskemu razvoju Občine Ajdovščina in regije ter izboljšalo blagostanje lokalnih prebivalcev. Spodbujalo se bo razvoj malega gospodarstva v občini ter posledično odpiranje novih delovnih mest v samem kraju za prebivalce občine in rast dodane vrednosti MSP. Izvedba projekta bo prebivalcem mesta Ajdovščina ter tudi prebivalcem Občine Ajdovščina in posledično regije prinesla veliko koristi, saj bo poleg dviga števila novih delovnih mest in novih proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti omogočila gospodarski razvoj same občine in regije. Nova delovna mesta bodo znižala tudi dnevne delovne emigracije in tako preprečila oziroma omilila negativne posledice le-teh (skrb za trajnostni razvoj občine, regije in države). Ravno tako pa bo odpiranje novih delovnih mest preprečilo potencialno negativno demografsko gibanje prebivalstva, ki bi imelo za občino in regijo slabe posledice. Izvedba projekta občini, mestu Ajdovščina in občanom prinaša mnoge koristi, ki se kažejo na dolgi rok in jih je težko ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi indirektni vpliv na blagostanje prebivalstva ter razvoj mesta, občine in regije ter tudi države. Le-ta nedvomno pripomore k napredku mesta, občine in regije ter je zato družbeno-ekonomsko upravičena.

Izvedba projekta bo pripomogla k trajnostnemu razvoju družbe z vidika zagotavljanja uravnoteženih posegov v okolje ter nudenjem ekonomsko poslovnih infrastrukturnih površin, ki pripomorejo tudi k boljšemu in hitrejšemu razvoju družbe, predvsem pa omogočajo rast in razvoj gospodarskih dejavnosti ter posledično dodane vrednosti in zaposlenosti ciljnim skupinam. Projekt bo tako prispeval tudi k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti mesta, občine in regije ter ima vpliv na izboljšanje EPI lokalnega, občinskega in posledično tudi regionalnega pomena. Po izvedbi projekta se bo razpolagalo z novo ekonomsko poslovno infrastrukturo (EPI), t.j. z novim inkubatorjem, ki bo zanimiva predvsem za novo-ustanovljena podjetja, ki so že izkazala interes za vstop v inkubator ter s tem razvijala in širila svoje podjetniške ideje. Posledično pa vpliva tudi na izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev v mestu, občini in regiji. Poleg navedenega bo novozgrajena ekonomsko poslovna infrastruktura (EPI) povečala tudi dodano vrednost zemljišč in objektov v lasti občine.

Načrtovane vsebine v okviru projekta imajo oziroma bodo imele značaj javnega interesa, s pozitivnim učinkom na širše ekonomsko in socialno okolje ter na izboljšanje stanja okolja. S tem se bo oblikovala prijaznejša prostorska vsebina mesta Ajdovščina, vzpostavljeni bodo osnovni pogoji za rast in razvoj gospodarstva, za rast dodane vrednosti podjetij, rast števila delovnih mest ter za prijaznejše bivanje ter za nadaljnji gospodarski, okoljski, socialni in družbeni (t.j. trajnostni) razvoj mesta in družbe ter posledično občine in regije.

## 11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE PROJEKTA Z DINAMIKO INVESTIRANJA TER ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

### 11.1 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

Iz časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta je razvidno, da ima investicijski projekt v naprej določeno trajanje ter določen začetek in konec.

Tabela 21: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.

ČASOVNI NAČRT IZVEDBE - Aktivnosti		Začetek	Zaključek
1	Izdelava investicijske dokumentacije	04/2023	04/2023
1.1	Izdelava in potrditev DIIP	04/2023	04/2023
1.2	Izdelava in potrditev IP	04/2023	04/2023
2	Izdelava projektne dokumentacije	08/2023	10/2023
2.1	Izdelava projektne naloge	08/2023	08/2023
2.2	Izdelava projektne dokumentacije PZI	09/2023	10/2023
3	Priprava in oddaja vloge na JR MKRR in sklenitev pogodbe o sofinanciranju	04/2023	08/2023
3.1	Priprava in oddaja vloge na JR MKRR za pridobitev nepovratnih sredstev	04/2023	04/2023
3.2	Pregled, dopolnjevanje in usklajevanje vloge z MKRR	04/2023	07/2023
3.3	Sklep o izboru operacije	07/2023	08/2023
3.4	Podpis pogodbe o sofinanciranju operacije	08/2023	08/2023
4	NAKUP zemljišča z objektom za namen inkubatorja	08/2023	09/2023
5	IZVEDBA GOI del z izvedbo ukrepov trajnostne naravnosti in modre oz. zelene infrastrukture ter nabava opreme za namen inkubatorja	11/2023	09/2024
5.1	IZVEDBA POSTOPKOV JN v skladu z ZJN-3	11/2023	03/2024
5.1.1	Izvedba postopka JN za izbor izvajalca za izvedbo GOI in ostalih del v skladu z ZJN-3	11/2023	02/2024
5.1.1.1	Priprava in objava razpisne dokumentacije in objava JN na Portalu JN	11/2023	12/2023
5.1.1.2	Analiza prejetih ponudb, dopolnitve, odločitev o izbiri izvajalca, pravomočnost odločitve	12/2023	01/2024
5.1.1.3	Podpis gradbene pogodbe z izvajalcem GOI del	02/2024	02/2024
5.1.2	Izvedba postopka JN za izbor dobavitelja opreme v skladu z ZJN-3	01/2024	03/2024
5.1.2.1	Priprava in objava razpisne dokumentacije in objava JN na Portalu JN	01/2024	02/2024
5.1.2.2	Analiza prejetih ponudb, dopolnitve, odločitev o izbiri dobavitelja, pravomočnost odločitve	02/2024	03/2024
5.1.2.3	Podpis pogodbe z izbranim dobaviteljem opreme	03/2024	03/2024
5.2	IZVEDBA DEL TER DOBAVA IN MONTAŽA OPREME ZA NAMEN VZPOSTAVITVE INKUBATORJA	02/2024	09/2024
5.2.1	Izvedba obnove objekta (GOI del) ter ukrepov trajnostne naravnosti oz. zelene/modre infrastrukture	02/2024	09/2024
5.2.1.1	Uvedba izvajalca v delo	02/2024	02/2024
5.2.1.2	Izvedba GOI del in ostalih del	02/2024	07/2024
5.2.1.3	Izvedba kvalitativnega in kvantitativnega pregleda izvedenih del	07/2024	08/2024
5.2.1.4	Primopredaja izvedenih del	09/2024	09/2024
5.2.2	Dobava in montaža opreme	05/2024	09/2024
5.2.2.1	Dobava in montaža opreme	05/2024	07/2024
5.2.2.2	Izvedba kvalitativnega in kvantitativnega pregleda dobavljene in montirane opreme	07/2024	08/2024
5.2.2.3	Primopredaja opreme	09/2024	09/2024
5.2.3	Strokovni gradbeni nadzor	01/2024	09/2024
5.2.3.1	Izvedba postopka izbora izvajalca strokovnega nadzora nad gradnjo in podpis pogodbe	01/2024	02/2024
5.2.3.2	Izvajanje strokovnega nadzora nad gradnjo	02/2024	09/2024
6	Predaja izvedenih del v upravljanje (prenos v uporabo)	09/2024	10/2024
7	Informiranje in komuniciranje	10/2023	09/2024
8	ZAKLJUČEK PROJEKTA (zaključek vseh aktivnosti in financiranja v okviru projekta)	09/2024	10/2024



**Ključni datumi:**

- ⇒ **Investicijski projekt se je/bo pričel** z izdelavo in potrditvijo DIIP-a **aprila 2023**.
- ⇒ Nakup zemljišča z objekti za namen vzpostavitve inkubatorja je predviden od avgusta 2023 do septembra 2023.
- ⇒ Izdelava projektne dokumentacije (projektna naloga, PZI) je predvidena od avgusta 2023 do oktobra 2023.
- ⇒ Izvedba JN gradnje je predvidena od novembra 2023 do februarja 2024, ko je predviden tudi podpis gradbene pogodbe.
- ⇒ Izvedba JN za nabavo in dobavo opreme je predvidena od januarja 2024 do marca 2024, ko je predviden tudi podpis pogodbe z izbranim dobaviteljem opreme.
- ⇒ Izvedba obnove objekta (GOI del) ter ukrepov trajnostne naravnosti oz. zelene/modre infrastrukture, je predvidena od februarja 2024 do septembra 2024, ko je tudi predvidena primopredaja izvedenih del.
- ⇒ Dobava in montaža opreme je predvidena od maja 2024 do septembra 2024, ko je tudi predvidena primopredaja izvedenih del.
- ⇒ **Predaja izvedenih del namenu** (prenos v upravljanje) **do 31.10.2024**.
- ⇒ Informiranje in komuniciranje je predvideno od oktobra 2023 do septembra 2024.
- ⇒ **Predviden zaključek celotnega projekta** (zaključek financiranja, t.j. nastajanja upravičenih izdatkov, in vseh aktivnosti v okviru projekta) je **do 31.10.2024**.

V nadaljevanju je predstavljen podroben finančni načrt projekta po glavnih in pod aktivnostih projekta.

**11.2 Dinamika investiranja**

Dinamika financiranja projekta (dinamika investiranja) je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe posameznih aktivnosti v okviru projekta, ki je predstavljen v poglavju 11.1 tega dokumenta.

Tabela 22: Specifikacija dinamike nastajanja investicijskih stroškov, ločeno na upravičene in neupravičene stroške skladno z navodili JR\* MKRR, v tekočih cenah, v EUR z DDV/DPN.

Dinamika nastajanja investicijskih stroškov	Dinamika po letih		SKUPAJ
	2023	2024	EUR z nepovračljivim DDV/DPN
1. Nakup zemljišča z objektom	1.082.000,00 €	- €	<b>1.082.000,00 €</b>
2. Gradnja nepremičnin	- €	484.988,48 €	<b>484.988,48 €</b>
3. Oprema za namen inkubatorja	- €	67.730,00 €	<b>67.730,00 €</b>
4. Stroški zunanjih izvajalcev za izdelavo PD in ID, strokovnega nadzora ter informiranja in komuniciranja	34.500,00 €	29.447,96 €	<b>63.947,96 €</b>
NEPOVRAČLJIVI DDV/DPN (krije občina)	- €	- €	- €
<b>UPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>1.116.500,00 €</b>	<b>582.166,44 €</b>	<b>1.698.666,44 €</b>
1. Nakup zemljišča z objektom	- €	- €	- €
2. Gradnja nepremičnin	- €	- €	- €
3. Oprema za namen inkubatorja	- €	- €	- €
4. Stroški zunanjih izvajalcev za izdelavo PD in ID, strokovnega nadzora ter informiranja in komuniciranja	1.500,00 €	- €	<b>1.500,00 €</b>
NEPOVRAČLJIVI DDV/DPN (krije občina)	29.560,00 €	128.076,62 €	<b>157.636,62 €</b>
<b>NEUPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>31.060,00 €</b>	<b>128.076,62 €</b>	<b>159.136,62 €</b>
<b>SKUPAJ DINAMIKA NASTAJANJA INV. STROŠKOV</b>	<b>1.147.560,00 €</b>	<b>710.243,06 €</b>	<b>1.857.803,06 €</b>
<i>Dinamika po letih (v %)</i>	<b>61,8%</b>	<b>38,2%</b>	<b>100,0%</b>

Tabela 23: Prikaz glavnih dejavnosti/aktivnosti projekta z navedbo njihovega začetka in zaključka s prikazom vrednosti posamezne aktivnosti, ločeno na upravičene in neupravičene stroške skladno z navodili JR\* MKRR, v tekočih cenah, v EUR z DDV/DPN.

Projektna aktivnost		Pričetek aktivnosti (mesec, leto)	Zaključek aktivnosti (mesec, leto)	SKUPAJ STROŠKI (v EUR z nepovračljivim DDV/DPN)	BRUTO STROŠKI PROJEKTA/ AKTIVNOSTI (z upoštevanim DDV/DPN in povračljivim DDV)	UPRAVIČENI STROŠKI (v EUR)	NEUPRAVIČENI STROŠKI (v EUR)	Delež sofinanciranja upravičenih stroškov (v %)	ZNESEK SOFINANCIRANJA upravičenih stroškov (v EUR)	Vrednost občinskih virov financiranja (v EUR)
1	Izdelava investicijske dokumentacije	04/2023	04/2023	6.100,00 €	6.100,00 €	3.500,00 €	2.600,00 €	100,0%	3.500,00 €	2.600,00 €
2	Izdelava projektne dokumentacije	08/2023	10/2023	36.600,00 €	36.600,00 €	30.000,00 €	6.600,00 €	0,0%	- €	36.600,00 €
3	Priprava in oddaja vloge na JR MKRR in sklenitev pogodbe o sofinanciranju	04/2023	08/2023	- €	- €	- €	- €	0,0%	- €	- €
4	NAKUP zemljišča z objektom za namen inkubatorja	08/2023	09/2023	1.103.640,00 €	1.103.640,00 €	1.082.000,00 €	21.640,00 €	93,7%	1.013.333,56 €	90.306,44 €
5.2.1	Izvedba obnove objekta (GOI del) ter ukrepov trajnostne naravnosti oz. zelene/modre infrastrukture	02/2024	09/2024	591.685,95 €	591.685,95 €	484.988,48 €	106.697,47 €	100,0%	484.988,48 €	106.697,47 €
5.2.2	Dobava in montaža opreme	05/2024	09/2024	82.630,60 €	82.630,60 €	67.730,00 €	14.900,60 €	100,0%	67.730,00 €	14.900,60 €
5.2.3	Strokovni gradbeni nadzor	01/2024	09/2024	16.857,91 €	16.857,91 €	13.817,96 €	3.039,95 €	100,0%	13.817,96 €	3.039,95 €
6	Predaja izvedenih del v upravljanje (prenos v uporabo)	09/2024	10/2024	- €	- €	- €	- €	0,0%	- €	- €
7	Informiranje in komuniciranje	10/2023	09/2024	20.288,60 €	20.288,60 €	16.630,00 €	3.658,60 €	100,0%	16.630,00 €	3.658,60 €
8	ZAKLJUČEK PROJEKTA (zaključek vseh aktivnosti in financiranja v okviru projekta)	09/2024	10/2024	- €	- €	- €	- €	0,0%	- €	- €
<b>SKUPAJ</b>				<b>1.857.803,06 €</b>	<b>1.857.803,06 €</b>	<b>1.698.666,44 €</b>	<b>159.136,62 €</b>		<b>1.600.000,00 €</b>	<b>257.803,06 €</b>

## 11.3 Analiza izvedljivosti investicijskega projekta

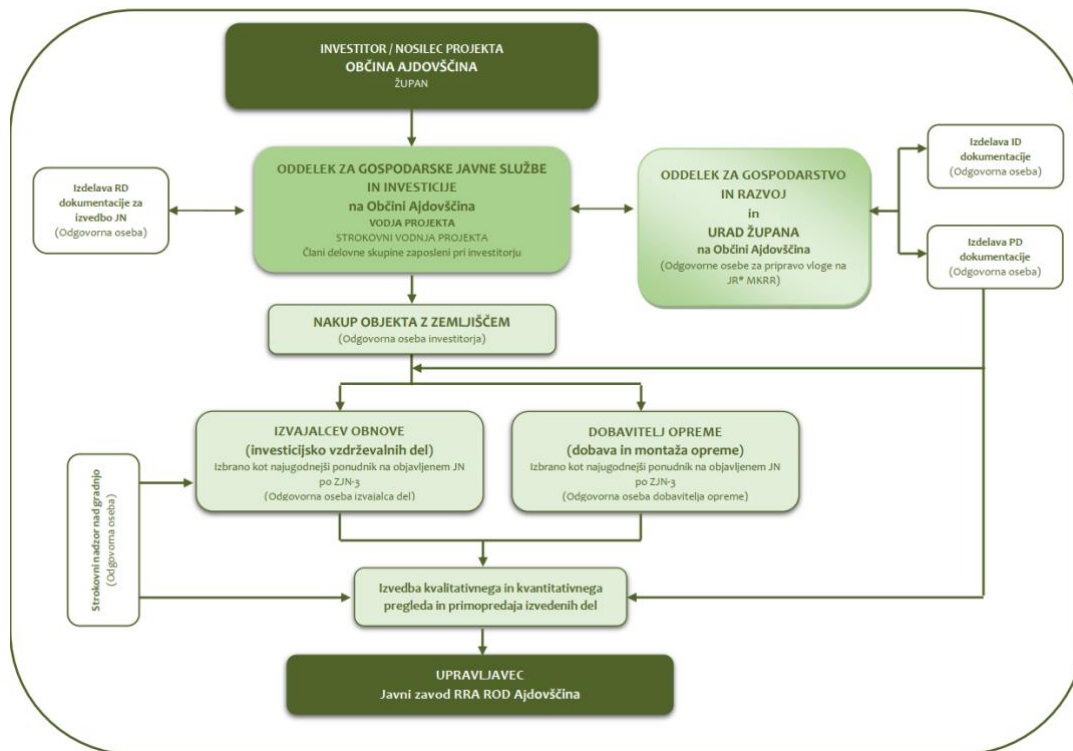
### 11.3.1 Podatki o investitorju in organizacijska rešitev vodenja projekta

#### 11.3.1.1 Investitor in kadrovska organizacijska shema izvedbe projekta

Pripravo in izvedbo projekta bo vodil investitor in nosilec projekta Občina Ajdovščina v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Investitor je v preteklih letih že pridobil izkušnje pri pripravi in vodenju podobnih investicijskih projektov. Izvedbo projekta bodo vodile strokovne službe investitorja, in sicer Oddelek za gospodarske javne službe in investicije ter Oddelek za gospodarstvo in razvoj v sodelovanju z Uradom župana na Občini Ajdovščina. Te vključujejo in bodo vključevale zunanje strokovne sodelavce pri pripravi projektne in investicijske dokumentacije ter pri izvajanju gradbenega nadzora. Osnovni podatki o investitorju obravnavanega investicijskega projekta so že podani v poglavju o.2.

Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidene posebne organizacije. Investitor Občina Ajdovščina je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta. Investicijski projekt bo investitor izvajal tudi s pomočjo zunanjih sodelavcev (izdelava projektne in investicijske dokumentacije ter izvedba strokovnega nadzora gradnje). Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3). Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah (ZJF) ter veljavnim Zakonom o izvrševanju proračunov Republike Slovenije (ZIPRS).

Slika 11: Kadrovska organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta (organizacija izvedbe).



Pripravo, izvedbo in spremljanje projekta bo vodila strokovna/delovna skupina investitorja (Oddelek za gospodarske javne službe in investicije ter Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve v sodelovanju z Uradom župana) v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Investitor bo vodenje projekta zagotovil z lastnimi viri v okviru občinske uprave, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih objektov. Odgovorna oseba investitorja je župan Občine Ajdovščina Tadej Beočanin. Za izvedbo projekta je in bo tudi v prihodnje zadolžen Oddelek za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina. Odgovorna vodja za izvedbo celotnega projekta (skrbnik projekta) je Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon., vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina. Kot vodja projekta je/bo odgovorna za izvedbo operacije. Njene naloge so in bodo:

- usklajevati in spremljati izvedbo aktivnosti ter zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu s projektno tehnično in investicijsko dokumentacijo;
- izvesti vsa predvidena javna naročila v okviru projekta ter ostale postopke za oddajo del skladno z ZJN-3;
- zagotoviti finančna sredstva za pokrivanje celotnega investicijskega projekta;
- spremljati časovni in finančni načrt, reševati morebitne probleme pri izvedbi investicije ter ocenjevati dosežene rezultate;
- poročati o poteku investicijskih aktivnosti in iskati rešitve za morebitne probleme pri izvajanju aktivnosti na rednih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oz. najmanj enkrat mesečno v prostorih Občina Ajdovščina in/ali na terenu;
- izvesti novelacijo investicijske dokumentacije, če je potrebno; ter
- zagotoviti koordinacijo vseh vpletenih v izvedbo projekta.

Odgovorni osebi za pripravo vloge za prijavo na JR\* za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024 (MKRR) sta Janez Furlan, vodja Oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve, ter Nejc Kumar, višji svetovalec župana za razvojne projekte v Uradu župana, zaposlena na Občinski upravi Občine Ajdovščina. Odgovorna oseba za pripravo projektne dokumentacije, izvedbo del, dobavo in montažo opreme ter nadzor (strokovni vodja projekta) je Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad., strokovni sodelavec za investicije, zaposlen na Občinski upravi Občine Ajdovščina na Oddelku za gospodarske javne službe in investicije. Odgovorna oseba za izvedbo javnega naročila je Irena Štokelj, univ. dipl. prav., svetovalka za javna naročila, zaposlena na Občinski upravi Občine Ajdovščina v Uradu župana.

Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije ter nad izvedbo del, t.j. nakup nepremičnine, prenavo stavb, izvedbo zunanje ureditve ter nabavo in montažo opreme za namen vzpostavitve inkubatorja, je in bo še naprej vodil Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z Oddelkom za gospodarstvo in razvojne zadeve in Uradom župana na Občini Ajdovščina. Aktivnosti zaposlenih se bodo izvajale v prostorih Občine Ajdovščina in na terenu. Ključne odločitve glede izvajanja projekta bo sprejemal župan Občine Ajdovščina. Za izvedbo projekta je in bo tudi v prihodnje zadolžen Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z Oddelkom za gospodarstvo in razvojne zadeve in Uradom župana na Občini Ajdovščina. Odgovorna vodja projekta bo redno izvajala vmesne kontrole izvedbe del in oceno porabe sredstev. Ob zaključku projekta bo pripravila zaključno vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije, ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo tudi v prihodnje s strani Občine Ajdovščina in vodje projekta najeti zunanji izvajalci. Dela so se in se bodo oddala v skladu z ZJN-3. Ostali zunanji koordinatorji niso predvideni. Za pripravo razpisne dokumentacije (RD) za izvedbo javnih naročil (JN) in samo izvedbo JN ter izdelavo vloge/prijave za pridobitev nepovratnih sredstev v okviru JR\* MKRR ter za samo finančno spremljanje projekta in pripravo ustreznih vmesnih in končnih poročil so in bodo zadolženi v Oddelku za gospodarske javne službe in investicije ter Oddelku za gospodarstvo in razvojne zadeve v sodelovanju z Uradom župana na Občini Ajdovščina. Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z ZJF ter veljavnim ZIPRS. Potek aktivnosti se bo tedensko oziroma po potrebi usklajeval na operativnih sestankih, kjer bodo prisotni vsi akterji oziroma izvajalci tega projekta v prostorih Občine Ajdovščina in/ali na terenu.

**Ključni člani strokovne/delovne skupine:**

**1. Odgovorni vodja projekta (vodenje in koordinacija projekta v času izvedbe ter član delovne skupine za finančno spremljanje projekta, izdelavo poročil ipd.)**

Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon., vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina, je zaposlena na Občinski upravi v Občini Ajdovščina in ima 30 let delovnih izkušenj na finančnem področju v gospodarskem in negospodarskem sektorju ter 22 let izkušenj pri vodenju občinskih investicij oziroma na mestu vodje oddelka, finančnem spremljanju in načrtovanju investicije, izdelavi in evalvaciji investicijske dokumentacije, pripravi predpisov in najzahtevnejših gradiv za občinski svet, vodenju upravnih postopkov, organiziranju in vodenju dela oddelka, vodenju evropskih projektov, sofinanciranih iz kohezijskih in strukturnih skladov. Na delovnem mestu vodje Oddelka za gospodarske javne službe in investicije na Občinski upravi v Občini Ajdovščina je že od leta 2000 (22 let delovnih izkušenj na mestu vodje oddelka).

V tem času je organizirala, vodila in koordinirala izvedbo večine investicijskih projektov, ki jih je in jih izvaja Občina Ajdovščina v tem obdobju. Bila je članica številnih delovnih skupin, med katerimi navajamo le nekaj največjih: Steering Committee za mednarodni projekt Ouverture-Rilke, Skupina za pripravo Regionalnega razvojnega programa, Projektna skupina za investicijo v varovanje Trnovsko banjške planote, ki je bila sofinancirana z mednarodnimi sredstvi ISPA, vodja projekta za investicijo v izgradnjo komunalne infrastrukture PC Gojače, ki je bil sofinancirana iz ESRR (neposredne regionalne spodbude), vodja projekta za investicijo v izgradnjo komunalne infrastrukture PC Pod železnico in Mirce–1. faza, ki je sofinancirana iz ESRR (neposredne regionalne spodbude), vodja projekta »OŠ Danila Lokarja Ajdovščina«, ki je bil sofinanciran s strani Ministrstva za izobraževanje, šolstvo in šport, vodja projekta »Otroški vrtec Ribnik–Objekt 2«, ki je bil sofinanciran iz ESRR, vodja projekta »Varovanje povodja reke Vipave – Kanalizacija Žapuže«, ki je bil sofinanciran iz ESRR, vodja projekta »Celovita okoljska ureditev Vipavskega križa«, ki je bil sofinanciran iz ESRR, vodja projekta »Poslovna cona Ajdovščina–V Talih«, »Poslovna cona Ajdovščina–Pod železnico–2. faza«, »Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v Poslovni coni Ajdovščina–Pod železnico 3«, »Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v Poslovni coni Ajdovščina–Mirce/Pod Fructalom« ter »Gradnja komunalne infrastrukture v ekonomsko poslovni coni Ajdovščina–širitev zahod in širitev vzhod«, ki so bile in bodo sofinancirane iz ESRR itd.

