



EVROPSKA UNIJA
KOHEZIJSKI SKLAD
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO

Številka dokumenta:



OBČINA PODLEHNIK
Podlehnik 9
2286 Podlehnik

POVZETEK

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - DIIP

Naziv investicijskega projekta:

CELOVITA ENERGETSKA PRENOVA JAVNEGA OBJEKTA »STARA OBČINSKA STAVBA – Podlehnik 21« V LASTI OBČINE PODLEHNIK

Dokument identifikacije investicijskega projekta je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

Maj, 2020



KAZALO VSEBINE

1. UVODNO POJASNILO	3
2. PREGLED IN ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA STARA OBČINSKA STAVBA - PODLEHNIK 21	4
2.1. STARA OBČINSKA STAVBA - PODLEHNIK 21.....	4
2.2. PREGLEDNICA SEDANJEGA STANJA.....	4
3. OPIS VARIANTE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENIH V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO	6
3.1. VARIANTA »Z« INVESTICIJO	6
4. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE	7
4.1. OPREDELITEV OSNOVNIH TEHNIČNO-TEHNOLOŠKIH REŠITEV V OKVIRU OPERACIJE VARIANTA 2	7
4.2. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	8
5. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	9
5.1. OCENA CELOTNIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH.....	9
5.2. OCENA CELOTNIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH	10
5.3. VIRI IN NAČRT FINANCIRANJA PROJEKTA	10
5.3.1. <i>Varianta »z« investicijo 2a</i>	10
5.3.2. <i>Varianta »z« investicijo 2b</i>	11
6. PRAVNA IZHODIŠČA IZVEDBE PROJEKTA PREKO JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA.....	12
6.1. JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO	12
6.2. ENERGETSKO POGODBENIŠTVO	12
7. SMISELNOST INVESTICIJE IN IZBOR OPTIMALNE VARIANTE	13
7.1. ANALIZA SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA ZA VZPOSTAVITEV IN UPRAVLJANJE SISTEMA OGREVANJA	15



1. UVODNO POJASNILO

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): »Celovita energetska prenova javnega objekta Stara Občinska stavba - Podlehnik 21 v lasti Občine Podlehnik« obravnava izvedbo celovite energetske sanacije javnega objekta z vzpostavitvijo sistema energetskega upravljanja objekta v prihodnje po modelu energetskega pogodbenišтва.

Poseg v prostor je opredeljen kot izvedba investicijsko vzdrževalnih del v javno korist, ki zajemajo rekonstrukcijo (izvedbo gradbenih ukrepov/ukrepi gradbene sanacije) in tehnološko posodobitev (tehnološki investicijski ukrepi) obstoječih objektov. Poleg investicijskih ukrepov pa so predvideni tudi ukrepi uvedbe sistema energetskega upravljanja ter organizacijski in drugi ukrepi v smislu izvajanja energetskega upravljanja objektov.

Vrednost investicijskega projekta znaša po tekočih cenah 97.499,13 EUR brez DDV (neto vrednost) oz. 118.948,94 EUR z DDV (bruto vrednost). Vrednost upravičenih stroškov znaša 97.499,13 EUR. V DIIP-u je predvideno financiranje investicijskega projekta iz lastnih proračunskih virov Občine Podlehnik v višini 16.991,08 EUR, od tega 14.751,82 EUR upravičenih stroškov in 2.239,26 EUR neupravičenih stroškov. Iz naslova javnih virov EU in RS (Ministrstvo za infrastrukturo) iz naslova Kohezijskih nepovratnih EU sredstev v višini

38.999,65 EUR ter iz drugih, zasebnih virov (zasebni partner) v višini 43.747,66 EUR (povračljivi DDV zasebnega partnerja v višini 19.210,55 EUR ni všteti v vire financiranja in je naveden zgolj informativno).

Izvedba tehnoloških in gradbenih ukrepov bo potekala od decembra 2020 oziroma januarja 2021 (sklep o potrditvi subvencije in podpis pogodbe z zasebnikom) do avgusta 2021, ko je predviden zaključek celovite energetske sanacije tako tehnoloških, kot gradbenih ukrepov.

