



JAVNA RAZVOJNA AGENCIJA OBČINE ORMOŽ

Kerenčičev trg 4, 2 270 Ormož
Tel.: 02 741 53 52, Fax: 02 741 53 55
E-pošta: jara@siol.net

**ŠTUDIJA IZVEDLJIVOSTI MREŽNEGA
PODJETNIŠKEGA INKUBATORJA
ORMOŽ**

April, 2011

Zlatko ZADRAVEC

Vsebina

1	UVODNE UGOTOVITVE	3
1.1	Definicija podjetniškega inkubatorja	3
1.2	Potreba po ustanovitvi	3
1.3	Cilji ustanovitve.....	3
1.4	Ciljne skupine inkubatorja	4
2	USTANOVITEV NEPROFITNE DRUŽBE Z OMEJENO ODGOVORNOSTJO »MREŽNI PODJETNIŠKI INKUBATOR ORMOŽ D.O.O.«	5
2.1	Utemeljitev.....	5
2.2	Družbeniki	5
2.3	Ustanovni kapital družbe.....	5
2.4	Vodenje družbe	5
3	FINANČNI PLAN	6
3.1	Izkaz poslovnega izida po letih.....	6
3.2	Predpostavke za finančno projekcijo 2011-2015.....	7
4	SKLEP	9

Seznam preglednic

Preglednica 1:	Planirani prihodki in odhodki podjetniškega inkubatorja po letih v € brez DDV-ja. ...	6
Preglednica 2:	Cena najemnine po letih bivanja v inkubatorju.....	7

1 UVODNE UGOTOVITVE

1.1 Definicija podjetniškega inkubatorja

Helsinška konferenca je leta 1998 definirala podjetniški inkubator kot prostor, kjer so na novo nastala podjetja koncentrirana na relativno omejenem prostoru. To jim je ponujeno z namenom, da bi izboljšali njihovo možnost za preživetje in rast z nudenjem prostorov, telekomunikacijske opreme, managersko podporo in drugimi podpornimi storitvami. Je eden izmed pomembnih instrumentov lokalnih skupnosti za pospeševanje zaposlovanja.

1.2 Potreba po ustanovitvi

- Potrebo po ustanovitvi Mrežnega podjetniškega inkubatorja Ormož d.o.o. (v nadaljevanju MPIO) narekujejo neugodni ekonomski kazalci:
 - na področju EU Ormož je visoka stopnja brezposelnosti¹: februar 2011 občina Ormož (OO) 14,3 %, občina Središče ob Dravi (OSD) 13,5 %, občina Sveti Tomaž, (OST) 13,5 %),
 - nizka dodana vrednost gospodarstva glede na povprečje RS² (OO 67 %, OSD 94,7 %),
 - visok delež kmečkega prebivalstva v strukturi delovno aktivnega prebivalstva³: jan. 2011-OO 12,8 %, OSD 25,3 in OST 69,5 % (SLO 4 %),
- neugodni demografski podatki⁴:
 - skupni prirast prebivalstva/1000 prebivalcev v letu 2008: OO -25,3, OSD -35,1 in OST -36,1,
 - indeks staranja prebivalstva: OO 121,0, OSR 153,8, OST 105,8; povprečje Slovenije je 118,
- ekonomske ugodnosti za inkubiranje: inkubiranci uživajo ugodnosti inkubatorja in lahko kandidirajo na sredstva razpisov,
- družba z omejeno odgovornostjo, ki bo upravljala z inkubatorjem, se lahko prijavi na razpis.

1.3 Cilji ustanovitve

OO, OSR in OST pristopajo k ustanovitvi Mrežnega podjetniškega Inkubatorja Ormož (v nadaljevanju MPIO) s ciljem zagotavljanja ustreznega podpornega okolja za razvoj podjetništva. V pomoč bo potencialnim podjetnikom z zanimivimi poslovnimi idejami, novo nastalim podjetjem, ki potrebujejo strokovno podporo in ugodnejše poslovne prostore, obstoječim podjetjem s svojo svetovalno, informacijsko, izobraževalno in prostorsko funkcijo,

¹ Vir E uprava: <http://e-uprava.gov.si/ispo/stopnjabrezposelnosti/prikaz.ispo;jsessionid=cab09e9fdc40ae29c1e917fea7725a3e3c0f013f9b8500850e88874b7ae939d8.e34Tc3eTb3iSbi0QaxqSaNiLch50n6jAmljGr5XDqQLvpAe>

² Vir Ajpes: leto 2009.