Na projektu bo odgovorna za vodenje in koordinacijo projekta v času izvedbe ter za komuniciranje z MKRR in pripravo vseh potrebnih poročil, zahtevkov in končnega poročila projekta (za finančno spremljanje projekta, izdelavo poročil in poročanje).

**2. Član delovne skupine: Odgovorna oseba za koordinacijo priprave in oddaje vloge na JR\* MKRR (član za področje priprave dokumentacije ter prijave projekta in usklajevanja z MKRR za pridobitev nepovratnih sredstev)**

Janez Furlan, univ. dipl. inž. zoot., zaposlen na Občini Ajdovščina kot vodja Oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve od leta 2017. Predhodno je zasedal mesto direktorja Občinske uprave Občine Ajdovščina. Je pa tudi predsednik LAS Vipavska dolina ter sooblikovalec Strategije lokalnega razvoja. Ravno tako aktivno sodeluje pri pripravi RRP-jev z ROD Ajdovščina. Sam razpolaga z večletnimi izkušnjami s pripravo in vodenjem projektov, s koordinacijo posameznih projektnih aktivnosti in vsebinskih zasnov, spremljanja doseganja časovnih in vsebinskih mejnikov, poročanja ipd. Od leta 2017 na Občini Ajdovščina skrbi za izvedbo vseh pripravljalnih aktivnosti (t.j. za pripravo ustrezne projektne, investicijske in ostale dokumentacije) za pripravo vlog za prijavo projektov na različne državne in evropske javne razpise za pridobitev nepovratnih sredstev. Sam je tudi vodja večjega števila mednarodnih, sofinanciranih projektov, v katerih Občina Ajdovščina sodeluje kot glavni ali kot projektni partner. V zadnjih letih je tako uspešno pripravil popolne vloge za večje število projektov širitve PC Ajdovščina (npr. »Poslovna cona Ajdovščina–V Talih«, »Poslovna cona Ajdovščina–Pod železnico–2. faza«, »Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v Poslovni coni Ajdovščina–Pod železnico 3« ter »Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v Poslovni coni Ajdovščina–Mirce/Pod Fructalom«, ter »Gradnja komunalne infrastrukture v ekonomsko poslovni coni Ajdovščina–širitev zahod in širitev vzhod«, ki so bile in bodo sofinancirane iz ESRR itd.). V okviru projekta je/bo odgovoren za koordinacijo del pri pripravi ustrezne projektne, investicijske in ostale dokumentacije ter vloge na JR\* MKRR (JR\* za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024) ter za pomoč pri usklajevanju/morebitnem dopolnjevanju vloge in na koncu za podpis pogodbe o sofinanciranju projekta z MKRR.

**3. Član delovne skupine: Odgovorna osebi za pripravo in oddajo vloge na JR\* MKRR (član za področje priprave dokumentacije ter prijave projekta in usklajevanja z MKRR za pridobitev nepovratnih sredstev)**

Nejc Kumar, mag. ekon. ved, višji svetovalec župana za razvojne projekte, zaposlen na Občinski upravi Občine Ajdovščina v Uradu župana, v letu 2023. Do prihoda na Občino Ajdovščina je bil zaposlen v Regijski razvojni agenciji Severne Primorske, kjer je opravljal naloge koordinatorja za gospodarstvo mrežne regionalne razvojne agencije in vodil številne mednarodne projekte. Za občine goriške regije je pripravljala tudi načrte razvoja odprtega širokopasovnega omrežja elektronskih komunikacij. Od maja 2019 do konca leta 2022 je bil zaposlen kot direktor Občinske uprave Občine Kanal ob Soči.

V okviru predmetnega projekta je/bo odgovoren za pripravo ustrezne projektne, investicijske in ostale dokumentacije ter vloge na JR\* MKRR (JR za sofinanciranje operacije ekonomsko-poslovne infrastrukture v letih 2022 in 2023) ter za usklajevanje/morebitno dopolnjevanje vloge in na koncu za podpis pogodbe o sofinanciranju projekt z MKRR.

**4. Član delovne skupine: Strokovni vodja projekta (član za področje izvedbe projekta/koordinacija in spremljanje projekta)**

Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad., strokovni sodelavec za investicije, zaposlen na Občinski upravi Občine Ajdovščina na Oddelku za gospodarske javne službe in investicije, 14 let delovnih izkušenj pri visokih in nizkih gradnjah, vodenju investicij s področja komunalne infrastrukture ter javnih objektov, operativnem vodenju projektov, finančnem spremljanju projektov, načrtovanju investicij, pripravi in evalvaciji projektnih nalog in evalvaciji in pregledu projektne dokumentacije ter operativnem vodenju, spremljanju in koordinaciji projektov sofinanciranih iz evropskih kohezijskih in strukturnih skladov (Otroški vrtec Ribnik–Objekt 2, Dozidava OŠ Šturje, OŠ Danila Lokarja, Glasbena šola Ajdovščina, Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v Poslovni coni Ajdovščina–Pod železnico 3, Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v Poslovni coni Ajdovščina–Mirce/Pod Fructalom, Gradnja komunalne infrastrukture v ekonomsko poslovni coni Ajdovščina–širitev zahod in širitev vzhod itd.).

Odgovoren bo za strokovno, fizično izvedbo projekta ter za koordinacijo in spremljanje same izvedbe projekta.

**5. Član delovne skupine: Odgovorna oseba za izvedbo javnih naročil (članica za področje javnega naročanja)**

Irena Štokelj, univ. dipl. prav., svetovalka za javna naročila, zaposlena na Občinski upravi Občine Ajdovščina, ki ima 10 let delovnih izkušenj na področju javnih naročil, sofinanciranih iz kohezijskih in strukturnih skladov, in urejanja obligacijsko pravnih razmerij. Poleg tega ima tudi 7 let delovnih izkušenj na stvarnopravnem področju premoženja v lasti občine. V okviru projekta bo odgovorna za izvedbo javnega naročila v skladu z zahtevami Kohezijske politike in NOO. Njene reference so: priprava, vodenje in izvedba postopkov javnih naročil, kot npr. gradnja komunalne infrastrukture za varovanje povodja reke Vipave – kanalizacija Budanje, gradnja in dobavo opreme za osnovno šolo Ajdovščina in osnovno šolo Šturje, otroškega vrtca Ajdovščina, Centra za tretje življenjsko obdobje, ter za vzdrževanje in gradnjo ostale javne infrastrukture v lasti Občine Ajdovščina (kanalizacije, ceste, javna razsvetljava...), svetovanje in priprava dokumentacije ter pomoč pri izvedbi javnih naročil za potrebe zavodov in javnega podjetja v lasti Občine Ajdovščina in njenih krajevnih skupnosti, reševanje revizijskih zahtevkov ipd.

**Z vidika usposobljenosti kadrov, ki so vključeni v izvedbo projekta, je projekt izvedljiv. Kadri razpolagajo z ustreznimi strokovnimi znanji.**

### 11.3.1.2 Zmogljivosti investitorja za izvedbo projekta

#### 1. Tehnična zmogljivost

Za izvedbo projekta bosta zadolžena Oddelek za gospodarstvo in razvoje zadeve ter Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z Uradom župana. V obeh oddelkih je zaposlena usposobljena ekipa inženirjev potrebnih za izpeljavo projekta (16 zaposlenih od tega 4 gradbeni inženirji). Javno naročilo bo izvedla usposobljena ekipa pravnikov in ostalih zaposlenih, ki so zaposleni v Uradu župana (1 oseba specializirana za izvedbo postopkov javnega naročanja). Strokovna skupina, odgovorna za pripravo in izvedbo projekta, je predstavljena v poglavju 11.3.1.1 tega dokumenta.

Za izvedbo projekta bo potreben pretežno kader z najmanj visokošolsko strokovno izobrazbo gradbene smeri oziroma druge tehnične smeri z večletnimi izkušnjami pri vodenju manj zahtevnih objektov nizkih gradenj. Poleg tehničnega znanja so pomembna znanja in izkušnje na pravnem, finančnem, ekonomskem področju, na področju komuniciranja ter na področju vodenja projektov. Še posebej so pomembne izkušnje z uspešnim vodenjem projektov, ki so bili financirali iz kohezijskih sredstev v pretekli in sedanjih perspektivi.

Strokovna znanja, potrebna za izvedbo projekta (tehnična zmogljivost)	Število zaposlenih z ustreznim strokovnim znanjem, dodeljenih projektu	Število dodatnih zaposlitev z ustreznim strokovnim znanjem, ki bo dodeljeno projektu
Administrativna ekonomska znanja	1	/
Gradbeno inženirska znanja	1	/
Pravna znanja	1	/
Finančno računovodska znanja	1	/
Znanja s področja komuniciranja in druga znanja	1	/
Znanja s področja vodenja projektov	1	/

Ocenjujemo, da bo za uspešno realizacijo na projektu aktivno sodelovalo 6 oseb z navedenimi izkušnjami, in sicer z ustreznim znanjem, ki so že zaposleni pri investitorju (po 1 oseba s posameznega področja: administrativno ekonomska znanja, gradbeno inženirska znanja, pravna znanja, finančno računovodska znanja, znanja s področja komuniciranja in druga znanja ter znanja s področja vodenja projekta). Kader, ki bo angažiran na projektu, je že zaposlen v upravi Občine Ajdovščina. Odgovorne osebe so s svojimi referencami v preteklosti že uspešno izpeljale vsebinsko enake projekte.

## 2. Pravna zmogljivost

Upravičenec oziroma nosilec projekta je Občina Ajdovščina, t.j. Organ lokalne samouprave po Zakonu o lokalni samoupravi (ZLS). Organizirana je po ZLS in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij, ki so povezana zaradi skupnih potreb in interesov njihovih prebivalcev. Na podlagi navedenega zakona ima spodobnosti in pristojnosti urejati zadeve iz svoje izvirne pristojnosti. Sedež občine je v Ajdovščini, in sicer na naslovu Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina.

Občina Ajdovščina je lokalna skupnost, ki ji ustava v prvem odstavku 139. člena podeljuje pravni status temeljne samoupravne lokalne skupnosti, kar hkrati pomeni, da občini podeljuje pravni položaj, njenim prebivalcem pa pravice, da v njej uresničujejo lokalno samoupravo. Delovanje Občine Ajdovščina določa Statut Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12, 85/15, 8/18 in 38/18). Statut je temeljni dokument delovanja Občine Ajdovščina. Določa območje Občine Ajdovščina, njen status in simbole, praznik, priznanja ter nagrade, temeljna načela za njeno organizacijo in delovanje, oblikovanje in pristojnosti njenih organov, imena in območja ožjih delov Občine Ajdovščina, njihov status ter njihovo organizacijo in delovanje, neposredne oblike odločanja občanov, premoženje in financiranje Občine Ajdovščina ter njene splošne in druge akte.

V okviru Urada župana na Občini Ajdovščina so zaposlene osebe s pravnim znanjem (pravniki), ki opravljajo naslednje naloge: nudijo pravno svetovanje občinski upravi, pregledujejo predloge predpisov z vidika skladnosti s pravili, vodijo zadeve in postopke na drugi ravni, pripravljajo predpise in druga gradiva za seje sveta in njegovih delovnih teles, ki spadajo v delovno področje urada župana, nudijo pravno pomoč in skrbi za pravno pravilnost aktov ter pogodb in izvaja pravne zadeve za potrebe občine, zagotavlja strokovno podporo oddelkom pri urejanju lastniških zadev, zagotavlja strokovno podporo pri pripravi podlag za predajo objektov v upravljanje, zagotavlja strokovno podporo pri pripravi in izvajanju postopkov javnih naročil ipd.

Oseba za področje javnih naročil je zaposlena v Uradu župana na Občini Ajdovščina; njene naloge so sledeče:

- vodenje postopkov javnih naročil v občinski upravi ter spremljanje in evidentiranje izvedenih javnih naročil;
- svetovanje javnim zavodom in javnemu podjetju v zvezi z javnim naročanjem;
- vodenje evidence javnih naročil v občinski upravi;
- spremljanje zakonodaje s področja dela;
- vodenje in odločanje v zahtevnih upravnih postopkih;
- vodenje najzahtevnejših upravnih postopkov;
- organiziranje medsebojnega sodelovanja in usklajevanja dela in sodelovanja z drugimi organi;
- sodelovanje pri oblikovanju sistemskih rešitev in drugih najzahtevnejših gradiv;
- samostojna priprava zahtevnih analiz, razvojnih projektov, informacij, poročil in drugih zahtevnih gradiv;
- samostojno opravljanje drugih zahtevnejših nalog s področja dela in po naročilu predpostavljenega.

### 3. Finančna zmogljivost

Ustava, na podlagi katere je bil sprejet Zakon o fiskalnem pravilu (ZFisP), v drugem odstavku 148. člena določa, da morajo biti vsi prihodki in izdatki proračunov države srednjeročno uravnoteženi brez zadolževanja ali pa morajo prihodki presegati izdatke. Od tega načela se lahko začasno odstopi samo v izjemnih okoliščinah za državo. Institucionalni sektor države zajema tudi občine oziroma občinske proračune. Občina Ajdovščina sodi med srednje velike občine. Občina Ajdovščina je imela v letu 2022 presežek prihodkov nad odhodki v višini 16.264.697 EUR v bilanci prihodkov in odhodkov, in sicer so prihodki v letu 2022 znašali 45.980.291 EUR, odhodki pa 29.715.595 EUR. Investicijski odhodki so znašali 13.326.734 EUR (44,8% vseh odhodkov občine), v povprečju pa so v obdobju 2018-2022 znašali 10.053.350 EUR letno (40,9% vseh odhodkov občine). Likvidnost poslovanja občine, ki zagotavlja uspešno financiranje in izvedbo projekta, bo Občina Ajdovščina zagotovila tako, da bo s pomočjo likvidnostnega načrta skrbno načrtovala svoje prejemke in izdatke in tako stalno zagotavljala kritje za zapadle obveznosti. Hkrati ima občina v proračunu za leto 2023 in v NRP za obdobje 2023-2026 zagotovljena zadostna sredstva za nemoteno izvedbo projekta. Predmetni projekt, po velikosti, predstavlja za občino večji projekt. V letu 2023 znaša po sprejetem Odloku o rebalansu proračuna Občine Ajdovščina za leto 2023 (Uradni list RS, št. 11/23) planirana višina prihodkov 52.299.749 EUR, planirana višina odhodkov pa 56.263.525 EUR, od tega znašajo planirani investicijski odhodki za leto 2023 kar 37.098.897 EUR.

Tabela 24: Finančni podatki Občine Ajdovščina za obdobje 2018-2022.

	2018	2019	2020	2021	2022	Povprečje 2018-2020
Prihodki	18.545.678 €	20.226.726 €	20.129.570 €	22.997.428 €	45.980.291 €	25.575.939 €
Odhodki	23.600.293 €	26.599.499 €	21.151.496 €	21.893.686 €	29.715.595 €	24.592.114 €
Proračunski presežek / primanjkljaj	- 5.054.615 €	- 6.372.773 €	- 1.021.926 €	1.103.742 €	16.264.697 €	983.825 €
Investicijski odhodki	9.885.474 €	11.942.555 €	7.645.570 €	7.466.415 €	13.326.734 €	10.053.350 €
% investicijskih odhodkov glede na celotni proračun	41,9%	44,9%	36,1%	34,1%	44,8%	40,9%
Domače zadolževanje	4.209.623 €	4.904.163 €	3.589.050 €	- €	- €	2.540.567 €
Dolgoročne obveznosti iz financiranja na dan 31.12.	10.035.195 €	13.755.662 €	15.954.515 €	14.215.526 €	993.608 €	/
Odplačilo domačega dolga	880.829 €	1.162.321 €	1.390.196 €	1.738.989 €	13.221.918 €	3.678.851 €
% odplačila dolgov glede na prihodke	4,7%	5,7%	6,9%	7,6%	28,8%	14,4%
Neto zadolževanje (na računu financiranja)	3.328.794 €	3.720.467 €	2.198.853 €	- 1.738.989 €	- 13.221.918 €	- 1.142.559 €
Stanje sredstev na računih dne 31.12.	2.859.778 €	228.846 €	1.405.774 €	- 635.247 €	3.813.305 €	/

Vir: Ajpes - Letna poročila in Zaključni računi Občine Ajdovščina.

### 4. Upravna zmogljivost

Organiziranost občinske uprave, ki je bila s strani Občinskega sveta Občine Ajdovščina sprejeta s sprejemom Odloka o organizaciji in delovnem področju občinske uprave Občine Ajdovščina januarja 2017 (Uradni list RS, št. 6/17 in 38/19), omogoča fleksibilnost, predvsem pri izvedbi projektnih nalog ter prispeva k učinkovitejšemu delovanju uprave in s tem



realizaciji zastavljenih ciljev na strateških in posameznih področjih. Občinska uprava je sestavljena iz notranjih organizacijskih enot, in sicer:

- urad župana
- oddelek za družbene dejavnosti
- oddelek za prostor
- oddelek za finance
- oddelek za gospodarske javne službe in investicije
- oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve

V okviru uprave na strokovnih področjih delujejo štiri oddelki, ki opravljajo sorodne in povezane naloge posameznega temeljnega področja delovanja občine–Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve, Oddelek za gospodarske javne službe in investicije, Oddelek za družbene dejavnosti, Oddelek za okolje in prostor ter Urad župana. Ključni organizacijski enoti za izvedbo predmetnega projekta, v sodelovanju z drugimi organizacijskimi enotami občinske uprave, sta Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve ter Oddelek za gospodarske javne službe in investicije.

**Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve** deluje kot organizacijska enota v okviru Občinske uprave Občine Ajdovščina. Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve opravlja naloge s področja:

- vodenja, organiziranja in koordiniranja dela razvojnih projektov občine,
- načrtovanja in pospeševanja razvoja podeželja in kmetijstva,
- načrtovanja in pospeševanja razvoja turizma,
- turistično informacijskega centra,
- načrtovanja in pospeševanja razvoja gospodarstva in podjetništva,
- regionalnih razvojnih nalog,
- sodelovanja z drugimi razvojno naravnanimi organi in inštitucijami,
- priprave, vodenja in izvedbe evropskih projektov,
- priprave strateških dokumentov s področja dela tega oddelka,
- priprave predpisov in drugih gradiv za seje sveta in njegovih delovnih teles, ki spadajo v delovno področje tega oddelka,
- planiranja in nadzora nad porabo proračunskih sredstev z delovnega področja tega oddelka,
- državnih pomoči, ki spadajo v delovno področje tega oddelka,
- ki po naravi dela spadajo v področje dela tega oddelka ter naloge po navodilu župana in direktorja občinske uprave.

Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve opravlja tudi naloge, ki po naravi dela spadajo v področje dela tega oddelka ter naloge po navodilu župana in direktorja občinske uprave. Na oddelku so zaposleni kadri z znanji s področja razvojnega načrtovanja, vodenja in upravljanja projektov, administrativno tehničnih znanj s področja pridobivanja in uspešnega črpanja evropskih sredstev ter strokovnih znanj (področje turizma ipd.) ter druge vrste. Na oddelku je poleg vodje oddelka Janeza Furlana zaposlenih še 8 oseb.

**Oddelek za gospodarske javne službe in investicije** deluje kot organizacijska enota v okviru Občinske uprave Občine Ajdovščina. Oddelek za gospodarske javne službe in investicije opravlja naloge s področja:

- vodenja in finančnega spremljanja investicij in zagotavljanja gospodarnosti investicij,
- usklajevanja in nadzora nad investicijami posrednih in neposrednih proračunskih uporabnikov proračuna,
- vodenja in finančnega spremljanja investicij, sofinanciranih iz EU in/ali državnih sredstev,
- razvoja, načrtovanja in pospeševanja gospodarskih javnih služb,
- strokovnega nadzora in financiranja gospodarskih javnih služb,
- vzdrževanja javne komunalne infrastrukture ter drugih objektov in naprav,
- vzdrževanja poslovnih objektov, stanovanj in drugih stavb,

- učinkovite rabe energije,
- načrtovanja in usklajevanja nalog krajevnih skupnosti,
- priprave predpisov in drugih gradiv za seje sveta in njegovih delovnih teles, ki spadajo v delovno področje oddelka,
- planiranja in nadzora nad porabo proračunskih sredstev s svojega delovnega področja,
- državnih pomoči, ki spadajo v delovno področje tega oddelka.

Oddelek za gospodarske javne službe in investicije opravlja tudi druge naloge, ki po naravi dela spadajo v področje dela tega oddelka ter naloge po navodilu župana in direktorja občinske uprave. Na oddelku so zaposleni kadri z znanji s področja razvojnega načrtovanja, vodenja in upravljanja projektov, ekonomsko-finančnega področja, administrativno tehničnih znanj s področja pridobivanja in uspešnega črpanja evropskih sredstev ter strokovno-tehničnih znanj z različnih tehničnih (gradbena, elektro stroka), strokovnih znanj ter druge vrste. Na oddelku so poleg vodje oddelka Alenke Čadež Kobil zaposlenih še 6 osebe.

Občina Ajdovščina se lahko izkaže s številnimi referencami in izvedenimi projekti enake ali sorodne vsebine. **Občina Ajdovščina ima številne izkušnje in znanja za pripravo, vodenje in izvedbo projektov sofinanciranih iz nacionalnih, čezmejnih ter transnacionalnih programov.** V zadnjih 10 letih so uspešno prijaviili ter izvedli preko 20 različnih projektov sofinanciranih iz različnih finančnih virov.

### 11.3.2 Način in postopek izbire ponudnikov oziroma izvajalcev del

Izbor izvajalcev gradnje, dobave opreme ter ostalih del predvidenih v okviru projekta bo potekal na osnovni veljavne zakonodaje. Razpisna dokumentacija (RD) in sam postopek izbora izvajalcev posameznih del v okviru projekta bo potekal skladno z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3). Za pripravo razpisne dokumentacije (RD) in izvedbo javnih naročil (JN) bo odgovoren investitor v okviru lastnih kadrovskega zmogljivosti.

Predvidena je izvedba naslednjih javnih naročil (JN), in sicer:

- ⇒ JN za izbor izvajalca GOI in ostalih del,
- ⇒ JN za izbor dobavitelja opreme ter
- ⇒ JN za izbor izvajalca strokovnega in obračunskega nadzora nad gradnjo.

Javna naročila (JN) bodo izvedena po odprtem postopku, kar pomeni, da bodo odprta za vse zainteresirane ponudnike, ki bodo morali predložiti svoje ponudbe na osnovi podanih zahtev iz razpisne dokumentacije (RD). Zagotovljena bo optimalna izvedba posameznega postopka javnega naročanja, ki bo skladna z ZJN-3. Investitor bo objavil posamezno JN skladno s časovnim načrtom v svojem imenu in na svoj račun. JN bo investitor objavil na Portalu javnih naročil RS in na spletni strani Občine Ajdovščina. V RD posameznega JN bodo podrobno opredeljene zahtevane izkušnje (pri izvedbi podobnih projektov/del in storitev), ki jih bo moral izkazati ponudnik, ter merila za izbor najugodnejšega ponudnika, ob izpolnitvi vseh pogojev iz RD. Od ponudnikov se bo zahtevalo tudi ustrezne garancije, tako v fazi izbora najugodnejšega ponudnika (garancija za resnost ponudbe), kakor tudi v času izvedbe (garancija za dobro izvedbo del ter garancija za odpravo pomanjkljivosti v garancijskih dobi).

Ostale storitve so bile in bodo oddane v skladu z veljavno zakonodajo.

Na izvedljivost projekta s predvidenimi finančnimi sredstvi in v predvidenem časovnem okviru vpliva tudi sam postopek oddaje posameznega javnega naročila in uspešnosti le-tega. Glede na to, da ima investitor izkušnje z izvedbo JN, je z vidika le-tega projekt izvedljiv. Glede na trenutno stanje na trgu oziroma cene primerljivih posegov in storitev, ki se jih namerava izvajati v okviru tega projekta, investitor predvideva, da z izvedbo JN in z oddajo ostalih naročil ne bo presegal načrtovanih, planiranih sredstev za izvedbo projekta.

Z vidika obsega načrtovanih sredstev je tako projekt izvedljiv pod predpostavko, da bodo ponudbe v okviru predvidenih vrednosti posameznih del in storitev v okviru projekta.

### 11.3.3 Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov

V spodnji tabeli je predstavljena preveritev izvedljivosti aktivnosti z vidika ključnih mejnikov.

Tabela 25: Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov.