Časovni načrt izvedbe projekta poteka od maja 2020 pričetek predhodnega postopka s pripravo DIIP-a in do avgusta 2021, ko je predviden zaključek operacij tehnoloških ukrepov pripravljalnih storitev projekta in predaja v uporabo ter upravljanje. Zaključek financiranja projekta pa je predviden v decembru 2021 z izplačilom subvencije s strani Ministrstva za infrastrukturo.

Projekt se oddaja na Javni razpis za sofinanciranje energetske prenove stavb v lasti in rabi občin v letih 2020, 2021 in 2022, kjer se pričakuje 40% subvencije na upravičene stroške projekta.

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016). V skladu z Navodili za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja (Ministrstvo za infrastrukturo RS, januar 2019) smo v okviru DIIP-a pripravili tudi analizo posameznih variant izvedbe projekta in tudi s finančnega in ekonomskega vidika opredelili upravičenost izvedbe optimalne variante projekta, tj. izvedba projekta po modelu energetskega pogodbenišтва.

Skladno z zastavljenimi cilji in pogoji RS, opredeljenimi v Podrobnejših usmeritvah javnim partnerjem pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja (Ministrstvo za infrastrukturo RS, januar 2019) naročnik z izdelavo DIIP-a pričenja predhodni postopek po Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006 – v nadaljevanju ZJZP).

Del predhodnega postopka je, poleg izdelave investicijskega elaborata, skladno z Uredbo, tudi izdelava ocene možnosti javno-zasebnega partnerstva, skladno z 8. členom ZJZP in Pravilnikom o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/2007), zato vsebuje DIIP, poleg obvezne vsebine, opredeljene v Uredbi, tudi oceno možnosti javno-zasebnega



partnerstva. Vse navedeno je podlaga za odločanje o nadaljevanju aktivnosti predvidenih v okviru ocene upravičenosti javno-zasebnega partnerstva in skupnega investicijskega projekta.

Predmetni DIIP obravnava, na podlagi zadnjih razpoložljivih podatkov, podrobno razčlenjeno optimalno varianto in je s svojim tehnično-tehnološkim in ekonomskim delom strokovna podlaga za investicijsko odločitev.

2. PREGLED IN ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA STARA OBČINSKA STAVBA - PODLEHNIK 21

2.1. STARA OBČINSKA STAVBA - PODLEHNIK 21

Stavba leži v kraju Podlehnik na naslovu Podlehnik 21. Okolica stavbe ima asfaltirane dohodne poti in je lepo umeščena v okolico. Stavba je namenjena za poslovno in zdravstveno dejavnost. Stavba je bila zgrajena v letu 1900. Leta 2005 je bila delno obnovljena z zamenjavo stavbnega pohištva in kritine. Stavba obsega pritličje v kateri se nahajata dve zdravstveni ambulanti in mansarda, kjer so prostori občine. Merjena energetska izkaznica je bila narejena za celotno stavbo. Glavno področje rabe toplotne energije je ogrevanje stavbe, raba električne energije je za potrebe delovanja celotne stavbe.



Slika 1: Stara Občinska stavba - Podlehnik 21

2.2. PREGLEDNICA SEDANJEGA STANJA

OBJEKT	STARA OBČINSKA STAVBA – PODLEHNIK 21
Naslov	Podlehnik 21, 2286 Podlehnik
Namen objekta	1220101
Leto izgradnje	1900
Neto tlorisna površina stavbe	255
Ogrevana površina	255
Številka parcele	457 - Podlehnik, parcela: 814/37
Številka objekta	57
Lastnik objekta	Občina Podlehnik
RABA ENERGIJE	
Referenčna poraba EE (kWh/leto)	15.541,0