³ Vir E Uprava: <http://e-uprava.gov.si/ispo/delovnoprebivalstvo/prikaz.ispo>.

⁴ Vir SI-STAT RS.

pa tudi mladim, ki želijo pridobivati podjetniška znanja, razvijati podjetniške veščine in pridobivati izkušnje. Več o inkubatorjih lahko najdete na⁵. Poleg tega je cilj Inkubatorja:

- prispevati k dvigu podjetniške aktivnosti,
- promocija pomena inovativnega podjetništva,
- podpirati partnersko sodelovanje med javnim in zasebnim sektorjem,
- vzpodbujati tehnološki razvoj v spodnjem Podravju,
- identificirati inovativne podjetniške ideje in podjetnike, v okviru nastajajočih, mladih in uveljavljenih podjetij,
- pomoč pri ustanavljanju in zagonu podjetja (registracija, dovoljenja ...),
- pomoč pri pridobivanju nepovratnih sredstev,
- svetovalne storitve v financah in pravu in trženju.

1.4 Ciljne skupine inkubatorja

Ciljne skupine inkubatorja bodo sledeče:

- podjetja v ustanavljanju,
- že delujoči mladi gospodarski subjekti (do treh let),
- osebe s podjetniškimi idejami,
- mladi, ki želijo spoznavati podjetništvo,
- drugi, ki bodo želeli koristiti različne storitve inkubatorja.

⁵ http://www.inkubator-rs.si/prostori/enota-rogaska-slatina/http://www.cek.ef.uni-lj.si/u_diplome/brilej2628.pdf

2 USTANOVITEV NEPROFITNE DRUŽBE Z OMEJENO ODGOVORNOSTJO »MREŽNI PODJETNIŠKI INKUBATOR ORMOŽ D.O.O.«

2.1 Utemeljitev

Družba z omejeno odgovornostjo se ustanovi zaradi možnosti kandidiranja na razpise in zaradi večje poslovne gibčnosti. V ta namen se uporabijo najeti prostori od podjetja Holermous d.o.o.

2.2 Družbeniki

Družbeniki so vse tri Občine na področju UE Ormož.

2.3 Ustanovni kapital družbe

Začetni ustanovni kapital družbe bo 7.500 EUR. Višina ustanovnega kapitala posameznega družbenika ni omejena navzdol ali navzgor.

Glede na skupen interes vseh treh občin predlagamo, da občine prispevajo ustanovni kapital v naslednjih deležih, ki se deli po že znanem ključu:

- 74,3 % Občina Ormož oz. 5.572,50 €,
- 13 % Občina Središče ob Dravi oz. 975,00 € in
- 12,7 % Občina Sveti Tomaž oz. 975,00 €.

2.4 Vodenje družbe

Družbo vodi direktor, ki ga na to mesto imenuje skupščina družbenikov. V finančnem planu, ki sledi v točki 3., je upoštevana zaposlitev za 4 ure. Za prvo leto delovanja inkubatorja je možno, da družbo vodi direktor Javne razvojne agencije Občine Ormož.

3 FINANČNI PLAN

3.1 Izkaz poslovnega izida po letih

Planirane prihodke in odhodke družbe izkazuje preglednica 1.

Preglednica 1: Planirani prihodki in odhodki podjetniškega inkubatorja po letih v € brez DDV-ja.