Ključni mejniki	Aktivnosti in čas trajanja aktivnosti	Realno zastavljeni časovni načrt izvedbe (DA/NE)
<b>Prilavljalna dela</b>		
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	Izdelana je vsa potrebna dokumentacija.	DA
Projektna dokumentacija (projektna naloga, PZI)	Izdelava projektne naloge je predvidena: 08/2023 Izdelava PZI je predvidena: 09/2023-10/2023	DA
Prijava projekta na JR* MKRR in sklenitev pogodbe o sofinanciranju	04/2023-08/2023	DA
Nakup zemljišča z objekti	08/2023-09/2023	DA
Izvedba JN gradnje	11/2023-02/2024	DA
Izvedba JN oprema	01/2024-03/2024	DA
Izvedba JN nadzor	01/2024-02/2024	DA
<b>Izvedba projekta</b>		
Izvedba GOI in ostalih del	<b>02/2024-07/2024</b>	DA
Dobava in montaža opreme	05/2024-07/2024	DA
Kvalitativni in kvantitativni pregledi	07/2024-08/2024	DA
Primopredaja izvedenih del in opreme	09/2024	DA
Strokovni nadzor gradnje	02/2024-09/2024	DA
Predaja izvedenih del namenu	09/2024-10/2024	DA
Informiranje in komuniciranje	10/2023-09/2024	DA
Poročanje in oddajanje ZzI na MKRR	08/2023-10/2024	DA
<b>Zaključek projekta</b>		
Finančni zaključek projekta in vseh aktivnosti v okviru projekta	<b>oddaja zadnjega ZzI do 31.10.2024</b> (končni datum nastajanja upravičenih stroškov) <b>zaključek financiranja projekta: 31.10.2024</b> (končni datum nastajanja upravičenih javnih izdatkov)	DA
Doseganje kazalnikov učinka	<b>31.10.2024</b>	DA
<b>Obdobje obratovanja v ekonomski dobi</b>		
Aktivacija novih osnovnih sredstev	01.01.2025	DA
Doseganje kazalnika rezultata	31.10.2027	DA
Spremljanje učinkov v času obratovanja	do 12/2038	DA

### 11.3.4 Seznam že pridobljene in pregled še potrebne investicijske, projektne in druge dokumentacije

Za potrebe obravnavanega investicijskega projekta je bila že izdelana naslednja investicijska, projektna in druga dokumentacija:

- ⇒ Analiza stanja in potreb po inkubatorju v Občini Ajdovščina, ki jo je pripravila Občinska uprava Občine Ajdovščina, marec 2023.
- ⇒ Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Inkubator Ajdovščina, ki ga je aprila 2023 izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina.
- ⇒ Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine: Poslovni prostori - menza, bar, kuhinja, enota Standard, stara projektivna in zemljišče na Slomškovi ulici 1 v Ajdovščini, na dan 01.03.2014, ki ga je 15.04.2014 izdelalo podjetje KF Finance, Verovškova ulica 55a, 1000 Ljubljana.

V skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov bo potrebno izdelati še naslednjo dokumentacijo:

- ⇒ Projekt za izvedbo gradnje (PZI) je namenjen izvajalcu del podati strokovna navodila za izvajanje gradnje. Za izdelavo in zagotovitev PZI projektne dokumentacije bo zadolžen investitor Občina Ajdovščina (predviden čas izdelave: 09/2023-10/2023).
- ⇒ Projekt izvedenih del (PID), ki je namenjen vpogledu v dejansko izvedena dela in pridobitvi uporabnega dovoljenja, evidentiranju objekta ter uporabi in vzdrževanju objekta. Za izdelavo in zagotovitev PID projektne dokumentacije bo odgovoren izvajalec del v okviru pogodbenih del (predviden čas izdelave: 07/2024-08/2024).

Potrebna projektna dokumentacija (PD)	Odgovorni za izdelavo	Predviden rok
Projektna naloga	Občina Ajdovščina	08/2023
Projekt za izvedbo gradnje (PZI)	Občina Ajdovščina	09/2023-10/2023
Projekt izvedenih del (PID)	Izbrani izvajalec del	07/2024-08/2024

Za izvedbo projekta ni potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja, saj so posegi opredeljeni kot investicijsko vzdrževalna dela.

Po izvedbi del ter dobavi in montaži opreme se bo izvedlo kvalitativni in kvantitativni pregled ter primopredajo izvedenih del in opreme. Primopredaja izvedenih del in opreme je predvidna 09/2024.

V skladu 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) je za potrebe obravnavanega investicijskega projekta vključno s tem dokumentom (t.j. IP) izdelana vsa potrebna investicijska dokumentacija (DIIP in IP).

Potrebna investicijska dokumentacija (ID)	Odgovorni za izdelavo	Predviden rok
Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)	Občina Ajdovščina	že izvedeno
Investicijski program (IP)	Občina Ajdovščina	v teku

Za izvedbo projekta je potrebno pripraviti še razpisno dokumentacijo (RD) za izvedbo javnih naročil (JN), in sicer:

- ⇒ RD za izvedbo JN za izbor izvajalca GOI in ostalih del (izvedba je predvidena: 11/2023-02/2024)
- ⇒ RD za izvedbo JN za izbor dobavitelja opreme (izvedba je predvidena: 01/2024-03/2024)
- ⇒ RD za izvedbo JN za izvajalca strokovnega in obračunskega nadzora nad gradnjo (izvedba je predvidena: 01/2024-02/2024)

Za izdelavo te dokumentacije bo zadolžen investitor Občina Ajdovščina.

Potrebna razpisna dokumentacija (RD)	Odgovorni za izdelavo	Predviden rok
RD za izvedbo JN za izbor izvajalca GOI in ostalih del	Občina Ajdovščina	11/2023-02/2024
RD za izvedbo JN za izbor dobavitelja opreme	Občina Ajdovščina	01/2024-03/2024
RD za izvedbo JN za izbor izvajalca strokovnega in obračunskega nadzora nad gradnjo	Občina Ajdovščina	1/2024-02/2024

### 11.3.5 Način končnega prevzema, vzpostavitev obratovanja in upravljanja ter način in pristojnosti vzdrževanja med obratovanjem

Izvajalec del bo v okviru gradbene pogodbe po dokončanju del pisno zaprosil naročnika (Občino Ajdovščina) za kakovostni pregled izvedenih del, ki bo potekal v navzočnosti nadzornega organa. Po zaključenem pregledu bodo pogodbene stranke sestavile zapisnik, v katerem bodo natančno ugotovile:

- ⇒ ali so dela izvedena po pogodbi, predpisih in pravilih stroke;
- ⇒ eventualna odstopanja, morebitne pomanjkljivosti, napake, več dela ipd.;
- ⇒ katera dela je izvajalec dolžan na svoje stroške dodelati, popraviti ali znova izvesti in v kakšnem roku mora to storiti.

V kolikor bo iz zapisnika razvidno, da mora izvajalec del določena dela še dokončati, popraviti ali jih takoj ponovno izvesti, pa tega ne bo storil v dogovorjenem roku, bo imel naročnik možnost angažirati drugega izvajalca, ki bo dela izvedel na izvajalčev račun, plačilo pa bo izvedeno z unovčitvijo bančne garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

Po odpravi napak iz kvantitativnega in kvalitativnega pregleda izvedenih del se bo izvedlo prevzem izvedenih del, v okviru katerega bo ponovno sestavljen zapisnik ter predana atestna dokumentacija, poročila, certifikati ter dokazila o vgrajenih materialih in opremi, s strani izvajalca del pa bo predana garancija za odpravo napak v garancijski dobi. O dokončanju in prevzemu del bodo pooblaščenih predstavniki pogodbениh strank sestavili primopredajni zapisnik.

Po dobavi in montaži opreme se bo s strani dobaviteljev opreme in vseh pogodbениh strank ter pooblaščenih predstavnikov izvedlo kvalitativni in kvantitativni pregled in sestavilo primopredajni zapisnik. Dobavitelj bo moral podati vse certifikate, poročila in dokazila, s strani dobavitelja pa bo predana garancija za odpravo napak v garancijski dobi oziroma ustrezno finančno zavarovanje.

Po izvedbi vseh predvidenih del ter dobavi in montaži opreme v okviru projekta bo Občina Ajdovščina, kot lastnica nove ekonomsko poslovne infrastrukture, t.j. inkubatorja, predala nov inkubator, t.j. »Inkubator Ajdovščina«, v upravljanje in vzdrževanje javnemu zavodu RRA ROD. V ta namen ima javni zavod ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z upravljanjem in vzdrževanjem primerljivih površin in opreme.

Glede načina končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter načina in pristojnosti vzdrževanja izvedene ekonomsko poslovne infrastrukture, t.j. inkubatorja, v okviru projekta se bo Občina Ajdovščina dogovorila z javnim zavodom RRA ROD. V ta namen javni zavod RRA ROD zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z upravljanjem in vzdrževanjem primerljivih objektov/prostorov. Kot upravljavec bo javni zavod RRA ROD odgovoren za tekoče vzdrževanje inkubatorja ter bo pokrival vse tekoče odhodke/stroške obratovanja. Občina Ajdovščina pa bo dolžna kriti stroške večjih investicijsko vzdrževalnih del in ostale stroške, ki jo bodo po pogodbi o oddaji v upravljanje bremenili. Glede načina končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja (uporabe) ter načina in pristojnosti vzdrževanja novega inkubatorja se bo investitor/lastnik dogovoril z upravljavcem. Upravljavec bo moral letno poročati investitorju/lastniku o stanju inkubatorja, pripraviti predlog vzdrževalnih del ipd. Investitor/lastnik bo poročilo proučil ter pripravil predloge za morebitne spremembe oziroma potrebne ukrepe. Občina Ajdovščina kot investitor in lastnik je dolžna spremljati učinke ves čas trajanja ekonomske dobe projekta oziroma v skladu s predpisi.

### 11.3.6 Kazalniki spremljanja uresničevanja ciljev projekta in način spremljanja

Fizični ter finančni in ekonomski kazalniki za spremljanje zastavljenih ciljev in ciljne vrednosti se bodo spremljali za čas trajanja projekta, ob zaključku projekta ter v obravnavani ekonomski dobi projekta na nivoju investitorja, t.j. Občine Ajdovščina.

Tabela 26: Ciljne vrednosti fizičnih ter finančnih in ekonomskih kazalnikov za spremljanje projekta.

Kazalniki spremljanja učinkov in ciljev projekta	Ciljna vrednost
<b>Fizični kazalniki (kazalniki učinka in rezultata)</b>	
Število podprtih investicijskih projektov	1 projekt
Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture	9 ukrepov
Uporabne površine izgrajenega/razširjenega inkubatorja	2.800,0 m <sup>2</sup>
Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin izgrajenega/razširjenega inkubatorja (do 31.10.2027)	92,0%
Število vključenih novo-ustanovljenih podjetij v inkubator (do 31.10.2027)	11 podjetij
Število izvedenih delavnic (do 31.10.2027)	33 delavnic
Število izvedenih projektov z gospodarstvom (do 31.10.2027)	12 projektov
<b>Finančni in ekonomski kazalniki</b>	
Vrednost projekta po tekočih cenah z DDV/DPN	1.857.803,06 EUR
Vrednost upravičenih stroškov projekta	1.698.666,44 EUR
Višina sofinanciranih upravičenih stroškov projekta	1.600.000,00 EUR
Finančna neto sedanja vrednost projekta brez sofinanciranja (FNPV)	-2.724.854,45 EUR
Finančna neto sedanja vrednost projekta s sofinanciranjem (donos lastnega kapitala) (FNPV/K)	-1.186.392,91 EUR
Finančna interna stopnja donosa projekta brez sofinanciranja (FIRR)	<0,0% (ni izračunljiva)
Finančna interna stopnja donosa projekta s sofinanciranjem (donos lastnega kapitala) (FIRR/K)	<0,0% (ni izračunljiva)
Finančni koeficient relativne koristnosti (f K/S)	0,5729
Ekonomska neto sedanja vrednost projekta (ENPV)	7.707.775,45 EUR
Ekonomska interna stopnja donosa (EIRR)	29,48%
Ekonomski koeficient relativne koristnosti (e K/S)	3,5610

Finančni in ekonomski kazalniki obravnavanega projekta se bodo spremljali v obravnavanem referenčnem, ekonomskem obdobju. Podrobneje so finančni in ekonomski kazalniki investicijskega projekta predstavljeni v finančni in ekonomski analizi, in sicer v poglavju 14 tega dokumenta.

Odgovorna oseba investitorja, predvidena za poročanje, bo za čas trajanja projekta in po njegovi izvedbi pripravila:

#### Vsebinsko in finančno Poročilo o izvajanju projekta

Poročilo o izvajanju projekta bo pripravljeno skladno s 15. 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). Za čas trajanja izvedbe projekta se bo pripravilo vmesna in letna poročila. V posameznem poročilu bo predstavljen osnovni namen in cilji projekta, vsebinski potek projekta, primerjava med planiranim in dejanskim časovnim načrtom izvedbe projekta, med planiranimi in dejanskimi investicijskimi stroški, med planiranimi in dejanskimi viri financiranja investicijskih stroškov ipd. Ciljna vrednost celotnega projekta v času izdelave tega dokumenta je predstavljena v predhodni tabeli. V okviru poročila se bo ugotovilo odstopanja od kazalnikov, tako fizičnih kot tudi finančnih, ter vzroke in posledice teh odmikov. Predstavilo se bo tudi ukrepe, s katerimi se bo ugotovljene odmike odpravilo. Ob ugotovitvi večjih odstopanj v ključnih spremenljivkah projekta bo potrebno takojšnje ukrepanje ter se bo o tem

obvestilo tudi Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj (MKRR). V tem primeru bo potrebno tudi pisno opisati vzroke in posledice ugotovljenih odmikov od načrtovanih fizičnih in finančnih kazalnikov ipd.

Poročilo o izvajanju projekta bo strokovna osnova za odločitev tudi o morebitni novelaciji investicijske dokumentacije (v kolikor je večje odstopanje ključnih spremenljivk projekta) in usklajevanja podatkov v načrtu razvojnih programov veljavnega proračuna občine. O vseh odstopanjih in spremembah se bo sproti obveščalo tudi MKRR.

Ob zaključku projekta in v roku 30ih dni po plačilu zadnjega zahtevka za sofinanciranje se bo pripravilo Končno poročilo o izvajanju projekta.

### **Poročilo o spremljanju učinkov projekta**

---

Poročilo o spremljanju učinkov projekta bodo pripravile strokovne službe občine v sodelovanju z upravljavcem. Letega se bo z ostalimi odgovornimi osebami proučilo ter na njegovi podlagi pripravilo predlog za morebitne potrebne ukrepe. Vsebovalo bo analizo in primerjavo letnih stroškov obratovanja in vzdrževanja z vrednostmi, podanimi v zadnji investicijski dokumentaciji, na podlagi katerih je bil izveden tudi izračun za določitev pomoči skupnosti. Po zaključku projekta se bo na MKRR tudi poročalo o spremljanju učinkov projekta še nadaljnjih 5 let.

#### **11.3.7 Vrednotenje investicijskega projekta**

Učinke izvedbe projekta bo moč neposredno spremljati in jih z doseženimi rezultati tudi vrednotiti na podlagi predhodno predstavljenih kazalnikov (poglavje 11.3.6).

Posredno pa bo pozitiven učinek projekta viden tudi na kvalitetnejših infrastrukturnih pogojih (z zagotovitvijo nove ekonomsko poslovne infrastrukture, t.j. inkubatorja, namenjene spodbujanju podjetniških razvojnih potencialov, uvajanju novih razvojnih spoznanj za intenzivnejše povezovanje strokovnega znanja s podjetji in uvajanju naj sodobnejših znanj skozi izobraževanja in usposabljanja ter dvigovanju kompetenc posameznikov v občini, regiji in državi) za povečanje privlačnosti okolja občine za nove naložbe v obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti ter s tem vplivati na pozitiven gospodarskega razvoja občine, ustvarjanje novih delovnih mest, spodbujanje inovacij in uresničitvev različnih poslovnih priložnosti ipd. Navedeno pa bo posledično vplivalo tudi na kvalitetnejše življenjske, bivanjske in delovne pogoje vseh prebivalcev mesta Ajdovščina, okoliških naselij, občine in regije ter tudi nenazadnje države. Vse družbeno ekonomske koristi so podrobneje predstavljene v poglavju 13.4.

#### **11.3.7 Sklep analize izvedljivosti**

Časovni načrt, odgovorne osebe za izvedbo projekta ter sama organizacija izvedbe projekta so zastavljeni tako, da bo v celoti možna izvedba projekta v predvidenih časovnih rokih in v predvidenem obsegu.

**Investicijski projekt ima jasno časovno in upravljavsko strukturo. Poleg tega so rešena bistvena vprašanja pripravljalne faze vezana na prostorsko planiranje in lastništvo ter pripravo vseh ustrezne dokumentacije in pridobitve vseh dovoljenj in soglasij, zato menimo, da je investicijski projekt s tega vidika realen in izvedljiv.**

## 12 NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

V tem poglavju podrobneje predstavljamo predvidene vire financiranja investicijskega projekta ter njegovo finančno konstrukcijo. V skladu 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) so predvideni viri financiranja investicijskega projekta predstavljeni po tekočih cenah.

Viri financiranja investicijskega projekta bodo zagotovljeni iz:

- ⇒ lastnih proračunskih sredstev Občine Ajdovščina v skupni višini 257.803,06 EUR;
- ⇒ javnih virov RS (RS, Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj), in sicer s pridobitvijo nepovratnih sredstev, v okviru JR\* za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024 (nepovratna sredstva v višini do 100% upravičenih stroškov oziroma do maksimalne višine 1.600.000 EUR, ki so zagotovljena v proračunu RS, na proračunski postavki MKRR »989110 Dodatni ukrepi za problemska območja«) v skupni višini 1.600.000,00 EUR.

V nadaljevanju smo prikazali vire in dinamiko financiranja projekta z dveh vidikov denarnih tokov, in sicer:

- ⇒ z vidika denarnega toka MKRR, ki je pripravljen na podlagi predvidenega koriščenja nepovratnih sredstev iz državnega proračuna, t.j. glede na čas oddaje in izplačilo zahtevkov za izplačilo (ZZI); ter
- ⇒ z vidika denarnega toka Občine Ajdovščina, t.j. dejanskega nastajanja investicijskih stroškov in dejanskih odlivov investitorja Občine Ajdovščina za poplačilo svojih obveznosti do različnih izvajalcev del v okviru projekta.

Tabela 27: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta z vidika denarnega toka MKRR po tekočih cenah, v EUR z DDV/DPN.

Viri financiranja (z vidika MKRR glede na oddajo ZZI)	Dinamika po letih		SKUPAJ	
	2023	2024	EUR	%
PP 989110 Dodatni ukrepi za problemska območja	- €	1.600.000,00 €	<b>1.600.000,00 €</b>	86,1%
<b>Javni viri: Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj (MKRR)</b>	- €	<b>1.600.000,00 €</b>	<b>1.600.000,00 €</b>	86,1%
<b>Lastni viri: Proračun Občine Ajdovščina</b>	<b>129.726,44 €</b>	<b>128.076,62 €</b>	<b>257.803,06 €</b>	13,9%
<b>Skupaj viri financiranja</b>	<b>129.726,44 €</b>	<b>1.728.076,62 €</b>	<b>1.857.803,06 €</b>	100,0%



Tabela 28: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta z vidika denarnega toka MKRR, ločeno na upravičene in neupravičene stroške, po tekočih cenah, v EUR z DDV/DNP.

Viri financiranja (z vidika MKRR glede na oddajo ZZI) (ločeno na upravičene in neupravičene stroške)	Dinamika po letih		SKUPAJ	
	2023	2024	EUR	%
Javni viri: Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj (MKRR)	- €	1.600.000,00 €	1.600.000,00 €	86,1%
Lastni viri: Proračun Občine Ajdovščina	98.666,44 €	- €	98.666,44 €	5,3%
<b>Viri financiranja - Upravičeni stroški</b>	<b>98.666,44 €</b>	<b>1.600.000,00 €</b>	<b>1.698.666,44 €</b>	<b>91,4%</b>
Javni viri: Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj (MKRR)	- €	- €	- €	0,0%
Lastni viri: Proračun Občine Ajdovščina	31.060,00 €	128.076,62 €	159.136,62 €	8,6%
<b>Viri financiranja - Neupravičeni stroški</b>	<b>31.060,00 €</b>	<b>128.076,62 €</b>	<b>159.136,62 €</b>	<b>8,6%</b>
<b>SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA</b>	<b>129.726,44 €</b>	<b>1.728.076,62 €</b>	<b>1.857.803,06 €</b>	<b>100,0%</b>

Tabela 29: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta z vidika denarnega toka Občine Ajdovščina po tekočih cenah, v EUR z DDV/DNP.

Viri financiranja (z vidika Občine Ajdovščina)	Dinamika po letih		SKUPAJ	
	2023	2024	EUR	%
PP 989110 Dodatni ukrepi za problemska območja	- €	1.600.000,00 €	1.600.000,00 €	86,1%
<b>Javni viri: Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj (MKRR)</b>	<b>- €</b>	<b>1.600.000,00 €</b>	<b>1.600.000,00 €</b>	<b>86,1%</b>
<b>Lastni viri: Proračun Občine Ajdovščina</b>	<b>1.147.560,00 €</b>	<b>889.756,94 €</b>	<b>257.803,06 €</b>	<b>13,9%</b>
<b>Skupaj viri financiranja</b>	<b>1.147.560,00 €</b>	<b>710.243,06 €</b>	<b>1.857.803,06 €</b>	<b>100,0%</b>

Tabela 30: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta z vidika denarnega toka Občine Ajdovščina, ločeno na upravičene in neupravičene stroške, po tekočih cenah, v EUR z DDV/DNP.

Viri financiranja (z vidika Občine Ajdovščina) (ločeno na upravičene in neupravičene stroške)	Dinamika po letih		SKUPAJ	
	2023	2024	EUR	%
Javni viri: Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj (MKRR)	- €	1.600.000,00 €	1.600.000,00 €	86,1%
Lastni viri: Proračun Občine Ajdovščina	1.116.500,00 €	1.017.833,56 €	98.666,44 €	5,3%
<b>Viri financiranja - Upravičeni stroški</b>	<b>1.116.500,00 €</b>	<b>582.166,44 €</b>	<b>1.698.666,44 €</b>	<b>91,4%</b>
Javni viri: Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj (MKRR)	- €	- €	- €	0,0%
Lastni viri: Proračun Občine Ajdovščina	31.060,00 €	128.076,62 €	159.136,62 €	8,6%
<b>Viri financiranja - Neupravičeni stroški</b>	<b>31.060,00 €</b>	<b>128.076,62 €</b>	<b>159.136,62 €</b>	<b>8,6%</b>
<b>SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA</b>	<b>1.147.560,00 €</b>	<b>710.243,06 €</b>	<b>1.857.803,06 €</b>	<b>100,0%</b>

V tabelah 29 in 30, kjer je predstavljen denarni tok Občine Ajdovščina, vidimo, da bo Občina Ajdovščina oddala ZZI-je za nepovratna sredstva v višini 1.600.000 EUR le v letu 2024. V okviru teh ZZI-jev pa si bo refundirala (pokrila) tudi upravičene stroške, ki so/bodo nastali tudi v letu 2023.

## 13 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA TER DRUŽBENO-EKONOMSKIH (CBA/ASK) KORISTI PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

### 13.1 Ekonomska doba

V okviru finančne in ekonomske analize smo upoštevali ekonomsko dobo 15 let, in sicer od leta 2023 do leta 2038. Kot bazično leto smo upoštevali leto 2023, ko so/bodo pričeli nastajati investicijski stroški. Referenčno/ekonomsko dobo 15 let smo določili na podlagi tabele 2.1 »European Commission's reference periods by sector« v dokumentu »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« (European Commission, december 2014) ter na podlagi Priloge 1: Referenčno obdobje iz člena 15(2) Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014, ki za področje »Druge storitve« določa referenčno obdobje od 10 do 15 let.

### 13.2 Projekcija prihodkov projekta v ekonomski dobi

Predvidevamo, da bo investicijski projekt (njegov rezultat) pri svojem poslovanju investitorju/lastniku (Občina Ajdovščina) in prihodnjemu upravljavcu (RRA ROD) ustvarjal naslednje **vrste poslovnih prihodkov**:

- ⇒ enkratne prihodke ter
- ⇒ prihodke iz obratovanja investicijskega projekta.

V izračunih smo upoštevali le neposredne/direktne prihodke projekta po metodi prirasta (inkrementalni metodi), ki temelji na primerjavi prihodkov v scenariju »z investicijo« s prihodki v scenariju »brez investicije« oziroma kadar projekt zajema nova sredstva se za prihodke upošteva prihodke nove naložbe skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014, kar pomeni, da so v finančni analizi upoštevani le dodatno nastali prihodki zaradi izvedbe projekta. V izračunih nismo upoštevali prihodkov, ki bi ravno tako nastajali, tudi če ne bi izvedli projekta.

Izdelalo se je konsolidirano bilanco med Občino Ajdovščina in javnim zavodom RRA ROD. V izračunih prihodkov so izločeni medsebojni dejavni tokovi med Občino Ajdovščina (investitor/lastnik) in javnim zavodom RRA ROD (upravljavec).

#### 13.2.1 Enkratni prihodki

Investicijski projekt poleg nepovratnih sredstev s strani MKRR ne prinaša nobenih drugih enkratnih prihodkov, kar je vidno tudi iz same finančne konstrukcije investicijskega projekta, saj bo le-ta v celoti financiran iz lastnih, proračunskih sredstev Občine Ajdovščina in s pridobitvijo nepovratnih sredstev s prijavo projekta na JR\* MKRR za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024.

#### 13.2.2 Prihodki iz obratovanja investicijskega projekta

Prihodke iz obratovanja smo prikazovali na podlagi t.i. metode prirasta (inkrementalne metode) in smo v analizo vključili le prihodke, ki se zaradi izvedbe spreminjajo. Pri izračunu prihodkov iz obratovanja projekta smo upoštevali vidik lastnika/investitorja (Občina Ajdovščina) in upravljavca (RRA ROD). Ker lastnik in upravljavec nista isti subjekt,

smo izvedli konsolidirano finančno analizo, kar pomeni, da smo izključili denarne tokove med lastnikom in upravljavcem.

Predvidevamo, da bo projekt pri svojem poslovanju ustvarjal prihodke iz obratovanja, t.j. prihodke od oddaje posameznih prostorov v okviru inkubatorja v najem članom inkubatorja in tudi zunanjim uporabnikom, ki jih bo prejemal upravljavec RRA ROD.