Referenčni stroški EE (EUR brez DDV/leto)	1.942,62
Referenčna poraba energenta (kWh/leto)	61.920,00
Referenčni stroške energenta (EUR brez DDV/leto)	5.777,05
Specifična raba EE (kWh/m ²)	60,95
Specifična raba energenta (kWh/m ²)	242,8
STANJE NAPRAV ZA PRETVORBO ENERGIJE	
Ogrevalni sistem	Stavba se ogreva z ogrevalnim sistemom na utekočinjen naftni plin UNP. Za prostore občine je vgrajen plinski stenski kotel Junkers ZE 24-4 MFA z nazivno toplotno močjo 24 kW. Za prostore zdravstvenih ambulant je vgrajen plinski stenski kotel Junkers ZR 24-3 AE z nazivno toplotno močjo 24 kW. Vsak kotel ima vgrajeno ustrezno regulacijsko opremo. Ogrevanje stavbe je izvedeno s panelnimi radiatorji v dvocevnem sistemu s temperaturnim režimom 70/55°C. Vgrajeni so radiatorji z termostatskimi regulacijskimi ventili. Dnevni režimi ogrevanja se uravnavajo s časovno regulacijo glede na zasedenost stavbe.
Sistem za oskrbo s toplo vodo	Toplo sanitarno vodo ogrevajo lokalno z električnimi grelniki vode.
PREGLED RABE KONČNE ENERGIJE	
Ovoj objekta	Stene zunanega ovoja stavbe so grajene iz polne opeke brez toplotno izolacijske fasade. Poševnine v mansardi so izdelane iz mavčno kartonskih plošč in toplotno izolirane. Strop proti neogrevanemu podstrešju v mansardi je izveden kot leseni strop brez toplotne izolacije. Na stavbi je vgrajeno energijsko varčno stavbno pohištvo iz PVC profilov in s faktorjem zasteklitve $U_g = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$. Streha stavbe je večkapnica in je pokrita s opečno kritino.
Razsvetljava	V stavbi so vgrajene svetilke z varčnimi in fluorescentnimi sijalkami.
Prezračevanje in klimatizacija	Za potrebe hlajenja so vgrajene tri klimatske naprave »split« sistema. V prostorih stavbe je izvedeno naravno prezračevanje.
Raba energije	UNP se porablja samo za ogrevanje stavbe. Poraba UNP se popisuje ob koncu koledarskega leta na osnovi porabljene in kupljene količine energenta. Električna energija se mesečno odčitava preko merilnika in se porablja za razsvetljava, gretje sanitarne vode, tehnične aparate in naprave ter za ostale manjše porabnike. Energija se dobavlja v okviru na javnih razpisih izbranih ponudnikov. Meritev električne energije je po števcu. Električno energijo v stavbi uporabljajo za: ✓ razsvetljava; ✓ pripravo tople sanitarne vode; ✓ električne pogone ogrevalnih in prezračevalnih sistemov; ✓ pisarniško opremo;



	✓ tehnične aparate in naprave; ✓ druge naprave, ki za svoje delovanje rabijo električno energijo (šibko točne napeljave, telekomunikacije ipd.).
Izkušnje uporabnika stavbe	Stavba dobro služi svojemu namenu, nudi prijetne pogoje bivanja in je funkcionalna. Tlorisna zasnova je prilagojena prostoru v katerega je stavba umeščena.
Posebni robni pogoji in predlogi	Predlagani ukrepi so bili določeni na osnovi ogleda in dejanskega stanja stavbe in sicer: toplotna zaščita zunanjih sten, toplotna zaščita strehe-stropa v mansardi, vgradnja toplotne črpalke za ogrevanje stavbe, ugašanje luči, ko so prostori nezasedeni. S predlaganimi ukrepi je možno pričakovati prihranke toplotne energije do 20 %. Z zamenjavo energenta na obnovljivi vir energije (toplotna črpalka) so možni prihranki stroškov energije do 30 %.

3. OPIS VARIANTE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENIH V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) mora Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) vsebovati najmanj varianto »brez« in varianto »z« investicijo.

V dokumentu obravnavamo dve osnovni varianti:

- Varianta 1: »brez« investicije,
- Varianta 2: »z« investicijo

Varianto 2 nadalje obravnavamo v dveh scenarijih:

- Varianta 2a: občina projekt izvede na *klasičen javno naročniški način*.
- Varianta 2b: občina projekt izvede *po principu javno zasebnega partnerstva* z uporabo poslovnega modela pogodbenega zagotavljanja prihrankov.