Leto	Prihodki	€	Odhodki	€
2011 6	donacija lok. skup. ⁷	20.540	Najemnina zasedenega dela ⁸	0
	Najemnine	360	Najemnina nezasedenega dela ⁸	0
			Materialni stroški ⁹	3.000
			Stroški spletne strani	4.000
			Ostali stroški storitev	7.000
			Stroški uprave	6.900
	Skupaj	20.900	Skupaj	20.900
2012	Najemnine	2.520	Najemnina zasedenega dela	19.968
	Donacija lokalne skupnosti	51.108	Najemnina nezasedenega dela	4.500
	Ostali prihodki	500	Materialni stroški	3.472
			Ostali stroški storitev	6.000
			Stroški dela administracije	6.088
			Stroški uprave	13.800
	Skupaj	53.128	Skupaj	53.828
2013	Najemnine	9.740	Najemnina zasedenega dela	29.952
	Donacija lokalne skupnosti	52.672	Najemnina nezasedenega dela	3.600
	Ostali prihodki	500	Materialni stroški	3.472
			Stroški storitev	6.000
			Stroški dela administracije	6.088
			Stroški uprave	13.800
	Skupaj	62.918	Skupaj	62.912

Nadaljevanje preglednice na naslednji strani!

⁶ Začetek najema 1.7.2011.

⁷ Podpora lokalnih skupnosti za pokrivanja stroškov inkubatorja se zmanjša v primeru uspeha Inkubatorja na razpisu.

⁸ Stroške zasedenega in nezasedenega dela prostorov za razdobje 1.7.-31.12.11 v skladu s pismom o nameri plačajo ustanoviteljice direktno podjetju IGD Holermous.

⁹ Možna sinergija s stroški Jare, če se bo Jara selila v prostore inkubatorja; enako velja za stroške najema in uprave za vsa leta.

Nadaljevanje preglednice s prejšnje strani!

2014	Najemnine	17.190	Najemnina zasedenega dela	39.936
	Donacija lok. skup.	53.406	Najemnina nezasedenega dela	1.800
	Ostali prihodki	500	Materialni stroški	3.472
			Ostali stroški storitev	6.000
			Stroški dela administracije	6.088
			Stroški uprave	13.800
	Skupaj	71.096	Skupaj	71.096
2015	Najemnine	25.992	Najemnina zasedenega dela	49.920
	donacija lok. skup.	56.116	Materialni stroški	6.800
	Ostali prihodki	500	Ostali stroški storitev	6.000
			Stroški dela administracije	6.088
			Stroški uprave	13.800
	Skupaj	82.608	Skupaj	82.608

3.2 Predpostavke za finančno projekcijo 2011-2015

Pri planiranju stroškov najemnin izhajamo iz cen dogovorjenih s podjetjem IGD Holermous d.o.o. dne 12. 4. 2011. V prvem letu nastopajo določeni zagonski stroški (stroški priprave dokumentacije in stroški spletne strani).

V 1. letu planiramo pridobiti najmanj 2 inkubiranca in nato postopoma do leta 2015 popolniti celotno kapaciteto 500 m². Od skupne površine bomo rabili za potrebe Jare cca 50 m². Jaro bomo preselili v nove prostore predvidoma s 1. 7. 2011. V kolikor se bo pojavila potreba po proizvodnih prostorih, je to možno pridobiti v prostorih nekdanjega kegljišča, ki je v sklopu hotelskega kompleksa ali jih iskati na drugi lokaciji.

Inkubiranci bodo poleg ostalih ugodnosti uživali nižje cene najemnin v odvisnosti od dolžine bivanja v Inkubatorju, kar je razvidno v sledeči preglednici 2.

Preglednica 2: Cena najemnine po letih bivanja v inkubatorju.

Obdobje*	% tržne cene	Višina najemnine za pisarniške prostore v €/m ^{2**}
1. leto	20%	1,65
2. leto	40%	3,35
3. leto	60%	6,00
4. leto	80%	6,65
5. leto	100%	8,32

* Obdobje ne predstavlja obdobje vključenosti, ampak obdobje od ustanovitve podjetja dalje (prvo leto pomeni, da bo podjetje v prvih mesecih do prvega leta po ustanovitvi plačevalo 20 % tržne cene, čeprav bo vključeno samo na primer pet mesecev in bo v šestem, ko bo že starejše od enega leta, plačevalo 40 % tržne cene.