Ocenjeni letni prihodki iz obratovanja so izračunani na podlagi:

- ⇒ predvidenega števila mesecev najema pisarniških prostorov s strani inkubirancev (predpostavili smo, da bodo glede na sedanje povpraševanje vse površine pisarniških prostorov 100% zasedene vse mesece v letu s strani inkubirancev od 01.01.2025 naprej);
- ⇒ predvidenega števila mesecev najema proizvodnih prostorov (delavnic) s strani inkubirancev (predpostavili smo, da bodo glede na sedanje povpraševanje vse površine proizvodnih prostorov 100% zasedene vse mesece v letu s strani inkubirancev od 01.01.2025 naprej);
- ⇒ predvidenega števila mesečnih najemov co-working prostorov s strani inkubirancev (predpostavili smo, da bodo inkubiranci mesečno v povprečju najeli vsaj 4 delovne postaje v okviru co-working prostorov od 01.01.2025 naprej);
- ⇒ predvidenega števila mesečnih najemov co-working prostorov s strani zunanjih uporabnikov (predpostavili smo, da bodo zunanji uporabniki mesečno v povprečju najeli vsaj 6 delovnih postaj v okviru co-working prostorov od 01.01.2025 naprej);
- ⇒ predvidenega števila najemov konferenčne dvorane s strani inkubirancev (predpostavili smo, da bo v povprečju vsaj en inkubiranec mesečno najel konferenčno dvorano za 8 ur, da bodo v povprečju 4je inkubiranci mesečno najeli konferenčno dvorano vsaj za 4 ure, ter da bodo inkubiranci v povprečju mesečno najeli konferenčno dvorano vsaj 20 x po 1 uro);
- ⇒ predvidenih cen posamezne kategorije storitev (osnutek cenika je predstavljen v poglavju 5.2.3.).

V izračunu prihodkov niso upoštevana refundiranja s strani investitorja/lastnika Občine Ajdovščina za kritje določenega dela operativnih stroškov in stroškov vzdrževanja, saj je pri izračunih potrebno upoštevati konsolidirano bilanco tako upravljavca javnega zavoda RRA ROD kot tudi investitorja/lastnika Občine Ajdovščina. Refundacije, ki za upravljavca predstavljajo prihodek, predstavljajo za investitorja/lastnika odhodek/strošek; njihov učinek pa se v konsolidirani bilanci izniči.

V skladu s časovnim načrtom smo predvidevali, da bodo prihodki iz obratovanja pričeli nastajati s 01.01.2025, ko bo inkubator pričel obratovati in bodo vanj že vključeni vsi predvidni člani, ki so izkazali interes za vključitev v inkubator.

### **13.2.3 Prikaz projekcije skupnih prihodkov investicijskega projekta**

Pregled projekcije skupnih prihodkov investicijskega projekta, in sicer enkratnih prihodkov in prihodkov iz obratovanja je po letih v ekonomski dobi 15ih let predstavljen v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 31: Prikaz projekcije prihodkov investicijskega projekta, v EUR brez DDV/DPN.

Letnica (obdobje) Leto (zap.št.)	PRIHODKI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA							
	ENKRATNI PRIHODKI		PRIHODKI IZ POSLOVANJA/OBRATOVANJA				Skupaj dodatni prihodki iz poslovanja/obratovanja	SKUPAJ PRIHODKI PROJEKTA
	Nepovratna sredstva MKRR	Skupaj enkratni prihodki	Prihodki od najema pisarniških prostorov s strani članov inkubatorja	Prihodki od najema co-working prostora	Prihodki od najema konferenčne dvorane s strani članov inkubatorja	Prihodki od najema delavnic / proizvodnih prostorov		
2023 0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2024 1	1.600.000,00 €	1.600.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	1.600.000,00 €
2025 2	- €	- €	34.650,00 €	7.872,00 €	23.364,00 €	171.600,00 €	237.486,00 €	237.486,00 €
2026 3	- €	- €	36.300,00 €	8.064,00 €	25.488,00 €	184.800,00 €	254.652,00 €	254.652,00 €
2027 4	- €	- €	37.950,00 €	8.256,00 €	27.612,00 €	198.000,00 €	271.818,00 €	271.818,00 €
2028 5	- €	- €	39.600,00 €	8.448,00 €	29.736,00 €	211.200,00 €	288.984,00 €	288.984,00 €
2029 6	- €	- €	41.250,00 €	8.640,00 €	31.860,00 €	224.400,00 €	306.150,00 €	306.150,00 €
2030 7	- €	- €	41.250,00 €	8.640,00 €	31.860,00 €	224.400,00 €	306.150,00 €	306.150,00 €
2031 8	- €	- €	41.250,00 €	8.640,00 €	31.860,00 €	224.400,00 €	306.150,00 €	306.150,00 €
2032 9	- €	- €	41.250,00 €	8.640,00 €	31.860,00 €	224.400,00 €	306.150,00 €	306.150,00 €
2033 10	- €	- €	41.250,00 €	8.640,00 €	31.860,00 €	224.400,00 €	306.150,00 €	306.150,00 €
2034 11	- €	- €	41.250,00 €	8.640,00 €	31.860,00 €	224.400,00 €	306.150,00 €	306.150,00 €
2035 12	- €	- €	41.250,00 €	8.640,00 €	31.860,00 €	224.400,00 €	306.150,00 €	306.150,00 €
2036 13	- €	- €	41.250,00 €	8.640,00 €	31.860,00 €	224.400,00 €	306.150,00 €	306.150,00 €
2037 14	- €	- €	41.250,00 €	8.640,00 €	31.860,00 €	224.400,00 €	306.150,00 €	306.150,00 €
2038 15	- €	- €	41.250,00 €	8.640,00 €	31.860,00 €	224.400,00 €	306.150,00 €	306.150,00 €
<b>SKUPAJ</b>	1.600.000,00 €	1.600.000,00 €	561.000,00 €	119.040,00 €	424.800,00 €	3.009.600,00 €	4.114.440,00 €	5.714.440,00 €

Iz zgornje tabele je razvidno, da enkratni prihodki znašajo 1.600.000,00 EUR (nepovratna sredstva MKRR), prihodki iz poslovanja/obratovanja pa skupaj 4.114.440,00 EUR brez DDV v celotni ekonomski dobi projekta.

### 13.3 Projekcija odhodkov projekta v ekonomski dobi

Pri projekciji odhodkov projekta smo upoštevali predvidene odhodke/stroške, ki jih bodo morali kriti investitor/lastnik (Občina Ajdovščina) ter upravljavec (javni zavod RRA ROD). Predvidevamo, da bo projekt pri svojem poslovanju povzročil naslednje vrste odhodkov/stroškov:

- ⇒ enkratne odhodke (investicijske stroške) ter
- ⇒ odhodke/stroške iz poslovanja projekta.

V izračunih smo upoštevali le neposredne/direktne odhodke/stroške projekta po metodi prirasta (inkrementalni metodi), ki temelji na primerjavi odhodkov/stroškov v scenariju »z investicijo« z odhodki/stroški v scenariju »brez investicije« oziroma kadar projekt zajema nova sredstva se za odhodke/stroške upošteva odhodke/stroške nove naložbe skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014, kar pomeni, da so v finančni analizi upoštevani le dodatno nastali odhodki/stroški zaradi izvedbe projekta. V izračunih nismo upoštevali odhodkov/stroškov, ki bi ravno tako nastajali, tudi če ne bi izvedli projekta.

Izdelalo se je konsolidirano bilanco med Občino Ajdovščina in javnim zavodom RRA ROD. V izračunih odhodkov/stroškov so izločeni medsebojni denarni tokovi med Občino Ajdovščina (investitor/lastnik) in javnim zavodom RRA ROD (upravljavec).

### 13.3.1 Investicijski/kapitalski stroški (enkratni odhodki)

Investicijski/kapitalski stroški so stroški začetnih investicijskih vlaganj in nastajajo v času izvajanja projekta. Podrobnejši opis investicijskih/kapitalskih stroškov in dinamika njihovega nastajanja je predstavljena v poglavjih 11.2 in 12 tega dokumenta.

V finančni analizi so upoštevani investicijski stroški v stalnih cenah, skladno z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 26/17), z določili, ki jih opredeljuje Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014) ter skladno z določili Izvedbene uredbe komisije (EU) št. 2015/207. Glede na to, da sta DDV in DPN za investitorja nepovračljiva in predstavljata strošek projekta, so investicijski stroški predstavljeni v stalnih cenah z DDV/DPN.

### 13.3.2 Odhodki/stroški iz poslovanja

Predvidevamo, da bo investicijski projekt pri svojem obratovanju povzročal naslednje **vrste odhodkov/stroškov iz poslovanja**:

- ⇒ operativne odhodke/stroške iz obratovanja,
- ⇒ odhodke/stroške nadomestitve opreme s krajšo življenjsko dobo,
- ⇒ odhodke/stroške investicijskega vzdrževanja ter
- ⇒ stroške amortizacije.

#### 13.3.2.1 Operativni odhodki/stroški iz obratovanja

Operativne odhodke/stroške smo prikazovali na podlagi t.i. metode prirasta (inkrementalne metode) in smo v analizo vključili le odhodke/stroške, ki se zaradi izvedbe spreminjajo. Pri izračunu operativnih odhodkov/stroškov projekta smo upoštevali vidik lastnika/investitorja (Občina Ajdovščina) in upravljavca (RRA ROD). Ker lastnik in upravljavec nista isti subjekt, smo izvedli konsolidirano finančno analizo, kar pomeni, da smo izključili denarne tokove med lastnikom in upravljavcem.

Predvidevamo, da bo projekt prinašal lastniku Občini Ajdovščina in upravljavcu javnemu zavodu RRA ROD naslednje vrste operativnih odhodkov/stroškov iz obratovanja:

- ⇒ stroške blaga in materiala,
- ⇒ stroške storitev, vključno s stroški storitev za izvedbo projektov/programov in delavnic, ter
- ⇒ ostale operativne odhodke.

Drugi operativni odhodki/stroški iz obratovanja niso predvideni.

Obratovalne odhodke/stroške smo ocenili na podlagi primerljive infrastrukture in objektov. Izračun operativnih stroškov blaga, materiala in storitev ter ostale operativne odhodke smo prikazali v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 32: Predpostavke in izračun mesečnih in letnih odhodkov/stroškov iz obratovanja inkubatorja, v EUR brez DDV in v EUR z DDV.

Odhodki / stroški iz obratovanja brez amortizacije	na mesec		na leto	
	v EUR brez DDV	v EUR z DDV	v EUR brez DDV	v EUR z DDV
Stroški blaga in materiala	10.783,50 €	13.155,87 €	129.402,00 €	157.870,44 €
Stroški storitev vključno s strani izvedbe projektov in delavnic	18.486,00 €	22.552,92 €	221.832,00 €	270.635,04 €
Ostali operativni odhodki	1.540,50 €	1.879,41 €	18.486,00 €	22.552,92 €
<b>Skupaj odhodki / stroški iz obratovanja</b>	<b>30.810,00 €</b>	<b>37.588,20 €</b>	<b>369.720,00 €</b>	<b>451.058,40 €</b>

### 13.3.2.2 Odhodki/stroški namestitve opreme s krajšo življenjsko dobo

Med odhodke/stroške nadomestitve opreme s kratko življenjsko dobo smo upoštevali stroške nabave opredmetenih osnovnih sredstev in drugih vlaganj, ki se bodo v ekonomski dobi zamortizirala in jih bo potrebno nadomestiti. Odhodki/stroški nadomestne opreme s krajšo življenjsko dobo so predvideni vsakič v višini 100,0% vrednosti nabavljene opreme v 6em in 11em letu obratovanja, t.j. v višini 65.000,00 EUR brez DDV oziroma 79.300,00 EUR z DDV, ko se bo le-ta skladno z računovodskimi standardi zamortizirala.

### 13.3.2.3 Odhodki/stroški investicijskega vzdrževanja

Odhodke/stroški investicijskega vzdrževanja so predvideni vsakič v višini 5,0% vrednosti gradnje nepremičnin, t.j. 23.272,00 EUR brez DDV oziroma 28.391,84 EUR z DDV, na vsakih 5 let obratovanja v ekonomski dobi projekta z namenom zagotavljanja trajnosti in ustreznega vzdrževanja stavbe, zunanjih površin ter opreme inkubatorja. Le-te bo kriti investitor.

### 13.3.2.4 Stroški amortizacije

Amortizacija je strošek, ki nastaja zaradi prenašanja nabavne vrednosti amortiziranega osnovnega sredstva na poslovne učinke in je obračunana kot produkt amortizacijske osnove in amortizacijske stopnje. Stroški amortizacije so izračunani upoštevajoč nabavno vrednost osnovnih sredstev projekta. Letni strošek amortizacije je izračunan s pomočjo podanih amortizacijskih stopenj in amortizacijskih osnov, ki so podane kot nabavne vrednosti posameznih osnovnih sredstev. Datum aktivacije osnovnih sredstev, kakor tudi letni strošek amortizacije, amortizacijske osnove in stopenj, je predstavljen v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 33: Prikaz stroškov letne amortizacije, obračunane amortizacije v ekonomski dobi projekta ter ponderirane življenjske dobe projekta, v stalnih cenah, v EUR z DDV/DPN.

	Nabavna vrednost (v EUR z DDV)	Amortizacijska stopnja	Datum aktivacije osnovnih sredstev	Letna amortizacija	Odpisana vrednost v ekonomski dobi	Neodpisana vrednost na dan 31.12.2038	Delež v osnovnih sredstvih	Življenjska doba (v letih)	Ponderirana življenjska doba (v letih)
<b>Nepremičnine</b>	1.103.640,00 €	2,0%	1.01.2025	22.072,80 €	309.019,20 €	794.620,80 €	61,0%	50,0	30
<b>GOI dela - obnova in ukrepi</b>	567.836,80 €	3,0%	1.01.2025	17.035,10 €	238.491,46 €	329.345,34 €	31,4%	34,0	11
<b>Oprema</b>	79.300,00 €	20,0%	1.01.2025	15.860,00 €	79.300,00 €	- €	4,4%	5,0	0
<b>Ostala dela, ki povečujejo vrednost OS</b>	58.878,42 €	3,0%	1.01.2025	1.766,35 €	24.728,94 €	34.149,48 €	3,3%	34,0	1
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.809.655,22 €</b>			<b>56.734,26 €</b>	<b>651.539,59 €</b>	<b>1.158.115,63 €</b>	<b>100,0%</b>		<b>42</b>

Ponderirana življenjska doba projekta (ali tehtana ekonomska življenjska doba sredstev) kot osnova za določitev obdobja projekcije denarnih tokov in izračun ostanka vrednosti se izračunava na način, kot ga določa Evropska investicijska banka v dokumentu *The Economic Appraisal of Investment Projects at the EI*, str. 41–43. Pri tem je ponder delež vrednosti posamezne vrste investicijskih izdatkov, ki se ga pomnoži s fizično življenjsko dobo posameznega osnovnega sredstva in tako izračunane zneske sešteje. Rezultat je ponderirana življenjska doba projekta. Pri tem je potrebno ločiti med ekonomsko, fizično in finančno življenjsko dobo projekta. Za izračun ekonomske življenjske dobe projekta oziroma posameznega osnovnega sredstva je potrebno najprej oceniti povprečno fizično življenjsko dobo projekta, ki je opredeljena kot stroškovno tehtano povprečje fizične življenjske dobe posameznih osnovnih sredstev pri normalnem obratovanju in vzdrževanju. Pri tem pa je potrebno za izračun ekonomske življenjske dobe projekta upoštevati še vsa tveganja, ki bi lahko znižala ali povečala fizično življenjsko dobo projekta. Iz predhodne tabele vidimo, da znaša **ekonomsko koristna (ponderirana) življenjska doba projekta 42 let**.

### 13.3.3 Skupaj odhodki/stroški investicijskega projekta

Pregled projekcije skupnih odhodkov/stroškov investicijskega projekta, in sicer investicijskih stroškov ter odhodkov/stroškov poslovanja je po letih v ekonomski dobi 15-ih let predstavljen v tabeli v nadaljevanju.

Iz tabele je razvidno, da investicijski stroški v stalnih cenah z DDV/DPN znašajo v ekonomski dobi 1.829.175,22 EUR. Skupni odhodki/stroški iz poslovanja v ekonomski dobi znašajo 6.146.903,59 EUR brez DDV, od tega znašajo operativni odhodki/stroški, odhodki/stroški investicijskega vzdrževanja in odhodki/stroški nadomestitve opreme s krajšo življenjsko dobo skupaj 5.352.624,00 EUR brez DDV, stroški amortizacije pa 794.279,59 EUR.

Tabela 34: Prikaz investicijskih stroškov v EUR z DDV/DPN ter ocene odhodkov/stroškov iz poslovanja projekta v EUR brez DDV v ekonomski dobi, stalne cene.

Letnica (obdobje) Leto (zap. št.)	ODHODKI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA						
	INVESTICIJSKI STROŠKI	ODHODKI IZ POSLOVANJA/OBRATOVANJA					SKUPAJ ODHODKI PROJEKTA
		Operativni odhodki/stroški iz obratovanja	Odhodki/stroški investicijskega vzdrževanja	Odhodki/stroški nadomestitve opreme s krajšo življenjsko dobo	Stroški amortizacije	Skupaj dodatni odhodki iz poslovanja/ obratovanja	
2023 0	1.147.560,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	1.147.560,00 €
2024 1	681.615,22 €	- €	- €	- €	- €	- €	681.615,22 €
2025 2	- €	369.720,00 €	- €	- €	56.734,26 €	426.454,26 €	426.454,26 €
2026 3	- €	369.720,00 €	- €	- €	56.734,26 €	426.454,26 €	426.454,26 €
2027 4	- €	369.720,00 €	- €	- €	56.734,26 €	426.454,26 €	426.454,26 €
2028 5	- €	369.720,00 €	- €	- €	56.734,26 €	426.454,26 €	426.454,26 €
2029 6	- €	369.720,00 €	23.272,00 €	- €	56.734,26 €	449.726,26 €	449.726,26 €
2030 7	- €	369.720,00 €	- €	65.000,00 €	56.734,26 €	491.454,26 €	491.454,26 €
2031 8	- €	369.720,00 €	- €	- €	56.734,26 €	426.454,26 €	426.454,26 €
2032 9	- €	369.720,00 €	- €	- €	56.734,26 €	426.454,26 €	426.454,26 €
2033 10	- €	369.720,00 €	- €	- €	56.734,26 €	426.454,26 €	426.454,26 €
2034 11	- €	369.720,00 €	23.272,00 €	- €	56.734,26 €	449.726,26 €	449.726,26 €
2035 12	- €	369.720,00 €	- €	65.000,00 €	56.734,26 €	491.454,26 €	491.454,26 €
2036 13	- €	369.720,00 €	- €	- €	56.734,26 €	426.454,26 €	426.454,26 €
2037 14	- €	369.720,00 €	- €	- €	56.734,26 €	426.454,26 €	426.454,26 €
2038 15	- €	369.720,00 €	- €	- €	56.734,26 €	426.454,26 €	426.454,26 €
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.829.175,22 €</b>	<b>5.176.080,00 €</b>	<b>46.544,00 €</b>	<b>130.000,00 €</b>	<b>794.279,59 €</b>	<b>6.146.903,59 €</b>	<b>7.976.078,81 €</b>

### 13.4 Projekcija prihodkov in odhodkov projekta na podlagi Analize stroškov in koristi (ekonomske analize)

Družbene učinke projekta je mogoče preverjati s pomočjo ekonomske analize / Analize stroškov in koristi (ASK), kot je določeno v členu 101(1)(e) Uredbe (EU) št. 1303/2013. Na ta način je mogoče vrednotiti ekonomske učinke projekta na različne subjekte. S tega vidika je tovrstna analiza bolj celovita kot sama finančna analiza, ki ocenjuje izpolnjevanje projekta z vidika investitorja/nosilca projekta. Ekonomska ocena se dela iz širšega družbenega vidika in poleg finančnih kazalnikov, ki izhajajo iz finančne analize projekta, zajema tudi ostale parametre kot npr. vpliv na okolje, varnost, zdravje ipd., pri čemer se gleda ne posredne učinke ne smo pri investitorju temveč tudi na širšo družbo. Glede na določila 26. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/10 in 27/16) ter glede na to, da je vrednost projekta nižja od 25 mio EUR, podrobnejša multikriterijska analiza ni potrebna.

Investicijski projekt prinaša veliko koristi, ki se jih ne da denarno natančno ovrednotiti, in koristi oziroma izgube, ki jih lahko ovrednotimo v denarju. Cilj CBA (Cost Benefit Analysis) - ASK (Analize stroškov in koristi) je opredeliti in ovrednotiti vse morebitne vplive, kot koristi in kot stroške izvedbe investicijskega projekta. Pri opredelitvi stroškov in koristi nadgradimo finančno analizo z indirektnimi koristmi, tako da dobimo ekonomsko analizo (CBA/ASK-Analizo stroškov in koristi). Ekonomska analiza je skupno ime za ovrednotenje, pri katerem se upoštevajo vsi ekonomski stroški in vse ekonomske koristi v družbi. Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost investicijskega projekta s širšega družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika. Pri ekonomskem vrednotenju izhajamo iz predpostavke, da je treba vložke v okviru izvedbe investicijskega projekta opredeliti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, rezultate pa glede na pripravljenost posameznikov, da jih plačajo. Ekonomsko analizo (CBA/ASK-Analizo stroškov in koristi) delamo na podlagi družbenega vidika. Prilagoditve, ki jih moramo narediti, so: davčni popravki, popravki zaradi eksternalij ter popravek cen (od tržnih do obračunskih cen).

#### 13.4.1 Davčni popravki

Tržne cene vsebujejo tudi davke in prispevke ter nekatera transferna plačila, ki lahko vplivajo na relativne cene. Medtem ko je v nekaterih primerih težko oceniti raven cen brez DDV/DPN, se vseeno lahko določijo nekateri splošni približki in odpravijo ta nesorazmerja cen. V ekonomski analizi smo opravili davčni popravek investicijskih stroškov, tako da smo v izračunih upoštevali vse vrednosti brez DDV/DPN in brez ostalih davkov in prispevkov.

#### 13.4.2 Popravek cen (pretvorba tržnih cen v obračunske cene)

Poleg izkrivljanja davkov in zunanjih učinkov lahko tudi drugi dejavniki prispevajo k odmiku cen od konkurenčnega tržnega, t.j. učinkovitega ravnotežja: monopolne ureditve, trgovinske ureditve, ureditve dela, nepopolne informacije ipd. V vseh teh primerih so opazovane tržne (t.j. finančne) cene zavajajoče in je namesto njih potrebno uporabiti računovodske (fiktivne) cene, ki odražajo oportunitetne stroške vložkov in pripravljenost potrošnikov za plačilo v primeru donosa. Računovodske cene smo izračunali z uporabo konverzijskih faktorjev za finančne cene, ki so predstavljeni v spodnji tabeli, za stroške investicijskih vlaganj, ostanka vrednosti ter operativnih odhodkov/stroškov.



Tabela 35: Prikaz konverzijskih faktorjev za posamezne odhodke/stroške v okviru projekta.

Postavka	CF
Stroškovno osebje	1,00
Ostali zaposleni, nespacificirana znanja	0,70
Storitve	0,95
Material	0,80
Administrativni stroški	0,90
Preostala vrednost naložbe	0,85

Operativni stroški	
Stroški tekočeva vzdrževanja in obratovanja	
Stroškovno osebje	25%
Ostali zaposleni, nespacificirana znanja	50%
Storitve	25%
<b>Skupaj</b>	<b>100%</b>
Konverzijski faktor operativnih stroškov	0,84

Tabela 36: Prikaz investicijskih stroškov glede na vrsto stroška po letih, ki je podlaga za izvedbo popravka cen, ter prikaz izračuna investicijske vrednosti projekta po izvedbi popravka cen, stalne cene, v EUR brez DDV/DPN.

Leto (obdobje) Leto (mes.)	SESTAVA INVESTICIJSKIH STROŠKOV														SKUPAJ	
	Stroški izvedbe GOI del				Stroški nakupa opreme				Stroški nakupa nepremičnine			Ostali stroški projekta				
	Stroški gradnje / Stroški materiala	Stroški dela	Stroški strokovnega osebja	SKUPAJ	Stroški dela	Stroški gradnje / Stroški materiala	Stroški storitev	SKUPAJ	Stroški strokovnega osebja	Stroški storitev	SKUPAJ	Stroški materiala (administrativni)	Stroški storitev	SKUPAJ		
	45%	45%	10%	100%	30%	30%	40%	100%	60%	40%	100%	60%	10%	30%		100%
2023	0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	649.200,00 €	432.800,00 €	1.082.000,00 €	21.600,00 €	3.600,00 €	10.800,00 €	36.000,00 €	1.118.000,00 €
2024	1	209.448,00 €	209.448,00 €	46.544,00 €	465.440,00 €	19.500,00 €	19.500,00 €	26.000,00 €	65.000,00 €	- €	- €	16.956,60 €	2.826,10 €	8.478,30 €	28.261,00 €	558.701,00 €
<b>SKUPAJ</b>																1.676.701,00 €

Leto (obdobje) Leto (mes.)	VREDNOST INVESTICIJSKIH STROŠKOV PRERAČUNANIH GLEDE NA SESTAVO STROŠKA IN KONVERZIJSKI FAKTOR											
	Stroški gradnje / Stroški materiala		Stroški dela		Stroški strokovnega osebja		Stroški materiala (administrativni stroški)		Stroški storitev		SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJE	
	Skupaj	z CF	Skupaj	z CF	Skupaj	z CF	Skupaj	z CF	Skupaj	z CF	Skupaj	z CF
2023	0	- €	- €	- €	670.800,00 €	670.800,00 €	3.600,00 €	3.240,00 €	443.600,00 €	421.420,00 €	1.118.000,00 €	1.095.460,00 €
2024	1	228.948,00 €	183.158,40 €	228.948,00 €	160.263,60 €	63.500,60 €	63.500,60 €	2.826,10 €	2.943,49 €	31.478,30 €	32.756,39 €	558.701,00 €
<b>SKUPAJ</b>		228.948,00 €	183.158,40 €	228.948,00 €	160.263,60 €	734.300,60 €	734.300,60 €	6.426,10 €	5.783,49 €	478.078,30 €	454.174,39 €	1.676.701,00 €

### 13.4.3 Popravek zaradi eksternalij

Namen te faze je določiti koristi ali stroške zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso upoštevani pri finančni analizi npr. stroški in koristi, ki izhajajo iz koristi zaradi vzpostavitve podjetniškega inkubatorja, razvoja gospodarskih dejavnosti, izboljšanja zaposlitvenih možnosti, okoljskih koristi ipd., multiplikatorski učinek ali na primer višja kvaliteta bivanja za občane. Praviloma je te koristi in stroške težko ovrednotiti, četudi jih je mogoče določiti. Kot splošno pravilo velja, da je potrebno vse družbeno-ekonomske koristi in stroške, ki se prelivajo od projekta k ostalim subjektom brez nadomestila, v CBA/ASK upoštevati kot dodatek k njegovim finančnim stroškov. Zunanjim vplivom pa je potrebno določiti denarne vrednosti, če je le-to mogoče. Če ni, jih je potrebno opisati z nedennarnimi pokazatelji. Zunanje koristi tako ocenjujemo s kvalitativnega in kvantitativnega vidika. V nadaljevanju so prikazane pozitivne koristi investicijskega projekta, ki jih je možno denarno ovrednotiti, in koristi, ki jih denarno ne moremo ovrednotiti.

#### 13.4.3.1 Denarno ovrednotene družbeno-ekonomske koristi izvedbe investicijskega projekta

Ovrednotena družbeno korist	Opis
<b>Multiplikator gradbenih stroškov (dodana vrednost)</b>	Multiplikator je ključni pojem moderne ekonomije in ga opredelimo kot koeficient, ki pove za koliko se bo povečal dohodek, če se povečajo izdatki za investicije. Na takšen način lahko dobimo spremembe v dohodku, ki je posledica izvedbe projekta. Predvidevamo, da bo na področju gospodarskih učinkov nastal multiplikatorski učinek v času izvajanja projekta kot posledica investicijskih vlaganj v obdobju od 2023 do 2024. Pozitiven učinek/koristi se bodo pojavile med samo izvedbo investicije, saj je v investicijskih vlaganjih (neposredno ali posredno) tudi dodana vrednost, ki se preko plač in investicij vrača v obtok in se s tem povečujejo družbeni prihodki. Predpostavili smo, da se bo zaradi multiplikatorskega učinka povečala dodana vrednost ter posledično dobičkonosnost izvajalcev del za 25%. Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 419.175,25 EUR.
<b>Multiplikator prihodkov (dodana vrednost)</b>	Učinek multiplikatorja prihodov bo nastal kot posledica investicijskih vlaganj. Z multiplikatorjem prihodkov se bo dobilo spremembo v prihodkih, ki je posledica izvedbe investicije. Predpostavili smo,

	da je multiplikatorski učinek prihodkov 1,3. Na takšen način smo dobili vrednost povečanja prihodkov lokalnih podjetij v celotnem obdobju investicije. Ob upoštevanju dejstva, daje v prihodkih cca 30% dodane vrednosti se bo na račun multiplikatorja prihodka povečala dodana vrednost v času gradnje za 150.903,09 EUR kar predstavlja vrednost družbeno-ekonomske koristi investicije v ekonomski dobi.
<b>Multiplikatorski učinek med obratovanjem (večja dodana vrednost pri gospodarskih subjektih)</b>	Projekt bo imel multiplikativni učinek med svojim delovanjem, in sicer pozitiven vpliv na gospodarstvo. Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 2.795.000,00 EUR.
<b>Dodatni prihodki / letni prilivi občine, ki so vezani na nova delovna mesta (iz dohodnine)</b>	Predpostavilo se je, da bo zaradi novih delovnih mest v občini, imela tudi občina dodaten priliv oziroma bo prišlo do dviga prihodkov občine iz naslova dohodnine. Ocena dodatnega letnega prihodka občina bo tako znašala leta 2025 2.400 eur, leta 2026 7.200 eur, leta 2027 9.600 eur ter od vključno leta 2028 dalje 12.000 eur na leto. Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 151.200,00 EUR.
<b>Posredne koristi posameznih novih zaposlitev v inkubatorju na zaposlovanje, ustvarjanje novih delovnih mest v okolju</b>	Glede na pretekle raziskave se je prišlo do spoznanja, se lahko kot posredne učinke inkubatorja meri tudi vpliv vseh podjetij v inkubatorju na okolje in razvoj podjetništva v okolju. Hewick (CABI, 2000) v svoji študiji podjetniških inkubatorjev v Kanadi ugotavlja, da vsako novo-ustanovljeno delovno mesto v podjetjih v inkubatorju v okolju prinese 0,55 delovnih mest. Posledično z ustanavljanjem novih delovnih mest v okolju (v občini) pa to občini prinaša tudi dodatne prihodke/prilive iz naslova dohodnin. Ocena dodatnega letnega prihodka občina iz tega naslova bo tako znašala leta 2025 1.320 eur, leta 2026 3.960 eur, leta 2027 5.280 eur ter od vključno leta 2028 dalje 6.600 eur na leto. Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 83.160,00 EUR.
<b>Posredne koristi/prihranki, ki jih imajo člani inkubatorja pri plačilu najemnin</b>	Predpostavili smo, da bo projekt prinašal tudi posredne koristi za inkubirance in posledično za samo gospodarstvo in razvoj, saj bodo prihranke iz naslova razlike v ceni med ekonomsko, tržno najemnino in dejansko najemnino, ki jo plačujejo v okviru inkubatorja, inkubiranci namenili raziskavam in razvoju ter vlaganju v razvoj novih proizvodov in storitev. Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 1.885.680,00 EUR.
<b>Ocena indirektnih koristi v povečanju bruto domačega proizvoda občine</b>	Ocenili smo, da bo prišlo do indirektnih koristi v povečanju bruto domačega proizvoda občine zaradi boljše infrastrukturne opremljenosti, saj bo le-ta pozitivno vplivala tudi na vse ostale dejavnosti v občini. V okviru teh koristi smo skušali oceniti tudi pozitiven vpliv zmanjšanja dnevnih migracij na okolje, ko se bodo zaradi manjših dnevnih voženj znižali stroški onesnaženosti okolja. Ocena le-teh na letni ravni znaša 6.000,00 EUR od leta 2025 naprej, v ekonomski dobi pa bodo le-te znašale skupaj 84.000,00 EUR.
<b>Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti</b>	Oceno koristi zaradi izvedbe projekta in posledično izboljšanja stanja okolja in biotske raznovrstnosti smo določili na osnovi priročnika Evropske komisije »The Economic Benefits of the Environment Natura 2000 Network«, kjer je navedeno, da znaša povprečna dodana vrednost 3.441,00 EUR na ha revitaliziranih površin. Ker bomo v okviru projekta revitalizirali 0,5 ha neurejenih in degradiranih površin, ocenjujemo da bo dodana vrednost zaradi boljšega stanja okolja in biotske raznovrstnosti na letni ravni znašala 1.720,50 EUR, skupaj v ekonomski dobi projekta pa 24.087,00 EUR.
<b>Dodaten prihodek občine zaradi povečane privlačnosti okolja občine</b>	Dodaten prihodek občine zaradi povečane privlačnosti okolja mesta in občine za nove naložbe, nove investitorje, prihode novih družin ipd. smo ocenili na podlagi tega, da bi se zaradi nove ekonomsko poslovne infrastrukture, t.j. inkubatorja, in posledično odpiranja novih delovnih mest v občino na letni ravni priselili vsaj dve družini s tremi družinskimi člani, kar pomeni dvig prihodka občine iz povprečnine. Ocena dodatnega prihodka občine iz dviga povprečnine bi tako na letni ravni znašala cca 9.000,00 EUR letno od leta 2025 naprej, v ekonomski dobi skupaj pa 126.000,00 EUR.
<b>Ocena skupnih ovrednotenih družbeno-ekonomskih koristi</b>	<b>5.719.205,34 EUR</b>

### 13.4.3.2 Družbeno-ekonomske koristi, ki jih denarno ni bilo mogoče ovrednotiti

Investicijski projekt prinaša še veliko družbeno ekonomskih koristi (pozitivnih vplivov) na družbo in lokalno skupnost z različnih vidikov (gospodarski, razvojni, družbeni, socialni in okoljski vidik), ki jih ne moremo denarno ovrednotiti. Le-te so predstavljene v poglavju 4.1 Razvojne možnosti in cilji investicijskega projekta, zato jih tu ponovno ne navajamo.

### 13.5 Preostala vrednost naložbe/projekta

Delegirana uredba komisije (EU) št. 480/2014 v točki 1 18. člena določa, da je potrebno pri sredstvih s pričakovano življenjsko dobo, ki presega referenčno obdobje oziroma ekonomsko dobo, njihovo preostalo vrednost določiti z izračunom neto sedanje vrednosti denarnih tokov v preostalih letih trajanja projekta. V poglavju 13.3.2.4 Stroški amortizacije smo izračunali, da znaša ponderirana življenjska doba projekta 42 let, kar presega referenčno obdobje projekta.

Tabela 37: Izračun preostale vrednosti naložbe v okviru finančne in ekonomske analize, stalne cene, v EUR brez DDV/DPN.

Preostala vrednost naložbe / projekta (v EUR brez DDV/DPN)	FINANČNA ANALIZA	EKONOMSKA ANALIZA
Ekonomska doba (v letih) (2023-2038)	15	15
Število let obratovanja v ekonomski dobi (2025-2038)	14	14
Ponderirana življenjska doba projekta (v letih)	42	42
Razlika med ponderirano življenjsko dobo in let obratovanja v ekon. dobi (v letih)	28	28
Neto prihodki iz obratovanja (v EUR brez DDV)	- 63.570,00 €	407.385,00 €
<b>Preostala vrednost naložbe / projekta (v EUR brez DDV/DPN)</b>	<b>- €</b>	<b>11.605.175,63 €</b>

Delegirana uredba komisije (EU) št. 480/2014 v točki 2 18. člena določa, da je potrebo preostalo vrednost naložbe/projekta vključiti v izračun diskontiranega neto prihodka projekta, le če prihodki presegajo odhodke/stroške, t.j. če so ustvarjeni pozitivni neto prihodki.

V okviru izračunanega diskontiranega neto prihodka podjetja v okviru finančne analize vidimo, da odhodki/stroški presegajo prihodke, t.j. da projekt ustvarja negativne neto prihodke. Zaradi navedenega v izračun diskontiranega neto prihodka projekta v okviru finančne analize nismo vključili preostale vrednosti naložbe/projekta. V okviru izračunanega diskontiranega neto prihodka projekta v okviru ekonomske analize pa vidimo, da prihodki presegajo odhodke/stroške, t.j. da projekt ustvarja pozitivne neto prihodke. Zaradi navedenega smo v okviru ekonomske analize v izračun diskontiranega neto prihodka projekta vključili tudi preostalo vrednost naložbe/projekta.

## 14 PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE

Glavni namen tega poglavja je, da na temelju do sedaj obravnavanih podatkov in informacij o obstoječem stanju, tehnologiji, stroških in prihodkih obratovanja, zaposlenih in financiranju, pripravimo finančno-tržno oceno investicijskega projekta. Upravičenost investicijskega projekta smo merili tako, da smo izračunali denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo investicijskega projekta ter zanje izračunali pripadajoče statične in dinamične kazalnike upravičenosti izvedbe le-tega. Pri analizi smo skušali ugotoviti, kakšne finančne in ekonomske rezultate bo prinesel investicijski projekt v ekonomski dobi.

### 14.1 Predpostavke za izdelavo finančne in ekonomske analize

Namen finančne analize je izdelati napovedi finančnih oziroma realnih denarnih tokov investicijskega projekta, da bi lahko izračunali kazalnike finančne učinkovitosti/upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Namen izdelave ekonomske analize (Analize stroškov in koristi) pa je opredeliti in ovrednotiti prispevek investicijskega projekta na širše družbeno ekonomsko okolje. Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost izvedbe investicijskega projekta s širšega razvojno-gospodarskega, ekološkega, družbenega in socialnega vidika.

#### Finančna analiza in ekonomska analiza sta izvedeni na podlagi naslednjih predpostavk:

- ⇒ Finančna in ekonomska analiza sta izdelani na podlagi 15 letne ekonomske dobe projekta (2023-2038).
- ⇒ Dinamični kazalniki upravičenosti projekta so izračunani za obdobje izvedbe projekta (2023-2024) in za 14 letno dobo obratovanja projekta, in sicer od prvega leta rednega obratovanja (01/2025), ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala, pa do leta 2038 (12/2038).
- ⇒ Ekonomsko koristna življenjska doba projekta presega 15 letno referenčno časovno obdobje (ekonomsko dobo), in sicer znaša 42 let.
- ⇒ Prvo leto rednega obratovanja je 2025, natančneje 01.01.2025, ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala.
- ⇒ Finančna in ekonomska analiza sta izdelani kot enovit projekt (konsolidirana analiza) s stališča investitorja/lastnika (Občine Ajdovščina) ter prihodnjega upravljavca (RRA ROD). Izdelana je bila konsolidirana analiza, ki izključuje denarne tokove med lastnikom in upravljavcem (v skladu z navodili Evropske komisije v priložnici za izdelavo Analize stroškov in koristi; december 2014; ter prilogo III, točko 2.2 Izvedbene uredbe komisije (EU) št. 2015/207).
- ⇒ Projekt ni namenjen pridobitni dejavnosti investitorja/lastnika in upravljavca. Morebitni presežek dodatnih prihodkov nad dodatnimi odhodki/stroški pa bo namenjen vzdrževanju in stalnemu ekonomsko poslovne infrastrukture na območju občine.
- ⇒ Pri izračunu prihodkov in odhodkov/stroškov se je upoštevala inkrementalna metoda, kar pomeni, da so upoštevani dodatni prihodki in odhodki/stroški, ki bodo nastali zaradi implementacije investicije. Navedeno je skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014, ki pravi »Prihodki in stroški se izračunajo po t.i. metodi prirasta, ki temelji na primerjavi prihodkov in stroškov v scenariju nove naložbe s prihodki in stroški v scenariju brez nove naložbe. Kadar operacija zajema nova sredstva, so prihodki in stroški prihodki in stroški nove naložbe.«
- ⇒ Vsi obratovalni odhodki/stroški in prihodki ter preostala vrednost naložbe so skladno s točko 4 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 prikazani v finančni analizi v stalnih cenah brez DDV, saj DDV ni upravičen strošek projekta; vrednost investicijskih stroškov pa je prikazana v stalnih cenah z DDV/DPN (v skladu z navodili Evropske Komisije, in sicer priložnika za izdelavo Analize stroškov in koristi, december

2014; Izvedbene uredbe komisije (EU) št. 2015/207 in Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014); v ekonomski analizi so bili izvedeni davčni popravki in popravek cen.

- ⇒ Projekt na letni ravni v okviru finančne analize prinaša negativne neto prihodke, zato skladno s točko 2 18. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 v izračun diskontiranega denarnega neto prihodka v okviru finančne analize v zadnjem letu ekonomske dobe ni vključena preostala vrednost naložbe/projekta. Projekta na letni ravni v okviru ekonomske analize prinaša pozitivne neto prihodke, zato je skladno s točko 2 18. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 v izračun diskontiranega neto prihodka projekta v zadnjem letu ekonomske dobe v okviru ekonomske analize vključena preostala vrednost naložbe/projekta.
- ⇒ Vsi odhodki/stroški obratovanja pri finančni analizi so ocenjeni v višini normativov ter na podlagi primerljivih odhodkov/stroškov podobne infrastrukture, katerih lastnik je Občina Ajdovščina.
- ⇒ Analizo upravičenosti izvedbe projekta smo pripravili na podlagi statičnih in dinamičnih kazalnikov upravičenosti projekta tako za finančno kot tudi za ekonomsko analizo.
- ⇒ Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta pri finančni analizi, znaša 4,0% in je določena 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) ter Delegirano uredbo komisije (EU) št. 480/2014 (člen 15. do 19.).
- ⇒ Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta pri ekonomski (CBA/ASK) analizi, znaša 5%, t.j. socialna diskontna stopnja (SDS), v kohezijskih državah članicah in je določena z Delegirano uredbo komisije (EU) št. 480/2014 (člen 15. do 19.) in Izvedbeno uredbo komisije (EU) št. 2015/207 (člen 3 in Priloga III: Metodologija za pripravo analize stroškov in koristi (ASK)) ter Priročnikom Evropske komisije Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014).

## 14.2 Finančna analiza

### 14.2.1 Finančna analiza denarnih tokov projekta

V nadaljevanju je prikazan **finančni oziroma realni denarni tok projekta**, ki temelji na primerjavi prihodkov in odhodkov/stroškov v scenariju nove naložbe, t.j. scenarija »z investicijo«, s prihodki in odhodki/stroški v scenariju brez nove naložbe, t.j. scenarij »brez investicije«, oziroma kadar projekt zajema nova sredstva so prihodki in odhodki/stroški prihodki in odhodki/stroški nove naložbe skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014. Izvedba projekta prinaša neposredne prihodke/prilive in neposredne odhodke/odlive, ki so povzeti iz predpostavk in podatkov v poglavju 13.2 za ekonomsko dobo projekta. V finančni analizi pa nismo upoštevali nederne knjigovodske postavke (npr. amortizacija,<sup>3</sup> rezervni sklad ipd.). Prikaz nediskontiranih in diskontiranih finančnih denarnih tokov projekta je predstavljen v nadaljevanju tega poglavja. Le-ta je osnovna za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe projekta. Predpostavke za izračun:

- ⇒ Skladno s točko 4 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 se je izvedlo izračun diskontiranega neto prihodka brez upoštevanja DDV, saj DDV ni upravičen strošek projekta, kar pomeni, da se je upoštevalo prihodke, odhodke/stroške in preostanek vrednosti projekta brez DDV. V izračunu se je upoštevalo investicijske stroške z DDV/DPN, saj le-ta predstavlja za investitorja strošek projekta.
- ⇒ Preostalo vrednost naložbe ob koncu ekonomske dobe nismo vključili v izračun diskontiranega neto prihodka projekta, skladno s točko 2 18. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014, saj projekt ustvarja negativne neto prihodke, t.j. odhodki/stroški presegajo prihodke.

<sup>3</sup> Amortizacija v dinamični analizi ne predstavlja denarnega odliva in je v denarnem toku zajeta v negativnih odlivih od investicijskih vlaganj. Vse rezervacije za bodo investicijska vlaganja ravno tako ne predstavljajo dejanskega denarnega odliva oziroma dejanske porabe blaga in storitev. Vse rezerve za nepredvidene dogodke, kar pomeni negotovost prihodnjih denarnih tokov, so upoštewane v analizi tveganj, ne pa v oceni odhodkov/stroškov.

- ⇒ V finančni analizi se ni upoštevalo ne-denarnih knjigovodskih postavk (npr. amortizacija, rezervni sklad ipd.) ter finančnih odhodkov (stroške financiranja).
- ⇒ Uporabljena je 4% diskontna stopnja.

Za obravnavani projekt v ekonomski dobi pa so v nadaljevanju izdelani tudi naslednji izračuni:

- ⇒ likvidnostni tok (financial sustainability) ter
- ⇒ donosnost lastnega kapitala.

V okviru **likvidnostnega toka investicijskega projekta (finančna vzdržnost projekta)**, kjer so prikazani dejanski odlivi in prilivi v ekonomski dobi, ugotavljamo dejansko finančno pokritost projekta. Analiza finančne vzdržnosti projekta temelji na napovedih nediskontiranega denarnega toka. Uporablja se za prikaz, ali bo za projekt vsako leto v ekonomski dobi na voljo dovolj denarnih sredstev, ki bodo omogočila sprotno kritje izdatkov tako za investicijo kot za odhodke/stroške obratovanja investicije. Finančno pokritost projekta ocenjujemo s preverjanjem, ali so skupni (nediskontirani) neto denarni tokovi v celotni ekonomski dobi pozitivni. Ti neto denarni tokovi morajo vključevati investicijske stroške, vse vire financiranja in neto prihodke. V primeru negativnih neto denarnih tokov je potrebno za navedeni znesek zagotoviti v proračunu občine dodatna sredstva za kritje le-teh.

V okviru izračuna **donosnosti lastnega kapitala** pa se bo preučilo učinkovitost projekta z vidika donosnosti lastnega kapitala (občine) vloženega v projekt. V okviru donosnosti lastnega kapitala se bo izračunalo neto sedanjo vrednost lastnega vloženega kapitala, ki je vsota neto diskontiranih denarnih tokov, ki nastanejo zaradi izvajanja projekta, ter ustrezno finančno interno stopnjo donosa lastnega kapitala. Izračun nam bo podal finančno neto sedanjo vrednost in finančno interno stopnjo donosa z upoštevanjem sofinanciranja projekta s strani MKRR.

Tabela 38: Finančni oziroma realni denarni tok investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zap. št.)	FINANČNA ANALIZA - FINANČNI oz. REALNI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA													
	DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE Preostala vrednost naložbe	DENARNI TOK - INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				DISKONTIRANE VREDNOSTI (4,0%)				
	PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni odhodki/stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK		
2023	0	- €	- €	- €	1.147.560,00 €	- €	1.147.560,00 €	- €	-	1.147.560,00 €	1.147.560,00 €	- €	-	1.147.560,00 €
2024	1	- €	- €	- €	681.615,22 €	- €	681.615,22 €	- €	-	681.615,22 €	655.399,25 €	- €	-	655.399,25 €
2025	2	237.486,00 €	369.720,00 €	- 132.234,00 €	- €	237.486,00 €	369.720,00 €	- 132.234,00 €	-	132.234,00 €	- €	- 122.257,77 €	-	122.257,77 €
2026	3	254.652,00 €	369.720,00 €	- 115.068,00 €	- €	254.652,00 €	369.720,00 €	- 115.068,00 €	-	115.068,00 €	- €	- 102.295,03 €	-	102.295,03 €
2027	4	271.818,00 €	369.720,00 €	- 97.902,00 €	- €	271.818,00 €	369.720,00 €	- 97.902,00 €	-	97.902,00 €	- €	- 83.687,04 €	-	83.687,04 €
2028	5	288.984,00 €	369.720,00 €	- 80.736,00 €	- €	288.984,00 €	369.720,00 €	- 80.736,00 €	-	80.736,00 €	- €	- 66.359,11 €	-	66.359,11 €
2029	6	306.150,00 €	392.992,00 €	- 86.842,00 €	- €	306.150,00 €	392.992,00 €	- 86.842,00 €	-	86.842,00 €	- €	- 68.632,49 €	-	68.632,49 €
2030	7	306.150,00 €	434.720,00 €	- 128.570,00 €	- €	306.150,00 €	434.720,00 €	- 128.570,00 €	-	128.570,00 €	- €	- 97.702,63 €	-	97.702,63 €
2031	8	306.150,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €	- €	306.150,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €	-	63.570,00 €	- €	- 46.449,98 €	-	46.449,98 €
2032	9	306.150,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €	- €	306.150,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €	-	63.570,00 €	- €	- 44.663,44 €	-	44.663,44 €
2033	10	306.150,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €	- €	306.150,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €	-	63.570,00 €	- €	- 42.945,61 €	-	42.945,61 €
2034	11	306.150,00 €	392.992,00 €	- 86.842,00 €	- €	306.150,00 €	392.992,00 €	- 86.842,00 €	-	86.842,00 €	- €	- 56.410,91 €	-	56.410,91 €
2035	12	306.150,00 €	434.720,00 €	- 128.570,00 €	- €	306.150,00 €	434.720,00 €	- 128.570,00 €	-	128.570,00 €	- €	- 80.304,44 €	-	80.304,44 €
2036	13	306.150,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €	- €	306.150,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €	-	63.570,00 €	- €	- 38.178,49 €	-	38.178,49 €
2037	14	306.150,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €	- €	306.150,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €	-	63.570,00 €	- €	- 36.710,09 €	-	36.710,09 €
2038	15	306.150,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €	- €	306.150,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €	-	63.570,00 €	- €	- 35.298,16 €	-	35.298,16 €
<b>SKUPAJ</b>		<b>4.114.440,00 €</b>	<b>5.352.624,00 €</b>	<b>- 1.238.184,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>1.829.175,22 €</b>	<b>4.114.440,00 €</b>	<b>7.181.799,22 €</b>	<b>- 1.238.184,00 €</b>	<b>-</b>	<b>3.067.359,22 €</b>	<b>1.802.959,25 €</b>	<b>- 921.895,20 €</b>	<b>- 2.724.854,45 €</b>
<i>Diskontirane vrednosti</i>		<i>2.956.797,71 €</i>	<i>3.878.692,91 €</i>	<i>- 921.895,20 €</i>	<i>- €</i>	<i>1.802.959,25 €</i>	<i>2.956.797,71 €</i>	<i>5.681.652,16 €</i>	<i>- 921.895,20 €</i>	<i>-</i>	<i>2.724.854,45 €</i>	<i>1.802.959,25 €</i>	<i>- 921.895,20 €</i>	<i>- 2.724.854,45 €</i>

Tabela 39: Likvidnostni tok investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zap. št.)	LIKVIDNOSTNI TOK INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (Financial Sustainability)										
	PRILIVI				ODLIVI				NETO DENARNI TOK oz. NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)	KUMULATIVA NETO DENARNEGA TOKA (Neto prilivov)	
	PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	Virji financiranja investicije - lastna sredstva občine	Virji financiranja investicije - nepovratna sredstva	Skupaj prilivi	Investicijska vlaganja	Oveznosti do virov financiranja	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni odhodki/stroški)	Skupaj odlivi			
2023	0	- €	1.147.560,00 €	- €	1.147.560,00 €	1.147.560,00 €	- €	- €	1.147.560,00 €	- €	- €
2024	1	- €	918.384,78 €	1.600.000,00 €	681.615,22 €	681.615,22 €	- €	- €	681.615,22 €	- €	- €
2025	2	237.486,00 €	- €	- €	237.486,00 €	- €	- €	369.720,00 €	369.720,00 €	- 132.234,00 €	- 132.234,00 €
2026	3	254.652,00 €	- €	- €	254.652,00 €	- €	- €	369.720,00 €	369.720,00 €	- 115.068,00 €	- 247.302,00 €
2027	4	271.818,00 €	- €	- €	271.818,00 €	- €	- €	369.720,00 €	369.720,00 €	- 97.902,00 €	- 345.204,00 €
2028	5	288.984,00 €	- €	- €	288.984,00 €	- €	- €	369.720,00 €	369.720,00 €	- 80.736,00 €	- 425.940,00 €
2029	6	306.150,00 €	- €	- €	306.150,00 €	- €	- €	392.992,00 €	392.992,00 €	- 86.842,00 €	- 512.782,00 €
2030	7	306.150,00 €	- €	- €	306.150,00 €	- €	- €	434.720,00 €	434.720,00 €	- 128.570,00 €	- 641.352,00 €
2031	8	306.150,00 €	- €	- €	306.150,00 €	- €	- €	369.720,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €	- 704.922,00 €
2032	9	306.150,00 €	- €	- €	306.150,00 €	- €	- €	369.720,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €	- 768.492,00 €
2033	10	306.150,00 €	- €	- €	306.150,00 €	- €	- €	369.720,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €	- 832.062,00 €
2034	11	306.150,00 €	- €	- €	306.150,00 €	- €	- €	392.992,00 €	392.992,00 €	- 86.842,00 €	- 918.904,00 €
2035	12	306.150,00 €	- €	- €	306.150,00 €	- €	- €	434.720,00 €	434.720,00 €	- 128.570,00 €	- 1.047.474,00 €
2036	13	306.150,00 €	- €	- €	306.150,00 €	- €	- €	369.720,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €	- 1.111.044,00 €
2037	14	306.150,00 €	- €	- €	306.150,00 €	- €	- €	369.720,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €	- 1.174.614,00 €
2038	15	306.150,00 €	- €	- €	306.150,00 €	- €	- €	369.720,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €	- 1.238.184,00 €
<b>SKUPAJ</b>		<b>4.114.440,00 €</b>	<b>229.175,22 €</b>	<b>1.600.000,00 €</b>	<b>5.943.615,22 €</b>	<b>1.829.175,22 €</b>	<b>- €</b>	<b>5.352.624,00 €</b>	<b>7.181.799,22 €</b>	<b>- 1.238.184,00 €</b>	

V zgornji tabeli, kjer je predstavljen likvidnostni tok projekta, vidimo, da se projekt po zaključku investicijskih vlaganj ne pokriva sam z doseženimi prihodki oziroma prilivi iz projekta. Zaradi navedenega se skladno z Izvedbeno uredbo komisije (EU) št. 2015/207 investitor in prihodnji lastnik zavezuje, da bo zagotovil ustrezne vire financiranja za pokrivanje negativnih denarnih tokov projekta (presežka odlivov nad prilivi) iz lastnih virov (zagotovil bo ustrezno financiranje primanjkljaja iz proračuna Občine Ajdovščina). Upravljanje in vzdrževanje bo v največji možni meri moralo upoštevati racionalno porabo javnih sredstev oziroma davkoplačevalskega denarja.