** V ceni so vključeni tudi odvisni stroški najema (čiščenje, električna, odvoz smeti, čiščenje snega idr.).

OO, OSR in OST lahko namenijo dodatne poslovne prostore za potrebe inkubatorja na področju svoje občine. O delitvi teh stroškov se dogovorijo naknadno.

Velikost poslovnih prostorov inkubatorja na drugih lokacijah ni površinsko pogojena, saj je površina zapisana v pravilniku samo za sedež inkubatorja (500m²).

Podjetniški inkubator d.o.o. bo sklenil pogodbe z institucijami znanja:

- EPF Maribor,
- Doba d.o.o.,
- Fiposor d.o.o.,
- JARA Ormož,
- Območna obrtno - podjetniška zbornica Ormož.

Realokacija Jare v prostore MPIO omogoča vrsto sinergijskih učinkov in sicer:

- prihranek pri stroških: najema prostora, skupno koriščenje nekaterih sredstev, ni potrebno zaposliti tajnice, vključitev obstoječega kadra v vodstveno ekipo idr.,
- inkubirancem smo vedno na voljo,
- MPIO bo koristil pohišstvo Jare,
- Jara bo bolj dostopna zaradi lažjega parkiranja.

Mrežni podjetniški inkubator bo neprofitna družba z omejeno odgovornostjo in potrebuje trajno podporo s strani ustanoviteljic v obliki donacije, sicer ne more opravljati svojega poslanstva. Zneski podpore, ki so prikazani v zgornjih projekcijah se lahko zmanjšajo v primeru uspeha na natečajih. MPI Ormož v začetku ne bo davčni zavezanec.

Cilj MPI Ormož d.o.o. je, da pridobi status »subjekta inovativnega okolja« liste B. Na tej osnovi bodo lahko inkubiranci kandidirali na razpisih P2 (Sofinanciranje zagona podjetij v subjektih inovativnega okolja), kakor tudi na ostalih razpisih. Poleg tega se lahko Mrežni podjetniški inkubator prijavi za sredstva namenjena inkubatorjem po dve letnem delovanju.

V pogodbo o najemu prostorov med najemodajalcem (Holermous) in najemjemalcem MPIO se bo navedla klavzula odpovedi pogodbe s 6 mesečnim odpovednim rokom za najemjemalca in z 12 mesečnim odpovednim rokom za najemodajalca. Ta klavzula se uporabi v primeru ugodnega razpisa za izgradnjo lastnih prostorov v industrijski coni s ciljem, da izpolnimo kriterije za umestitev na listo A, ali pa iz drugih vzrokov.

4 SKLEP

Na osnovi dejstev, ki so navedeni v pričujočem dokumentu, organizacijski odbor za pripravo projekta Inkubator v sestavi mag. Karmen Štumberger, Ivan Babič in Zlatko Zadavec, predlaga, da župani in svetniki vseh treh občin podprejo predstavljen projekt in da se z rebalansom uvrsti Mrežni podjetniški inkubator Ormož v proračun vseh treh občin za razdobje 2011 - 2015. Znesek, ki bi ga morale z rebalansom zagotoviti občine UE Ormož za leto 2011, znaša:

- ustanovni kapital: 7.500,00 €,
- najemnina za razdobje 1.7. – 31.12.2011: 6.729,28 €,
- donacija: 20.540,00 €,
- stroški ustanovitve (notar, TRR idr.) v znesku cca. 800 €.

Skupna finančna obveznost vseh treh občin v letu 2011 iz naslova MPI Ormož predvidoma znaša 35.569 €, ki se deli po že znanem ključu:

- 74,3 % Občina Ormož oz. 26.428 €,
- 13 % Občina Središče ob Dravi oz. 4.624 € in
- 12,7 % Občina Sveti Tomaž oz. 4.517 €.

Po istem ključu se delijo tudi postavka donacija lokalnih skupnosti iz preglednice 1 za razdobje 1.1.2012 – 31.12.2015.

Predlagamo, da se sklene pismo o nameri, v katerem vse tri Občine UE Ormož definirajo finančne obveznosti iz naslova MPI Ormož.