Tabela 40: Finančni oziroma realni denarni tok za izračun donosnosti lastnega kapitala investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zap. št.)	IZRAČUN DONOSNOSTI LASTNEGA KAPITALA OBČINE VLOŽENEGA V PROJEKT (upoštevano sofinanciranje MKRR)									
	PRILIVI				ODLIVI				NETO DENARNI TOK oz. NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)	
	PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	Denarni tok na koncu ekonomske dobe - Preostala vrednost naložbe	Skupaj prilivi	Lastna sredstva občine	Potencialni ostali virji financiranja (privatni partnerji)	Odplačilo kredita in obresti	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni odhodki/stroški)	Skupaj odlivi		
2023	0	- €	- €	- €	1.147.560,00 €	- €	- €	- €	1.147.560,00 €	- 1.147.560,00 €
2024	1	- €	- €	- €	918.384,78 €	- €	- €	- €	918.384,78 €	- 918.384,78 €
2025	2	237.486,00 €	- €	237.486,00 €	- €	- €	- €	369.720,00 €	369.720,00 €	- 132.234,00 €
2026	3	254.652,00 €	- €	254.652,00 €	- €	- €	- €	369.720,00 €	369.720,00 €	- 115.068,00 €
2027	4	271.818,00 €	- €	271.818,00 €	- €	- €	- €	369.720,00 €	369.720,00 €	- 97.902,00 €
2028	5	288.984,00 €	- €	288.984,00 €	- €	- €	- €	369.720,00 €	369.720,00 €	- 80.736,00 €
2029	6	306.150,00 €	- €	306.150,00 €	- €	- €	- €	392.992,00 €	392.992,00 €	- 86.842,00 €
2030	7	306.150,00 €	- €	306.150,00 €	- €	- €	- €	434.720,00 €	434.720,00 €	- 128.570,00 €
2031	8	306.150,00 €	- €	306.150,00 €	- €	- €	- €	369.720,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €
2032	9	306.150,00 €	- €	306.150,00 €	- €	- €	- €	369.720,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €
2033	10	306.150,00 €	- €	306.150,00 €	- €	- €	- €	369.720,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €
2034	11	306.150,00 €	- €	306.150,00 €	- €	- €	- €	392.992,00 €	392.992,00 €	- 86.842,00 €
2035	12	306.150,00 €	- €	306.150,00 €	- €	- €	- €	434.720,00 €	434.720,00 €	- 128.570,00 €
2036	13	306.150,00 €	- €	306.150,00 €	- €	- €	- €	369.720,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €
2037	14	306.150,00 €	- €	306.150,00 €	- €	- €	- €	369.720,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €
2038	15	306.150,00 €	- €	306.150,00 €	- €	- €	- €	369.720,00 €	369.720,00 €	- 63.570,00 €
<b>SKUPAJ</b>		<b>4.114.440,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>4.114.440,00 €</b>	<b>229.175,22 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>5.352.624,00 €</b>	<b>5.581.799,22 €</b>	<b>- 1.467.359,22 €</b>
<b>Diskontirane vrednosti</b>		<b>2.956.797,71 €</b>	<b>- €</b>	<b>2.956.797,71 €</b>	<b>264.497,71 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>3.878.692,91 €</b>	<b>4.143.190,63 €</b>	<b>- 1.186.392,91 €</b>



## 14.2.2 Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela 41: Finančni kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.

Finančni kazalniki	Vrednost
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST (FNPV)	-2.724.854,45 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA (FIRR)	ni izračunljiva (<0,0%)
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA (FNPV/K)	-1.186.392,91 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA (FIRR/K)	ni izračunljiva (<0,0%)
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST (FRNPV)	-1,51 EUR
FINANČNI KOLIČNIK RELATIVNE KORISTNOSTI (f K/S)	0,5729
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	se ne povrne

**Finančna neto sedanja vrednost (FNPV)** (brez sofinanciranja) je pri 4% diskontni stopnji **negativna** in znaša -2.724.854,45 EUR, kar pomeni, da projekt ne prinaša nobenega finančnega donosa. Ravno tako je **negativna** in nižja od 4% diskontne stopnje tudi **finančna interna stopnja donosa (FIRR)**.

**Finančna neto sedanja vrednost lastnega kapitala občine (FNPV/K)** (s sofinanciranjem) je pri 4% diskontni stopnji **negativna** in znaša -1.186.392,91 EUR, kar pomeni, da projekt ne prinaša na vloženi lastni kapital občine nobenega finančnega donosa, kar nam pove tudi negativna finančna interna stopnja donosa kapitala (FIRR/K).

**Doba vračanja** vloženi sredstev po finančni analizi presega tako ekonomsko kot tudi amortizacijsko dobo, kar pomeni, da se vložena sredstva ne povrnejo v ekonomski dobi projekta.

Izračunana **finančna relativna neto sedanja vrednost (FRNPV)** projekta je **negativna** in znaša -1,51 EUR, kar pomeni, da nam vsak vloženi EUR prinaša izgubo v višini 1,51 EUR.

Da so po finančni analizi stroški projekta višji od vseh koristi, ki jih prinaša investicijski projekt, nam pove **finančni količnik relativne koristnosti (f K/S)** (razmerje koristi/stroški), ki je manjši od 1, in sicer znaša 0,5729.

## 14.2.3 Sklep finančne analize

Izračunani finančni kazalniki projekta so pokazali, da je obravnavani projekt gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale njegovo upravičenost. **Investicijski projekt je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno ekonomskih koristi oziroma z izvedbo ekonomske analize (Analize stroškov in koristi), saj le-ta predstavlja vlaganja v javno ekonomsko poslovno infrastrukturo ter ga zato ne moremo primerjati s tržnimi kazalniki upravičenosti izvedbe.**

## 14.3 Ekonomska analiza

### 14.3.1 Ekonomska analiza denarnih tokov projekta

Ekonomska analiza je analiza, ki se izvede z uporabo ekonomskih vrednosti in odraža socialne oportunitetne stroške blaga in storitev. Ekonomska analiza se izvede z vidika celotne družbe in ne le z vidika lastnika oziroma upravljavca infrastrukture. Namen ekonomske analize je analiziranje in ovrednotenje stroškov in koristi, ki bi jih imela družba (občina, država) zaradi izvedbe projekta v primerjavi s trenutno situacijo.

Ekonomska analiza pokaže, ali ima projekt pozitivne neto koristi za družbo in je posledično upravičen do sofinanciranja iz skladov EU. Zato je pogoj, da:

- ⇒ koristi presegajo stroške projekta,
- ⇒ sedanja vrednost ekonomskih koristi presega sedanjo vrednost stroškov.

Izpoljenost pogojev se dokaže s pomočjo izračuna naslednjih 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 (EIRR)** 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 ( $EIRR > SDS$ ), da se upraviči podpora za projekt.
- ⇒ **Razmerje med koristmi in stroški (K/S)** je opredeljeno kot neto sedanja vrednost koristi projekta, deljena z neto sedanjo vrednostjo stroškov projekta. Razmerje med koristmi in stroški bi moralo biti večje od ena ( $K/S > 1$ ), da se upraviči podpora za projekt.

Denarni tokovi iz finančne analize se štejejo kot izhodišče za finančno analizo.

Kljub finančnemu bremenu prinaša izvedba projekta tudi širše družbeno-ekonomske učinke (koristi), ki pomembno vplivajo na blaginjo celotne družbe. V nadaljevanju je prikazan ekonomski denarni tok (ekonomski oziroma denarni tok na podlagi CBA/ASK) projekta. Osnova za izračun kazalnikov ekonomske učinkovitosti projekta predstavljajo parametri, upoštevani v finančni analizi, ki so nadgrajeni še s parametri proučevanja vpliva projekta na širše okolje in jih je mogoče ovrednotiti v denarju. Investicijski projekt prinaša tako neposredne in posredne koristi (prilive) kot tudi neposredne in posredne stroške (odlive), ki so povzeti po predhodnih prikazih v poglavju 13.4 za ekonomsko dobo projekta. Uporabljena je 5,0% diskontna stopnja, t.j. socialna diskontna stopnja (SDS) v kohezijskih državah članicah.

Projekt ne predstavlja investicije za dobičkonosne namene. Zaradi tega projekta po finančnih kazalnikih ne moremo neposredno primerjati z investicijami, ki jih izvajajo gospodarske družbe in katerih namen je ustvarjanje dobička. S tega vidika različni izračuni dinamičnih in statičnih kazalnikov uspešnosti naložbe predstavljeni v okviru finančne analize niso najbolj primerni za odločanje o upravičeni izvedbi projekta v javno ekonomsko poslovno infrastrukturo. Namen ekonomske analize je ocena vplivov projekta na širše družbeno-ekonomsko okolje. V okviru ekonomske analize se ugotovi, ali je družba v boljšem položaju, če se projekt kljub njegovi finančni nerentabilnosti izvede, ker njegove koristi presegajo stroške.

Tabela 42: Ekonomski denarni tok investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zap. št.)	EKONOMSKA ANALIZA - EKONOMSKI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA														
		DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE					DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE Preostala vrednost naložbe	DENARNI TOK - INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				DISKONTIRANE VREDNOSTI (5,0%)			
		PRILIVI (PRIHODKI)			ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški) - Konverzijski faktor 0,84	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK	
		Prihodki v fazi obratovanja	Družbeno-ekonomske koristi	SKUPAJ												
2023	0	- €	380.120,00 €	380.120,00 €	- €	380.120,00 €	1.095.460,00 €	380.120,00 €	1.095.460,00 €	380.120,00 €	-	715.340,00 €	1.095.460,00 €	380.120,00 €	-	715.340,00 €
2024	1	- €	189.958,34 €	189.958,34 €	- €	189.958,34 €	442.220,48 €	189.958,34 €	442.220,48 €	189.958,34 €	-	252.262,14 €	421.162,36 €	180.912,70 €	-	240.249,65 €
2025	2	237.486,00 €	231.534,50 €	469.020,50 €	309.640,50 €	159.380,00 €	- €	469.020,50 €	309.640,50 €	159.380,00 €	-	159.380,00 €	- €	144.562,36 €	-	144.562,36 €
2026	3	254.652,00 €	231.808,50 €	486.460,50 €	309.640,50 €	176.820,00 €	- €	486.460,50 €	309.640,50 €	176.820,00 €	-	176.820,00 €	- €	152.743,76 €	-	152.743,76 €
2027	4	271.818,00 €	233.362,50 €	505.180,50 €	309.640,50 €	195.540,00 €	- €	505.180,50 €	309.640,50 €	195.540,00 €	-	195.540,00 €	- €	160.871,24 €	-	160.871,24 €
2028	5	288.984,00 €	343.666,50 €	632.650,50 €	309.640,50 €	323.010,00 €	- €	632.650,50 €	309.640,50 €	323.010,00 €	-	323.010,00 €	- €	253.086,79 €	-	253.086,79 €
2029	6	306.150,00 €	410.875,50 €	717.025,50 €	329.130,80 €	387.894,70 €	- €	717.025,50 €	329.130,80 €	387.894,70 €	-	387.894,70 €	- €	289.453,00 €	-	289.453,00 €
2030	7	306.150,00 €	410.875,50 €	717.025,50 €	364.078,00 €	352.947,50 €	- €	717.025,50 €	364.078,00 €	352.947,50 €	-	352.947,50 €	- €	250.833,20 €	-	250.833,20 €
2031	8	306.150,00 €	410.875,50 €	717.025,50 €	309.640,50 €	407.385,00 €	- €	717.025,50 €	309.640,50 €	407.385,00 €	-	407.385,00 €	- €	275.734,20 €	-	275.734,20 €
2032	9	306.150,00 €	410.875,50 €	717.025,50 €	309.640,50 €	407.385,00 €	- €	717.025,50 €	309.640,50 €	407.385,00 €	-	407.385,00 €	- €	262.604,00 €	-	262.604,00 €
2033	10	306.150,00 €	410.875,50 €	717.025,50 €	309.640,50 €	407.385,00 €	- €	717.025,50 €	309.640,50 €	407.385,00 €	-	407.385,00 €	- €	250.099,05 €	-	250.099,05 €
2034	11	306.150,00 €	410.875,50 €	717.025,50 €	329.130,80 €	387.894,70 €	- €	717.025,50 €	329.130,80 €	387.894,70 €	-	387.894,70 €	- €	226.794,00 €	-	226.794,00 €
2035	12	306.150,00 €	410.875,50 €	717.025,50 €	364.078,00 €	352.947,50 €	- €	717.025,50 €	364.078,00 €	352.947,50 €	-	352.947,50 €	- €	196.534,37 €	-	196.534,37 €
2036	13	306.150,00 €	410.875,50 €	717.025,50 €	309.640,50 €	407.385,00 €	- €	717.025,50 €	309.640,50 €	407.385,00 €	-	407.385,00 €	- €	216.044,96 €	-	216.044,96 €
2037	14	306.150,00 €	410.875,50 €	717.025,50 €	309.640,50 €	407.385,00 €	- €	717.025,50 €	309.640,50 €	407.385,00 €	-	407.385,00 €	- €	205.757,11 €	-	205.757,11 €
2038	15	306.150,00 €	410.875,50 €	717.025,50 €	309.640,50 €	407.385,00 €	11.605.175,63 €	- €	12.322.201,13 €	309.640,50 €	12.012.560,63 €	12.012.560,63 €	- €	5.778.247,05 €	-	5.778.247,05 €
<b>SKUPAJ</b>		<b>4.114.440,00 €</b>	<b>5.719.205,34 €</b>	<b>9.833.645,34 €</b>	<b>4.482.822,60 €</b>	<b>5.350.822,74 €</b>	<b>11.605.175,63 €</b>	<b>1.537.680,48 €</b>	<b>21.438.820,97 €</b>	<b>6.020.503,08 €</b>	<b>16.955.998,37 €</b>	<b>15.418.317,89 €</b>				
Diskontirane vrednosti		2.737.699,67 €	3.918.417,12 €	6.656.116,78 €	3.014.006,88 €	3.642.109,90 €	5.582.287,90 €	1.516.622,36 €	12.238.404,69 €	4.530.629,24 €	9.224.397,81 €	7.707.775,45 €	1.516.622,36 €	9.224.397,81 €		7.707.775,45 €

### 14.3.2 Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela 43: Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.

Ekonomski kazalniki	Vrednost
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST (ENPV)	7.707.775,45 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA (EIRR)	29,48%
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST (ERNPV)	5,08 EUR
EKONOMSKI KOLIČNIK RELATIVNE KORISTNOSTI (e K/S)	3,5610
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	2

**Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)** je pri 5% diskontni stopnji **pozitivna** in znaša **7.707.775,45 EUR**, kar pomeni, da je projekt donosen, saj prinaša investitorju/lastniku in upravljavcu absolutni donos v obliki družbeno ekonomskih koristi. **Ekonomska interna stopnja donosa (EIRR)** je **pozitivna** in znaša **29,48%**.

**Doba vračanja** vloženi sredstev po ekonomski analizi znaša **2 leti**, kar pomeni, da se vložena sredstva na podlagi ekonomske analize, ki upošteva širše družbeno ekonomske koristi, povrnejo v opazovani ekonomski dobi.

**Ekonomska relativna neto sedanja vrednost (ERNPV)** je **pozitivna** in znaša **5,08 EUR**, kar pomeni, da na vsak vloženi EUR nam projekt prinaša 5,08 EUR donosa v obliki družbeno ekonomskih koristi.

Da so po ekonomsko analizi vse družbeno ekonomske koristi, ki jih prinaša projekt, višje od vseh stroškov, nam pove **ekonomski količnik relativne koristnosti (e K/S)**, ki je višji od 1, in sicer znaša **3,5610** (na vsako enoto stroškov projekt prinaša 3,5610 enot koristi).

### 14.3.3 Sklep ekonomske analize

Predmetni investicijski projekt je po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo (ASK upravičen), kar potrjujejo vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo projekta. Vsi trije ključni pokazatelji upravičenosti izvedbe projekta nam pokažejo, da je izvedba projekta z vidika prispevka k družbenim koristim in z vidika upravičenosti za sofinanciranje upravičena, saj je razmerje med koristmi in stroški večje od 1 ( $e K/S > 1$ ), ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna ( $ENPV > 0,0$  EUR), istočasno pa je ekonomska interna stopnja donosa večja od uporabljene socialne diskontne stopnje ( $EIRR > SDS = 5,0\%$ ).

Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba projekta ekonomsko upravičena oziroma upravičena na podlagi Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti investicijski projekt »Inkubator Ajdovščina«.

## 15 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

### 15.1 Analiza občutljivosti

V času obratovanja/uporabe so dejanski poslovni rezultati le redko enaki tistim, ki so načrtovani v investicijski dokumentaciji. Vseh dogodkov namreč ne moremo vnaprej predvideti, zato načrtujemo le bolj ali manj verjetne rezultate in na njihovi osnovi izračunamo kazalnike upravičenosti projekta. Ravno zaradi negotovosti, s tem pa tudi tveganosti takšnih ocen, je pri presojanju upravičenosti izvedbe investicijskega projekta pomembno tudi, da ugotovimo, koliko se lahko spremenijo posamezni stroški in prihodki, da projekt, katerega upravičenost dokazujemo s pomočjo izbranih kriterijev, ne postane še bolj finančno neupravičen. Cilj analize občutljivosti je opredeliti kritične spremenljivke projekta.

Pri analizi občutljivosti je potrebno najprej ugotoviti tiste spremenljivke, ki so po svoji velikosti in pomembnosti ključne za celoten investicijski projekt. Le-te imenujemo ključne spremenljivke projekta in so tisti elementi poslovnih napovedi, katerih majhna sprememba močno spreminja končni rezultat in s tem tudi kazalnike upravičenosti investicijskega projekta. Pri obravnavanem investicijskem projektu smo ocenili kot ključne in testirali naslednje spremenljivke:

- investicijski stroški,
- odhodki iz obratovanja (obratovalni odhodki/stroški) ter
- prihodki iz obratovanja (v okviru ekonomske analize so upoštevne tudi prihodki od družbeno ekonomskih koristi projekta).

Analizo občutljivosti smo izvedli tako, da smo ključne spremenljivke projekta spreminjali za +1,0% in -1,0%, nato pa smo opazovali posledice teh sprememb (učinke) na finančnih in ekonomskih dinamičnih kazalnikih upravičenosti projekta. Spremenljivke smo spreminjali posamično in pri tem smo ohranili ostale spremenljivke projekta nespremenjene. V priložniku za izdelavo Analize stroškov in koristi, t.j. Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project – Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020, ki ga je Evropska komisija izdala decembra 2014, je predlagano, da so kot kritične spremenljivke obravnavane tiste, katerih 1,0% sprememba ima za posledico 1,0% spremembo prvotne vrednosti neto sedanje vrednosti (NPV) in interne stopnje donosa (IRR).

#### 15.1.1 Občutljivost finančne interne stopnje donosa in finančne neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk

Tabela 44: Analiza občutljivosti FIRR in FNPV na spremembo ključnih spremenljivk.

Preizkušena sprejemljiva	Finančna interna stopnja donosa (FIRR)					Finančna neto sedanja vrednost (FNPV)				
	Bazična vrednost	Sprememba	Vrednost	% spremembe	kritičnost spremenljivke	Bazična vrednost	Sprememba	Vrednost	% spremembe	kritičnost spremenljivke
Investicijski stroški	ni izračunljiva	1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 2.724.854,45 €	1,0%	- 2.742.884,04 €	0,66%	NI KRITIČNA
	ni izračunljiva	-1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 2.724.854,45 €	-1,0%	- 2.706.824,86 €	-0,66%	NI KRITIČNA
Odhodki iz obratovanja	ni izračunljiva	1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 2.724.854,45 €	1,0%	- 2.769.403,79 €	1,63%	KRITIČNA
	ni izračunljiva	-1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 2.724.854,45 €	-1,0%	- 2.680.305,11 €	-1,63%	KRITIČNA
Prihodki iz obratovanja	ni izračunljiva	1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 2.724.854,45 €	1,0%	- 2.695.286,48 €	-1,09%	KRITIČNA
	ni izračunljiva	-1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 2.724.854,45 €	-1,0%	- 2.754.422,43 €	1,09%	KRITIČNA

Iz zgornje tabele je razvidno, da je finančna neto sedanja vrednost (FNPV) znotraj mej občutljivosti le pri ključni spremenljivki investicijski stroškov, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju le-te za 1,0% FNPV spreminja za manj kot

1,0%. Navedena spremenljivka ni kritična spremenljivka. FNPV pa ni znotraj mej občutljivosti pri dveh ključnih spremenljivkah, t.j. odhodki iz obratovanja in prihodki iz obratovanja, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju obeh ključnih spremenljivk za 1,0% FNPV spreminja za več kot 1,0%. Ključni spremenljivki odhodki iz obratovanja in prihodki iz obratovanja sta v okviru finančne analize prepoznani kot kritični spremenljivki projekta. Najbolj značilen vpliv na spremembo FNPV ima sprememba ključne spremenljivke odhodki iz obratovanja. Občutljivost FIRR nismo izvedli, saj FIRR v okviru finančne analize ni izračunljiva.

### 15.1.2 Občutljivost ekonomske interne stopnje donosa in ekonomske neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk

Tabela 45: Analiza občutljivosti EIRR in ENPV na spremembo ključnih spremenljivk.

Preizkušena sprejemljiva	Ekonomska interna stopnja donosa (EIRR)					Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)				
	Bazična vrednost	Sprememba	Vrednost	% spremembe	kritičnost spremenljivke	Bazična vrednost	Sprememba	Vrednost	% spremembe	kritičnost spremenljivke
Investicijski stroški	29,48%	1,0%	29,32%	-0,53%	NI KRITIČNA	7.707.775,45 €	1,0%	7.698.219,56 €	-0,12%	NI KRITIČNA
	29,48%	-1,0%	29,64%	0,54%	NI KRITIČNA	7.707.775,45 €	-1,0%	7.717.331,34 €	0,12%	NI KRITIČNA
Odhodki iz obratovanja	29,48%	1,0%	29,28%	-0,67%	NI KRITIČNA	7.707.775,45 €	1,0%	7.624.215,96 €	-1,08%	KRITIČNA
	29,48%	-1,0%	29,68%	0,67%	NI KRITIČNA	7.707.775,45 €	-1,0%	7.791.334,94 €	1,08%	KRITIČNA
Prihodki iz obratovanja ter Ekonomske koristi projekta	29,48%	1,0%	29,90%	1,43%	KRITIČNA	7.707.775,45 €	1,0%	7.872.588,71 €	2,14%	KRITIČNA
	29,48%	-1,0%	29,06%	-1,43%	KRITIČNA	7.707.775,45 €	-1,0%	7.542.962,19 €	-2,14%	KRITIČNA

Iz zgornje tabele je razvidno, da je ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) znotraj mej občutljivosti le pri ključni spremenljivki investicijski stroški, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju le-te za 1,0% ENPV spreminja za manj kot 1,0%. ENPV pa ni znotraj mej občutljivosti pri dveh ključnih spremenljivkah, t.j. odhodki iz obratovanja ter prihodki iz obratovanja in ekonomske koristi projekta, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju le-teh za 1,0% ENPV spreminja za več kot 1,0%. Navedeno pomeni, da sta ključni spremenljivki odhodki iz obratovanja ter prihodki iz obratovanja in ekonomske koristi projekta kritični spremenljivki projekta ter da jima bo potrebno v času samega izvajanja projekta kot tudi skozi celotno ekonomsko dobo projekta nameniti večjo pozornost ter preprečiti tveganja, da bi prišlo do spremembe predvidenih vrednosti. Iz zgornje tabele pa vidimo, da je ekonomska interna stopnja donosa (EIRR) znotraj mej občutljivosti pri dveh ključnih spremenljivkah, t.j. investicijski stroški in odhodki iz obratovanja, medtem ko je pri ključni spremenljivki prihodki iz obratovanja in ekonomske koristi projekta izven mej občutljivosti. Najbolj značilen vpliv na spremembo ENPV kot tudi na spremembo EIRR ima sprememba ekonomskih koristi projekta (prihodki iz obratovanja).

### 15.1.3 Izračun mejnih vrednosti za kritične spremenljivke

V nadaljevanju smo za kritične spremenljivke v okviru finančne in ekonomske analize izračunali njihove mejne vrednosti. Mejna vrednost je odstotna sprememba kritične spremenljivke, na podlagi katerih finančna oziroma ekonomska neto sedanja vrednost postane nič, pri ostalih nespremenjenih parametrih.

Tabela 46: Mejne vrednosti za posamezne kritične spremenljivke v okviru finančne in ekonomske analize.

Kritične spremenljivke	FINANČNA ANALIZA			EKONOMSKA ANALIZA		
	Diskontirane vrednosti kritičnih spremenljivk			Diskontirane vrednosti kritičnih spremenljivk		
	Bazična vrednost	FNPV = 0	% spremembe	Bazična vrednost	ENPV = 0	% spremembe
Investicijski stroški	NI KRITIČNA			NI KRITIČNA		
Odhodki iz obratovanja	3.878.692,91 €	3.752.183,15 €	-3,3%	3.014.006,88 €	5.139.494,43 €	70,5%
Prihodki iz obratovanja ter Ekonomske koristi projekta	2.956.797,71 €	3.083.307,48 €	4,3%	6.656.116,78 €	4.530.629,24 €	-31,9%

Vrednost kazalnika FNPV bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani odhodki iz obratovanja zmanjšali za 3,3% ali če bi se diskontirani prihodki iz obratovanja povečali za 4,3%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene.

Vrednost kazalnika ENPV bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani odhodki iz obratovanja povečali za 70,5% ali če bi se diskontirani prihodki iz obratovanja in ekonomske koristi projekta zmanjšale za 31,9%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene.

#### 15.1.4 Rezultati in sklep analize občutljivosti

Rezultati analize občutljivosti v okviru finančne analize kažejo, da v analizi upoštevani ključni spremenljivki odhodki iz obratovanja in prihodki iz obratovanja bistveno spreminjata finančne kazalnike (FNPV), kar pomeni, da sta ključni spremenljivki odhodki iz obratovanja in prihodki iz obratovanja v okviru finančne analize tudi kritični spremenljivki projekta. Ključna spremenljivka investicijski stroški v okviru finančne analize ni kritična spremenljivka projekta.

Rezultati analize občutljivosti v okviru ekonomske analize kažejo, da v analizi upoštevani ključni spremenljivki odhodki iz obratovanja ter prihodki iz obratovanja in ekonomske koristi projekta bistveno spreminjata ekonomske kazalnike (ENPV), kar pomeni, da sta ključni spremenljivki odhodki iz obratovanja ter prihodki iz obratovanja in ekonomske koristi projekta v okviru ekonomske analize tudi kritični spremenljivki projekta. Ključna spremenljivka investicijski stroški v okviru ekonomske analize ni kritična spremenljivka projekta.

Za kritične spremenljivke so bile izračunane mejne vrednosti, ki nam povedo, % spremembe kritične spremenljivke na podlagi katerega bo finančna oziroma ekonomska neto sedanja vrednost projekta postala 0,00 EUR. Vrednost kazalnika FNPV bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani odhodki iz obratovanja zmanjšali za 3,3% ali če bi se diskontirani prihodki iz obratovanja povečali za 4,3%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene. Vrednost kazalnika ENPV bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani odhodki iz obratovanja povečali za 70,5% ali če bi se diskontirani prihodki iz obratovanja in ekonomske koristi projekta zmanjšale za 31,9%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene.

## 15.2 Analiza tveganj

Analiza tveganj je ocenjevanje verjetnosti, da projekt ne bo dosegel pričakovanih rezultatov oziroma učinkov. Osredotoča se na identificiranje in definiranje možnih tveganj, ki bi lahko ogrozila oziroma negativno vplivala na izvedbo projekta. Vrste tveganj, ki se pojavljajo pri izvedbi projekta, so:

- tveganje razvoja projekta in splošna tveganja;
- tveganje v času izgradnje ter
- tveganje v času obratovanja.

Tveganja so opredeljena glede na oceno tveganja:

0,0 (ni prisotno tveganje; minimalno tveganje)
0,1 - 1,0 (nizko tveganje)
1,1 - 2,0 (srednje tveganje)
2,1 - 3,0 (visoko tveganje)

### 15.2.1 Opis faktorjev tveganja s predvidenimi ukrepi za omejitve tveganj

Tabela 47: Opis faktorjev tveganja s predstavitvijo ukrepov za omejitve tveganj.

Faktor in vrsta tveganja		Opis faktorja tveganja	Ukrepi za omejitve tveganja
<b>TVEGANJE RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA</b>			
FT 1	Tveganje povezano z vodenjem projekta	Prvi faktor je povezan s tveganjem zaradi neizkušenosti in/ali preobremenjenosti in strokovne usposobljenosti odgovornega vodje projekta. Pri tem gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in pravočasnega zaključka projekta, sprejemanja napačnih odločitev, nejasnega delegiranja nalog in opredelitve odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu ipd. Pri obremenjenosti vodje projekta pa gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in izvedbe projekta ter ne-zagotavljanja primerne spremljanja in posledično ne sprotne reševanja problemov ipd. V primeru, da je za odgovornega vodjo imenovana strokovno usposobljena oseba in da le-ta ni preobremenjena z drugimi nalogami ter da ima na razpolago ne preobremenjeno in usposobljeno strokovno skupino, prejme oceno 1. V nasprotnem primeru, da odgovorni za izvedbo projekta ne izpolnjujejo niti ene zahteve, prejme oceno 3.	Tveganje preobremenjenosti in strokovne usposobljenosti vodje projekta se bo omejilo tako, da bo vodja projekta imel ustrezno kadrovsko podporo pri izvedbi projekta. Vodja projekta je tudi sam ustrezno usposobljen za vodenje tako zahtevnega projekta. Zagotovilo se je ustrezne kadrovske kapacitete in organizacijske rešitve za izvedbo projekta.
FT 2	Tveganje pridobivanja dokumentacije	Drugi faktor je povezan s tveganjem pridobivanja dokumentacije. Pri tem gre predvsem za projektno in investicijsko dokumentacijo, dokumentacijo s področja varstva okolja, prostorske akte, tehnično dokumentacijo ipd. Drugi dejavniki, ki vplivajo na tveganja, so povezani z obsegom vrednosti investicijskega projekta, kompleksnostjo projekta, lokacijo operacije, zakonodajo na področju predmetnega projekta ipd. V primeru, da gre za drag in kompleksen projekt, za katero je potrebna obsežna dokumentacija (OPN, PVO, ...), prejme oceno 3. Če je navedeno, v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno, prejme oceno 0.	Tveganje pridobivanja dokumentacije se je omenijo s preverbo vse potrebne dokumentacije pred pričetkom projekta, kar pomeni, da se je to tveganje, ki bi lahko vplivalo na časovno izvedbo projekta, omejilo in odpravilo. V času izdelave tega dokumenta je izdelana vsa potrebna ID dokumentacija. Za izdelavo PZI projektne dokumentacije se je v časovnem načrtu upoštevalo dovolj dolge roke, da ne bi prišlo do morebitnih zamud pri izvedbi projekta.
FT 3	Tveganje pridobivanja nepremičnin, soglasij/mnenj in dovoljenj	Tretji faktor tveganja je povezan s tveganjem pridobivanja nepremičnin, soglasij/mnenj in dovoljenj. Dejavniki, ki vplivajo na tveganja, povezana s pridobivanjem soglasij so: merila in pogoji za gradnjo objektov, ki izhajajo iz prostorskih aktov, lastništva zemljišč, kjer se bo projekt izvajal, vrsta gradnje in drugih del ter namembnost objekta, lokacija projekta ipd. Tako npr. veliko število soglasij, ki jih je potrebno pridobiti za izvedbo operacije (investicijskega projekta) pomeni višje tveganje (3,0) kot če gre za manjše število soglasij (1,0). Če je navedeno v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno, prejme oceno 0.	Tveganje pridobivanja nepremičnin, soglasij/mnenj in dovoljenj se je/bo omejilo za čas preverbe potrebne projektne dokumentacije ter pri pregledu in analizi stanja nepremičnine, ki je predmet nakupa. S tem se je omejilo in odpravilo tveganje, ki bi vplivalo na časovno izvedbo te aktivnosti. V času izdelave tega dokumenta je v zaključni fazi izvedba cenitve nepremičnine. Za izvedbo projekta ni potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja.
FT 4	Tveganje usklajenosti projekta s cilji, strategijami, politikami in zakonodajo	Četrti faktor tveganja je povezan s skladnostjo projekta s tveganjem usklajenosti projekta s cilji, strategijami in politikami investitorja in države. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: neusklajenost projekta s cilji in strategijo investitorja, neusklajenost projekta z državnimi strategijami in z veljavno zakonodajo ipd. V kolikor je projekt usklajen z vsemi strategijami, cilji in politikami ter zakonodajo, prejme oceno 0. V obratnem	Tveganje usklajenosti projekta s cilji, strategijami in politikami ne obstajata, saj je projekt usklajen s cilji, strategijami in politikami ter zakonodajo občine in države.



		primeru prejme oceno 3.	
FT 5	Splošna tveganja (nestabilne politične razmere, odklonilno javno mnenje ipd.)	Peti faktor tveganja je povezan s tveganji zaradi nestabilnosti političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta (npr. vpliv na kvaliteto življenjskega okolja prebivalcev ipd.). Navedeni faktorji tveganja vplivajo predvsem na zaustavitev ali le na zastoj projekta in s tem podaljšanje roka njegove izvedbe. V kolikor tega tveganja ni zaznati, projekt prejme oceno 0; v najslabšem obratnem primeru prejme oceno 3.	Tveganje zaradi nestabilnih političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja ne obstaja, saj je projekt usklajen s cilji, strategijami, politikami in zakonodajo občine in države in ima pozitivno javno mnenje.
<b>TVEGANJE V ČASU IZVAJANJA PROJEKTA</b>			
FT 6	Tveganje izvedbe projekta	Šesti faktor tveganja je povezan s tveganjem izvedbe projekta. Dejavniki, ki vplivajo na ta tveganja, so: izvedba postopka JN, sprejemanja ustreznih občinskih sklepov in aktov ter oddaje del izbranemu izvajalcu, izkušnost izvajalca del in podizvajalcev, geološko, geomehansko in prostorsko zahteven teren gradnje, konstrukcijsko zahteven objekt, veliko število podizvajalcev, zanesljivost projektnega izvajalca, finančna stabilnost izvajalca projekta. V primeru, da se predvideva probleme v postopku JN, da gre za zahteven projekt in teren izgradnje, da izbrani izvajalec del nima dovolj izkušenj z gradnjo takih objektov in da ima veliko število podizvajalcev, da predvidevamo nezanesljivost projektnega izvajalca, prejme oceno 3.	Navedeno tveganje se bo omejilo s pravilno in pravočasno izvedbo postopka nakupa nepremičnine ter kasneje v fazi obnove s pripravo ustrezne, kakovostne RD za izvedbo JN za izbor izvajalca del in dobavitelja opreme, s tem da se bo iz izbora izločilo nezanesljive, finančno slabe izvajalce del oz. dobavitelje opreme. Od izbranih izvajalcev oz. dobaviteljev opreme se bo zahtevalo ustrezne garancije tako v času izvajanja del kot tudi v času obratovanja. Skozi celotno obdobje izvedbe projekta se bo stalno spremljalo potek del ter spremljalo rezultate in realizacijo posameznih projektnih aktivnosti ter ustrezno ukrepalo v primeru odstopanj.
FT 7	Tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema izvedenih del in opreme	Sedmi faktor tveganja je povezan s tveganjem uspešnega in pravočasnega prevzema izvedenih del in opreme ter predaje v upravljanje. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: vrsta stavbe (stavba z vplivi na okolje, stavba, pri katerem je predpisan monitoring), izkušnje izvajalca projekta (skladnost gradnje v skladu s tehnično in projektno dokumentacijo, izpolnjevanje obveznosti izvajalca) in izkušnje investitorja (obveznosti investitorja: nadzor nad gradnjo, tehnični pregled in pridobitev uporabnega dovoljenja, prevzem, projekt vzdrževanja in obratovanja ipd.). Tu je zelo pomemben dejavnik tudi pravočasnost izvedbe projekta ter primopredaje izvedenih del. V primeru, da investitor in izvajalec del ne izpolnjujeta svojih obveznosti, prejme oceno 3.	Navedeno tveganje se bo omejilo z najetjem zanesljivega strokovnjaka za izvedbo strokovnega nadzora nad gradnjo in sprotne reševanja nastalih problemov pri izvedbi del, konstruktivnega dialoga med izvajalcem del oz. dobaviteljem opreme in investitorjem ipd. Poleg tega se bo od izbranega izvajalca del oz. dobavitelja opreme zahtevalo ustrezne garancije.
FT 8	Tveganje financiranja projekta	Osmi faktor tveganja je povezan z oceno tveganja financiranja projekta. Če ima investitor zadostne finančne vire, da lahko sam nadomešča nižje prihodke projekta ali izgubo virov financiranja, da ima dobre rezultate prejšnjega delovanja, prejme oceno 0,0. V nasprotnem primeru prejme oceno 3,0.	Ker je sam projekt izredno finančno in tehnično zahteven ter investitor nima zadostnih finančnih virov, da bi sam v tako kratkem času z lastnimi viri financiral izvedbo celotnega projekta, bo tveganje omejil s pripravo kakovostne investicijske dokumentacije ter same vloge za prijavo na JR* MKRR za pridobitev nepovratnih sredstev.
<b>TVEGANJE V ČASU OBRATOVANJA PROJEKTA</b>			
FT 9	Poslovna tveganja	Deveti faktor tveganja je povezan s poslovnim tveganjem. Dejavniki, ki vplivajo na poslovno tveganje so: povpraševanje, cene storitev, izpolnjevanje standardov, ki so potrebni za opravljanje dejavnosti itd. V primeru, da obstaja velika možnost za upad prihodkov iz naslova predmetnega projekta, prejme oceno 3,0. V primeru, da je stavba javnega, družbenega pomena in je namenjen nepridobitni dejavnosti, prejme oceno 0,0.	Ni tveganj, saj je povpraševanje po površinah v inkubatorju večje od ponudbe (na območju občine ni inkubatorja). Poleg tega so že znani MSP, ki so že izkazali interes za vstop v inkubator.
FT 10	Tveganje upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih	Deseti faktor tveganja je povezan z oceno tveganja upravljanja, obratovanja in vzdrževanja stavbe ter družbeno-ekonomskih koristi. Dejavniki tveganja so: višina stroškov tekočega, rednega vzdrževanja stavbe, višina stroškov investicijskega vzdrževanja, višina stroškov obratovanja, višina planiranih družbeno-ekonomskih koristi, časovno obdobje, ko se pojavijo stroški	Po izvedbi del se bo ustrezno poskrbelo za navedena tveganja, saj bo poskrbljeno za ustrezno, primerno vzdrževanje in upravljanje inkubatorja.

	<b>koristi</b>	investicijskega vzdrževanja ipd., ter doseženi cilji projekta (izboljšati kakovost ekonomsko poslovne infrastrukture in bivanjskih pogojev ter posledično izboljšanja kakovosti in življenja občanov). V primeru, da so stroški višji od predvidenih oziroma da se ne dosega predvidenih družbeno-ekonomskih koristi investicijskega projekta, projekt prejme oceno 3,0.	
<b>FT 11</b>	<b>Okoljska tveganja</b>	Enajsti faktor tveganja je povezan z okoljskim tveganjem. Okoljska tveganja se nanašajo tako na negativne vplive investicijskega projekta na okolje kot tudi na spremembe zakonodaje in standardov na področju varstva okolja. V primeru, da je stopnja uresničitve okoljskega tveganja visoka, prejme oceno 3,0.	Okoljska tveganja so omejena z izvedbo predvidenih ukrepov v času obratovanja, ki so navedeni v poglavju 10.

### 15.2.2 Točkovanje in rangiranje faktorjev tveganja

Faktorji tveganja imajo določeno utež (ponder) glede na tveganje, ki ga predstavljajo za uresničitev projekta. Faktorji tveganja so točkovani na podlagi ocene tveganja. Stopnja tveganja je seštevek ponderiranih ocen tveganja in je prikazana v odstotkih glede na največje možno število točk. Nižji delež vseh možnih točk pomeni nižjo stopnjo tveganja.

V analizi tveganja smo izračunali pripadajočo stopnjo tveganja investicijskega projekta za scenarij »z investicijo«. Pri vrednotenju tveganj smo upoštevali ugotovitve do katerih smo prišli tako na podlagi finančne kot tudi ekonomske (CBA/ASK) analize.

### 15.2.3 Rezultati in sklep analize tveganj

Iz izračuna **stopnje tveganja** izhaja, da investicijski projekt, ocenjen po zgoraj opisanih faktorjih tveganja, dosega **35,9%** vseh možnih točk, kar je še vedno dokaj **nizka stopnja tveganja**.

Tabela 48: Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta.

Faktorji tveganja	Koefficient pomembnosti faktorja (ponder)	Maksimalno možno število točk	Investicijski projekt	
			Ocena tveganja	Rezultat
FT1 tveganje povezano z vodenjem projekta (odgovornim vodjo)	2	6	1,0	2,0
FT2 tveganje pridobivanja dokumentacije	2	6	1,0	2,0
FT3 tveganje pridobivanja nepremičnin, dovoljenj in soglasij	2	6	1,5	3,0
FT4 tveganje usklajenosti s cilji, strategijami, politikami in z zakonodajo	1	3	0,0	0,0
FT5 splošna tveganja (nestabilne politične razmere, odklonilno javno mnenje ipd.)	1	3	0,0	0,0
<b>Tveganje razvoja projekta in splošna tveganja</b>		<b>24</b>		<b>7,0</b>
FT6 tveganje izvedbe projekta	3	9	2,0	6,0
FT7 tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema objekta oz. infrastrukture	3	9	1,5	4,5
FT8 tveganje financiranja investicijskega projekta	3	9	1,5	4,5
<b>Tveganje v času izgradnje</b>		<b>27</b>		<b>15,0</b>
FT9 poslovna tveganja	3	9	0,0	0,0
FT10 tveganje upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi	3	9	1,0	3,0
FT11 okoljska tveganja	3	9	1,0	3,0
<b>Tveganje v času obratovanja</b>		<b>27</b>		<b>6,0</b>
<b>Skupaj število točk</b>		<b>78</b>		<b>28,0</b>
<b>STOPNJA TVEGANJA (delež od max možnih točk)</b>				<b>35,9%</b>

Z vidika analize tveganja lahko zaključimo, da je investicijski projekt najbolj tvegan predvsem z vidika tveganj v času izgradnje, in sicer z vidika FT6-Tveganje izvedbe projekta, FT7-Tveganja uspešnega in pravočasnega prevzema objekta/infrastrukture in FT8-Tveganje financiranja investicijskega projekta. Z ostalih vidikov faktorjev tveganja, pa je investicijski projekt manj tvegan. **Zaključimo lahko, da investicijski projekt tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika**

izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno ekonomskih koristi, ne predstavlja visokega tveganja ter je izvedba investicijskega projekta na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena.

#### 15.2.4 Upravljanje in zmanjševanje tveganj (matrika tveganj)

Poleg tveganj spremembe prihodkov/eksternih koristi, spremembe obratovalnih odhodkov/stroškov in spremembe investicijskih stroškov lahko identificiramo tudi druga tveganja, ki spremljajo implementacijo projekta.

Predvidevanje objektivnih tveganj, na katere ne moremo vplivati v času priprave projekta, lahko zmanjša ali celo minimizira tveganja. V nadaljevanju v matriki tveganj identificiramo morebitna objektivna tveganja ter navajamo preventivne ukrepe, s katerimi želimo preprečiti uresničitev tveganj oziroma njihove negativne posledice, če ne bodo izvedeni posamezni ukrepi. V skladu z določili, ki jih opredeljuje Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014) je potrebno najprej določiti legendo matrike tveganj, in sicer je potrebno v njej opredeliti:

- ⇒ verjetnost nastopa tveganj,
- ⇒ klasifikacijo stopnje/pomembnosti tveganj,
- ⇒ stopnjo tveganja in
- ⇒ kombinacijo naštetih dejavnikov (stopnja tveganja/verjetnost nastopa tveganja).

Tabela 49: Legenda matrike tveganj.

Verjetnost nastopa tveganja	
A	Zelo neverjetno
B	Neverjetno
C	Srednja verjetnost
D	Verjetno
E	Zelo verjetno
Klasifikacija stopnje/pomembnosti tveganja	
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

Tabela 50: Stopnja tveganja/verjetnost nastopa tveganja (kombinacija naštetih dejavnikov tveganj).

Stopnja tveganja / Verjetnost nastopa tveganja	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

Tabela 51: Matrika tveganj projekta z identifikacijo tveganj in ukrepi za njihovo zmanjšanje.

Identifikacija tveganja	Verjetnost nastopa tveganja	Klasifikacija stopnje tveganja	Stopnja tveganja	Ukrepi/Aktivnosti za zmanjšanje tveganja	Odgovorne institucije	Stopnja tveganja po ukrepih
<b>TVEGANJE POVPRASEVANJA</b>						
Manjše število vključenih podjetij v inkubator od predvidenega in posledično tudi manjše število delovnih mest	B	II	Nizka	Za vključitev v nov inkubator, ki je predmet obravnave tega dokumenta, je že izkazan interes s strani novo-ustanovljenih MSP in posameznikov s poslovnimi idejami.	Investitor Upravljavac	Nizka
<b>TVEGANJE NAČRTOVANJA</b>						
Neracionalne in/ali nefunkcionalne tehnične rešitve	B	II	Nizka	Menimo, da do navedenega ne bo prišlo, saj bo investitor sodeloval z že znanimi in preverjenimi projektanti. Poleg tega sama dela v okviru projekta niso zahtevna, saj se bo izvedlo le investicijsko vzdrževalna dela na stavbi in zunanjih površinah za namene vzpostavitve inkubatorja.	Investitor Projektant	Nizka
Neustrezne ocene stroškov načrtovanja	C	II	Srednje	Za izvedbo predvidenih posegov bo izdelana PZI projektna dokumentacija. Ocena vrednosti gradnje nepremičnin in nakupa opreme je bila pripravljena s strani strokovnih služb občine po ogledu objekta ter na podlagi izkušenj z drugimi primerljivimi objekti.	Investitor Projektant	Nizka
<b>UPRAVNA TVEGANJA</b>						
Zamude v postopkih pri pridobivanju nepremičnin, soglasij/mnenj in pridobivanju gradbenega dovoljenja	C	IV	Visoko	V času izdelave tega dokumenta investitor še ne razpolaga z nepremičninami, v/na katerih bo vzpostavljen inkubator. Investitor ima številne izkušnje z izvedbo nakupa nepremičnin, tako da se je to tveganje omejilo. V času izdelave tega dokumenta še niso pridobljena vsa potrebna soglasja in mnenja za izvedbo projekta. Tako investitor kot tudi projektant imata številne izkušnje pri pridobivanju soglasij in mnenj za primerljive projekte, tako da se je to tveganje omejilo. Za izvedbo projekta pa ni potrebna pridobitev GD.	Investitor Projektant	Nizka
<b>TVEGANJA JAVNIH NAROČIL</b>						
Zamude v postopkih javnih naročil	C	II	Srednje	Tveganje bi se lahko pojavilo, v kolikor bi bila nestrokovno pripravljena RD in/ali izpeljan postopek posameznega JN. Za omejitev tveganja se bo skrbno pripravilo RD in izpeljalo postopek JN. Investitor ima zaposlen ustrezno usposobljen kader z izkušnjami za pripravo RD in izpeljavo postopka JN. Časovni načrt projekta je izdelan na način, da je postopke JN za	Investitor	Nizko

				izbor izvajalca del, dobavitelja opreme in nadzor moč izpeljati.		
Morebitni sodni postopki	B	II	Nizko	Investitor ima izkušnje s pripravo RD in izvedbo JN. Za preprečitev morebitnih sodnih sporov v postopku JN se bo pripravilo kvalitetno RD.	Investitor	Nizko
<b>TVEGANJA V ČASU GRADNJE</b>						
Prekoračitev stroškov projekta	D	III	Visoko	Skozi celotno odboje izvajanja projekta se bo stalno spremljalo potek del in rezultatov ter spremljalo realizacijo projektnih aktivnosti. V času izvajanja del se bo izbralo zanesljivega strokovnjaka za izvajanje strokovnega nadzora nad deli, ki bo skupaj z investitorjem tudi skrbno proučil in analiziral upravičenost izvajalčevih zahtevkov po dodanih plačilih (delih).	Investitor Projektant Nadzornik	Nizko
Zamude pri izvedbi del in dobavi opreme (zamude pri izvedbi del in dobavi opreme ter primopredaji izvedenih del)	D	III	Visoko	Navedeno tveganje se bo omejilo z najetjem zanesljivega strokovnjaka za izvedbo strokovnega nadzora nad gradnjo in s sprotim reševanjem nastalih problemov pri izvedbi del, konstruktivnega dialoga med izvajalcem del, dobaviteljem opreme in investitorjem ipd. Poleg tega se bo od izbranega izvajalca del in od dobavitelja opreme zahtevalo ustrezne garancije za čas trajanja izvedbe del oz. dobavo in montažo opreme ter za čas trajanja garancijske dobe po izvedbi del.	Investitor Projektant Izvajalec Dobavitelj Nadzornik	Nizko
Tveganja v zvezi z izvajalci (stečaj, pomanjkanje virov, neizkušenost ipd.)	C	II	Srednje	Navedeno tveganje se bo omejilo s pripravo ustrezne, kakovostne RD za izvedbo JN, s tem da bodo iz izbora izvajalcev del oz. dobavitelji opreme izključeni nezanesljivi, finančno slabi izvajalci del/dobavitelji opreme ter tudi izvajalci del/dobavitelji opreme, ki ne bodo imeli ustreznih, specifičnih referenc glede na naravo projekta.	Investitor	Nizko
<b>TVEGANJA V ČASU OBRATOVANJA</b>						
Višji odhodki/stroški vzdrževanja in obratovanja od predvidenih	B	III	Srednje	Tveganje bi lahko nastopilo zaradi slabe izvedbe del, slabe kvalitete opreme oziroma slabega vzdrževanja. Navedeno tveganje se bo omejilo z ustrezno utemeljitvijo želene kakovosti izvedbe in opreme v RD že ob izvedbi JN, z ustreznim in rednim vzdrževanjem ter z zagotovitvijo zadostnih finančnih sredstev za redno in investicijsko vzdrževanje. Stalno se bo spremljalo stroške in pregledovalo stavbo z okolico in opremo, da se bo hitro odkrilo težave, zaradi katerih bi se lahko stroški povišali.	Investitor Upravljavac	Nizko
Težave s kakovostjo izvajanja storitev rednega vzdrževanja	A	III	Nizko	Tveganje bi lahko nastopilo z neustreznim vzdrževanjem EPI izvedene v okviru projekta, t.j. inkubatorja, ter z neusposobljenostjo oseb za izvajanje določenih vzdrževalnih del. Tveganje se bo omejilo s pripravo ustreznega plana rednega in investicijskega vzdrževanja ter oddajo teh del izvajalcu z ustreznimi izkušnjami in znanjem. Odgovorne službe investitorja in upravljavca pa bodo stalno spremljale dogajanje in ustrezno ukrepale v primeru odstopanj oziroma problemov.	Upravljavac Investitor	Nizko
<b>FINANČNA TVEGANJA</b>						
Pridobitev nepovratnih sredstev za sofinanciranje izvedbe projekta	C	IV	Visoko	Ker je sam projekt izredno finančno in tehnično zahteven ter investitor nima zadostnih finančnih virov, da bi sam v tako kratkem času z lastnimi viri financiral izvedbo celotnega projekta, bo tveganje omejit s pripravo kakovostne investicijske ter same vloge za prijavo na JR* MKRR za pridobitev nepovratnih sredstev.	Investitor	Nizka
Višji odhodki/stroški obratovanja od predvidenih	B	III	Srednje	Tveganje bi lahko nastalo zaradi slabe izvedbe del, kvalitete opreme, vzdrževanja, zvišanja cen materiala in stroškov delovne sile, slabe organizacije nabav	Upravljavac Investitor	Nizka

				materiala ipd. Navedeno tveganje se bo omejilo z ustrezno opredelitvijo želene kvalitete izvedbe in opreme v RD v okviru JN, z izvajanje ustreznega rednega in investicijskega vzdrževanja, z zagotovitvijo zadostnih finančnih sredstev za redno in investicijsko vzdrževanje, z izvajanje racionalizacije pri izvajanju vzdrževanja, nabavi materialov ipd.		
Nezmožnost občine in/ali upravljavca za pokrivanje primanjkljaja za zagotavljanje sredstev za obratovanje in vzdrževanje	A	III	Nizka	Investitor se zaveda, da bo moral v skladu z možnostmi, zagotoviti likvidnostna sredstva za zagotavljanje nemotenega vzdrževanja in obratovanja inkubatorja, saj bo le-ta služil v dobrobit vseh občanov. Morebitne stroške vzdrževanja in delovanja bo skrbno vključeval v lasten vsakoletni proračunu oziroma v finančni plan upravljavca.	Investitor Upravljavec	Nizka
<b>REGULATIVNA TVEGANJA</b>						
Nepričakovani politični ali regulativni dejavniki	A	I	Nizka	Tveganje zaradi nestabilnih političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja ne obstajata, saj je projekt usklajen s cilji, strategijami in politikami občine, regije in države ter ima pozitivno javno mnenje, tako s politične strani kot tudi s strani javnosti.	Investitor	Nizka
<b>DRUGA, SPLOŠNA TVEGANJA</b>						
Tveganje odklonilnega javnega mnenja (nasprotovanje javnosti)	A	I	Nizka	Tveganje odklonilnega javnega mnenja se je in se ga bo tudi v prihodnje omejilo s pripravo učinkovitega komunikacijskega načrta ter obveščanja javnosti. Javnost je že seznanjena glede projekta, v prihodnje pa se bo redno obveščalo ožjo in širšo javnost s potekom del v okviru projekta.	Investitor	Nizka

## 16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Aktivnosti za izvedbo investicijskega projekta se odvijajo skladno s časovnim načrtom, ki je bil izdelan v okviru DIIP-a. DIIP je pokazal kot optimalen scenarij izvedbe oziroma izbora scenarij »z investicijo«. Investicijski program (IP) je zato v skladu s 13. 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) je izdelan za optimalen scenarij »z investicijo«.

### Investicijski program (IP) je podal naslednje rezultate:

- ⇒ **Analiza obstoječega stanja in potreb** je pokazala potrebo po izvedbi projekta pod scenarijem »z investicijo«, saj bo le-ta vplival na gospodarski razvoj, povečanje konkurenčnosti gospodarstva občine, zaposlitvenih možnosti in dodane vrednosti podjetij ter posledično na ekonomsko, družbeno, socialno in tudi zdravstveno življenje prebivalcev občine, predvsem na prebivalce mesta Ajdovščina. Izvedba projekta bo imela predvsem gospodarsko razvojni učinek, poleg ekoloških, družbenih, demografskih, socialnih ipd. učinkov, ki jih omogoča oziroma daje izvedba projekta. S pridobitvijo novega inkubatorja se bo ustvarilo ustrezne pogoje za nadaljnji razvoj podjetništva, za razvoj proizvodno, obrtne, storitvene, trgovske in tudi intelektualne poslovne dejavnosti v mestu Ajdovščina in sami Občini Ajdovščina in je to le eden od projektov, ki jih občina izvaja za doseg lastnih strateških ciljev, predvsem pa za povečanje gospodarskega razvoja občine, regije in posledično države. Povpraševanje po ustrezni ekonomsko poslovni infrastrukturi, t.j. po inkubatorju, je iz leta v leto večje, saj predvsem novo-ustanovljena podjetja ter posamezniki s poslovnimi idejami nimajo ustreznega okolja, ki bi jim nudilo ustrezne prostorske in storitvene kapacitete/pogoje, kjer bi lahko realizirali svojo poslovno idejo in zagnali svojo poslovno dejavnost ob strokovni pomoči mentorjev. Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta prispevati k še hitrejši rasti in razvoju gospodarstva občine kot tudi regije in države, prispevati k povečanju konkurenčnosti gospodarstva, dodane vrednosti podjetij (MSP) in k odpiranju novih delovnih mest ter s tem posredno izboljšati delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva.
- ⇒ **Osnovni namen** izvedbe projekta **je vzpostavitev novega inkubatorja »Inkubator Ajdovščina«**, ki bo vključen v mrežni Podjetniški inkubator Perspektiva, **in s tem zagotovitev infrastrukturnih pogojev** (poslovne prostore/površine in ponudbo upravnih in intelektualnih storitev za podjetja v inkubatorju ter za izvajanje storitev, dogodkov ipd. namenjenih spodbujanju podjetništva, digitalizacije, krožnega gospodarstva, zelene ekonomije ipd.) **za spodbujanje razvojnih potencialov, uvajanje novih razvojnih spoznanj za intenzivnejše povezovanje strokovnega znanja s podjetji in uvajanje najsodobnejših znanj skozi izobraževanja in usposabljanja ter dvigovanja kompetenc posameznikov v občini, regiji in državi**. S tem se bo zainteresiranim podjetjem za vstop v inkubator omogočilo opravljanje podjetniške dejavnosti. Zagotovilo se bo pogoje za razvoj tistih podjetij, ki beležijo visoko rast, gradijo podjetniško skupnost in krepijo verigo vrednosti na svojem področju. Z realizacijo projekta se bo z ustvarjanjem spodbudnega podjetniškega okolja zagotovilo ustrezne pogoje za dolgoročno krepitev konkurenčnosti gospodarstva, hitrejši razvoj gospodarstva na občinski, regionalni in državni ravni, povečanje dodane vrednosti podjetij in odpiranje novih delovnih mest (povečanje zaposlovanja).  
S spodbujanjem sodelovanja in oblikovanja skupnih strategij med gospodarskim sektorjem in izobraževalno-razvojno-raziskovalnimi institucijami želi Občina Ajdovščina vplivati na hitrejši in boljši pretok znanj in novih dognanj iz znanstvenih sfer v gospodarsko okolje. **Vzpostavitev podjetniškega inkubatorja, ki bo pomagal novim podjetjem pri zagonu in razvoju inovativnih podjetniških idej, predstavlja pomemben razvojni ukrep, ki bo vplival tudi na dvig pozitivne podjetniške klime med mladimi.**
- ⇒ **Glavni cilj** projekta je stvarne narave, in sicer **v mestu Ajdovščina** v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju **kupiti stavbe s pripadajočimi zemljišči na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina ter obnoviti, ustrezno urediti ter opremiti stavbe in zunanje površine za namen vzpostavitve novega poslovnega inkubatorja »Inkubator Ajdovščina«**, skupne površine **5.970 m<sup>2</sup>** (notranje površine: 2.132 m<sup>2</sup>; zunanje površine: 3.838 m<sup>2</sup>), od

tega bo 2.800 m<sup>2</sup> novih uporabnih površin inkubatorja (notranje uporabne površine: 1.800 m<sup>2</sup>; zunanje uporabne površine: 1.000 m<sup>2</sup>).

⇒ **Kazalniki učinka in rezultata projekta:**

Kazalniki učinka ob zaključku projekta	
Število podprtih investicijskih projektov	1 projekt
Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture	9 ukrepov
Uporabne površine izgrajenega/razširjenega inkubatorja (v m <sup>2</sup> )	2.800,0 m <sup>2</sup>
Kazalniki rezultata 3 leta (do 31.10.2027) po zaključku projekta	
Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin izgrajenega/razširjenega inkubatorja (v % glede na nove uporabne površine)	92,0%
Število vključenih novo-ustanovljenih podjetij v inkubator	11 podjetij
Število izvedenih delavnic	33 delavnic
Število izvedenih projektov z gospodarstvom	12 projektov

- ⇒ Izvedba investicijskega projekta bo s svojimi cilji omogočila doseganje ciljev, strategij, normativov, standardov in zakonskih zahtev tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni, saj je usklajen z njihovimi cilji, smernicami, razvojnimi strategijami in programi.
- ⇒ **Analiza tržnih možnosti in ciljnega trga** je pokazala, da projekt v svoji osnovni naravnosti ni namenjen trženju, zato analiza tržnih možnosti ni potrebna in smiselna. V investicijskem programu so bile definirane ključne skupine uporabnikov oziroma potencialnih uporabnikov/koristnikov nove ekonomsko poslovne infrastrukture, t.j. površin in storitev v okviru »Inkubatorja Ajdovščina«.
- ⇒ **Vrsta investicijskega projekta** je pridobitev in ureditev ustreznih prostorskih kapacitet za vzpostavitev »Inkubatorja Ajdovščina«. V okviru projekta je predvidena nabava stavb s pripadajočimi zemljišči na naslovu Slomškova ulica 1, 5270 Ajdovščina, in sicer nabava stavbe z ID št. 552 k.o. 2392 Ajdovščina in stavbe z ID št. 2034 k.o. 2392 Ajdovščina s pripadajočimi parcelami št. 826, 827/2, 827/3, 827/4 in 829 vse k.o. 2392 Ajdovščina; prenova/obnova (izvedba investicijsko vzdrževalnih del) stavbe z ID št. 552 k.o. 2392 Ajdovščina in stavbe z ID 2034 k.o. 2392 Ajdovščina za namene inkubatorja, površine 2.132,0 m<sup>2</sup>; ureditev zunanjih površin za namene inkubatorja, površine 3.838,0 m<sup>2</sup>; izvedba 9ih ukrepov s področja trajnostne naravnosti in modre oziroma zelene infrastrukture ter nabava, dobava in montaža opreme za namene inkubatorja. Posegi v prostor so opredeljeni kot **izvedba investicijsko vzdrževalnih del**. Za izvedbo projekta ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja. Po izvedbi del ter nabavi in montaži se bo izvedlo kvalitativni in kvantitativni pregled ter primopredajo izvedenih del in opreme. **Investicija je v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči.**
- ⇒ **Analiza zaposlenih** je pokazala, da zaradi izvedbe projekta ne bo prišlo do nastanka oziroma potrebe po odpiranju neposrednih novih delovnih mest ne pri investitorju/lastniku Občini Ajdovščina in ne pri upravljavcu javnemu zavodu RRA ROD. Prišlo pa bo do nastanka posrednih in novih vzporednih delovnih mest, pri že znanih zasebnikih (podjetjih in s.p.), ki imajo interes za vstop v inkubator, kot neposredna posledica izvedbe projekta.
- ⇒ **Vrednost investicijskega projekta** smo ocenili v stalnih in tekočih cenah. Vrednost projekta po stalnih cenah znaša 1.676.701,00 EUR brez DDV/DPN oziroma 1.829.175,22 EUR z DDV/DPN; po tekočih cenah pa znaša 1.700.166,44 EUR brez DDV/DPN oziroma 1.857.803,06 EUR z DDV/DPN. Višina upravičenih stroškov po tekočih cenah za sofinanciranje znaša 1.698.666,44 EUR.
- ⇒ **Analiza lokacije** je prikazala primernost izbranega območja za izvedbo predvidenih del v okviru projekta ter usklajenost s prostorskimi akti.
- ⇒ **Analiza vplivov na okolje** ni prikazala negativnih vpliv na okolje. Pokazala pa je pozitivne vplive na okolje, predvsem z vidika okoljske učinkovitosti, učinkovitosti izrabe naravnih virov, trajnostne dostopnosti, nediskriminatornosti (upoštevanje načela enakih možnosti), izboljšanja delovnega in bivalnega okolja ter



zmanjšanja negativnih vplivov na okolje. Analiza je pokazala tudi pomen projekta za regionalni razvoj ter za trajnostni razvoj družbe (projekt ima nanju pozitiven vpliv).

- ⇒ **Časovni načrt izvedbe** je prikazal, da bo investicijski projekt ob optimalnem poteku vseh predvidenih aktivnosti izveden in predan v uporabo do 31.10.2024. Zaključek projekta (finančni zaključek in zaključek vseh predvidenih aktivnosti v okviru projekta) je predviden do 31.10.2024.
- ⇒ **Kadrovsko organizacijska shema izvedbe** projekta je pokazala, da za izvedbo projekta ni predvidene posebne organizacije ter da se po izvedbi projekta kadrovsko organizacijska shema upravljanja ne spreminja. Ravno tako je pokazala, da investitor razpolaga z ustrezno usposobljenim in izkušenim kadrom za izvedbo projekta.
- ⇒ **Analiza izvedljivosti** je pokazala, da so časovni načrt ter sama organizacija izvedbe projekta zastavljeni tako, da bo v celoti možna izvedba v predvidenem časovnem roku in v predvidenem obsegu. Investicijski projekt ima jasno časovno in upravljavsko strukturo, poleg tega so rešena bistvena vprašanja, zato menimo, da je investicijski projekt s tega vidika realen in izvedljiv.
- ⇒ **Načrt financiranja** projekta je pokazal, da je finančna konstrukcija investicijskega projekta zaprta z lastnimi, proračunskimi viri Občine Ajdovščina v višini 257.803,06 EUR ter s pridobitvijo nepovratnih sredstev v okviru JR\* za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024 (nepovratna sredstva v višini do 100% upravičenih stroškov oziroma do maksimalne višine 1.600.000 EUR, ki so zagotovljena v proračunu RS, na proračunski postavki MKRR »989110 Dodatni ukrepi za problemska območja«) v skupni višini 1.600.000,00 EUR.
- ⇒ Prikazana je projekcija prihodkov in stroškov (odhodkov) investicijskega projekta za ekonomsko dobo 15-ih let obratovanja ter prihodkov (koristi) in stroškov na podlagi Analize stroškov in koristi, ki so potrebni za izdelavo finančne in ekonomske (ASK) analize.
- ⇒ Rezultati **finančne analize** so pokazali, da je obravnavani projekt gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale upravičenost njegove izvedbe. Investicijski projekt je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno ekonomskih koristi oziroma z izvedbo ekonomske analize (ASK).
- ⇒ Rezultati **ekonomske analize** so pokazali, da je obravnavani projekt po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo, kar so potrdili tudi vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo projekta. Vsi trije ključni pokazatelji upravičenosti izvedbe projekta nam pokažejo, da je izvedba projekta z vidika prispevka k družbenim koristim in z vidika upravičenosti za sofinanciranje, saj je razmerje med koristmi in stroški večje od 1 ( $eK/S > 1$ ), ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna ( $ENPV > 0,0$  EUR), istočasno pa je ekonomska interna stopnja donosa večja od uporabljene socialne diskontne stopnje ( $EIRR > SDS=5,0\%$ ). Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba projekta ekonomsko upravičena oziroma upravičena na podlagi Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti projekt.
- ⇒ **Analiza občutljivosti** je pokazala, da sta tako v okviru finančne analize kot tudi v okviru ekonomske analize kritični spremenljivki projekta odhodki iz obratovanja ter prihodki iz obratovanja (in ekonomske koristi projekta), kar pomeni, da bo potrebno navedenima spremenljivkama v času izvajanja projekta, kakor tudi v času obratovanja posvečati večjo pozornost, da ne pride do navedenih sprememb. Za kritični spremenljivki so bile izračunane mejne vrednosti, ki nam povedo, % spremembe kritične spremenljivke na podlagi katerega bo finančna oziroma ekonomska neto sedanja vrednost projekta postala 0,00 EUR.
- ⇒ **Analiza tveganj** je pokazala, da izvedba projekta tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visoke stopnje tveganja ter da je izvedba investicijskega projekta na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena. Pripravilo se je tudi matriko tveganj, s katero se je predvidelo ukrepe za upravljanje in zmanjševanje morebitnih tveganj, ki bi se lahko pojavila pri pripravi, izvajanju in obratovanju projekta.

**Investicijski program (IP) je pokazal upravičeno izvedbo projekta »Inkubator Ajdovščina« ter da projekt zelo dobro uresničuje javni interes na področju gospodarskega razvoja in rasti podjetništva v občini (spodbujanje podjetništva, dviga konkurenčnosti, inovativnosti in zaposlitvenih možnosti ter povečanje dodane vrednosti podjetij) ter da zasleduje in uresničuje cilje občinskih, regijskih, državnih in tudi EU razvojnih strategij in programov.**

Investitorju se predlaga, da se investicijski program (IP) potrdi in da se odloči za nadaljevanje predvidenih projektnih aktivnosti ter za samo izvedbo investicijskega projekta pod scenarijem »z investicijo«. Odločitev za nadaljevanje priprave in izvedbo investicijskega projekta »Investitor Ajdovščina« pa je odvisna od investitorja.



Številka: 4304 - 0077/2022 - 15

Datum: 11. 5. 2023

Občinski svet Občine Ajdovščina

**Zadeva: Informacija občinskemu svetu o razvoju mobilne aplikacije mAjdovščina ter izdelavi presoje učinka na varstvo osebnih podatkov (DPIA)**

Idejni koncept digitalne rešitve »mAjdovščina« je izdelava informacijske rešitve za vzpostavitev procesa brezpapirnega poslovanja, ki bo občini preko enosmerne komunikacije omogočila boljši stik in sporazumevanje z občani ter povečala transparentnost delovanja, na podlagi dvosmerne komunikacije pa pripomogla k dvigu aktivne participacije v lokalnem okolju ter s pomočjo plačilne funkcionalnosti pocenila in olajšala plačevanje javnih in zasebnih storitev občanov ter s tem spodbujala lokalno ekonomijo.

Aplikacija mAjdovščina bo enotna vstopna točka občana v digitalni svet javne uprave in enotna vstopna točka do javnih storitev in servisov občine Ajdovščina.

Digitalna rešitev predstavlja celovit in učinkovit odgovor na različne problematike v lokalnem okolju, kot npr. slabša obveščenost občanov o lokalnih dogodkih ter aktivnostih v lokalni skupnosti, slabša komunikacija ob naravnih in drugih nesrečah, upadanje participacije na lokalni ravni ter zastareli načini plačevanja javnih in zasebnih storitev.

Razvoj in implementacija informacijske rešitve bo osredotočena na izdelavo mobilne aplikacije, ki bo na voljo za uporabnike različnih operacijskih sistemov (Android, IOS, ...), z enovitim zalednim sistemom, in možnostjo povezovanja na zaledne informacijske sisteme, npr. dokumentni sistem občine (npr. ODOS, ...).

Namen implementacije procesa brezpapirnega poslovanja in delovanja mobilne aplikacije je zagotavljanje izvedbo storitev, ki jih izvaja občina v izključno elektronski obliki oziroma v hibridni obliki (delno v elektronski obliki delno v fizični obliki), kjer popolni brezpapirni proces ni izvedljiv oziroma ni optimalen.

Za normalno delovanje funkcionalnosti aplikacije je potrebna vzpostavitev digitalne identitete za občane. Pojem digitalna identiteta v splošnem predstavlja skupek različnih informacij o osebi, na podlagi katerih je omogočeno prepoznavanje in avtentikacija. Za vzpostavitev digitalne identitete bo implementiran zunanji servis Si-PASS, kjer bo možna avtentikacija uporabnika s Si-PASSom in e-osebno izkaznico.

Mobilna aplikacija bo tako omogočala prejemanje splošnih in nujnih obvestil civilne zaščite, prejemanje obvestil o dogodkih, prejemanje novic in obvestil o zaporah cest. Občan bo lahko preko mobilne aplikacije oddajal predloge moje pobude, glasoval za mojo pobudo, izpolnjeval ankete, prijavljal napake in okvare na javnem sistemu elektro in vodovodnih napeljav. Staršem šoloobveznih otrok in otrok v vrtcih bo mobilna aplikacija omogočala odjavo in najavo prehrane ter napoved odsotnosti od pouka oziroma varstva. Mobilna aplikacija bo omogočala tudi oddajo zahtevkov/vlog v e-obliki ter plačilo taks.

Skladno z zahtevami Zakona o varstvu osebnih podatkov (ZVOP-2) in Splošne uredbe o varstvu osebnih podatkov (GDPR) je v sodelovanju s pooblaščen osebno za varstvo osebnih podatkov, mag. Renato Zatler, v pripravi presoja ocene učinka na varstvo osebnih podatkov t.i. DPIA.

Mobilno aplikacijo razvija zunanji izvajalec Tovarna idej, informacijske storitve, d.o.o., Osojnikova ulica 17, 2000 Maribor. Aplikacija bo pripravljena predvidoma do 31. 5. 2023. Trenutno je v fazi popravkov in testiranja. Sredstva za razvoj mobilne aplikacije so zagotovljena v letošnjem proračunu.

Lepo pozdravljeni.

Pripravil:  
Bogdan Česnik  
Višji svetovalec župana za področje gospodarstva

Mojca Remškar Planinc, l.r.  
Direktorica