3.1. VARIANTA »Z« INVESTICIJO

V okviru variante »z« investicijo smo obravnavali dve pod-varianti izvedbe projekta in sicer:

- VARIANTA 2a »z« investicijo: Izvedba projekta z **lastnimi proračunskimi sredstvi** Občine Podlehnik;
- VARIANTA 2b »z« investicijo: Izvedba projekta **po principu javno-zasebnega partnerstva** z uporabo modela pogodbenega zagotavljanja prihrankov.

Razlika med njima je v samem postopku izvedbe projekta (v primeru javno-zasebnega partnerstva je potrebno sprejetje ustreznih aktov s strani občine itd.), v virih financiranja in prihodnjem upravljanju energetske saniranih objektov.

Investicijska namera zajema izvedbo sanacije energetskih naprav (tehnološka sanacija) ter gradbenih sanacij (izolacija obojev, zamenjava stavbnega povišstva). Poleg investicijskih ukrepov so v okviru



nameravane investicije zajeti tudi ukrepi uvedbe sistema energetskega upravljanja ter organizacijski in ostali ukrepi v smislu energetskega upravljanja objektov.

V tabeli v nadaljevanju podajamo pregled nameravanih investicijskih ukrepov po posameznih objektih. V navedbi predvidenih del so navedene samo glavne aktivnosti, brez spremljajočih aktivnosti, ki bodo pri posameznem ukrepu prav tako izvedene.

4. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE

4.1. OPREDELITEV OSNOVNIH TEHNIČNO-TEHNOLOŠKIH REŠITEV V OKVIRU OPERACIJE VARIANTA 2

Predvideni investicijski ukrepi URE za Stara Občinska stavba - Podlehnik 21 za obe varianti »z« investicijo:

Upoštevan	Ukrep	Opis ukrepa
DA	Energetsko upravljanje	Vzpostavitev energetskega upravljanja objekta ter implementacija merilne opreme (v potrebnem obsegu) s pripadajočo krmilno-komunikacijsko tehnologijo, za spremljanje obratovanja in rabe energije. Sistem se poveže na Scada sistem, ki omogoča daljinski nadzor ter upravljanje naprav (nameščen je na virtualni računalnik: hardware, software, licence), vključena je tudi ekranska slika za kotlovnico, arhiv podatkov, nastavitve alarmov, zagon sistema,...). Nanj se torej priključijo krmilnik za vodenje sekundarnega ogrevalnega sistema (razdelilec v kotlovnici) in primarni oz. ogrevalni vir, v tem primeru TČ + kotel na ELKO.
DA	Izolacija fasade	Predlog izvedbe: tankoslojna kontaktne fasade iz kamene volne (npr. FKD-S Thermal, A 0,035 W/mK) debeline 12,0 cm z izvedbo mrežice in s silikatnim zaključnim slojem, vsemi potrebnimi alu vogalniki, odkapniki, sidranjem, profili ter vsemi fazami dela.
DA	Zamenjava stavbnega pohištva	Za namenom, da se zadostijo zahteve celovite energetske sanacije v skladu s PURES se bodo zamenjala okna. Vgradila se bodo energetske učinkovita okna s skupnim faktorjem toplotne prehodnosti $U \leq 1,1 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$. Predlaga se tudi zamenjava vhodnih vrat. Vgradila se bodo vrata s faktorjem $U \leq 1,4 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$.
DA	Izolacija podstrešja	Z namenom znižanja toplotnih izgub skozi strop stavbe se predlaga vgradnja dodatne toplotne izolacije v obliki steklene volne. Predlog izvedbe: toplotna izolacija iz steklene volne debeline 20 cm (A:s; 0,040 W/mK) se položi na že položeno toplotno izolacijo in prekrije z vetrno oviro.



DA	Zamenjava kritine	
DA	Prenova ogrevalnega sistema TČ voda/voda (20kW)	Celovita prenova kotlovnice in izgradnja novega sistema ogrevanja preko toplotne črpalke zemlja - voda za trajnostno in okolju prijazno proizvodnjo toplote iz obnovljivih virov energije. Vršni energetski vir za pomoč pri pokrivanju toplotnih konic ostane nespremenjen. - Demontaža dotrajanje opreme v kotlovnici (po potrebi), - Izvedba toplotne črpalke voda/ voda (20kW) z vso pripadajočo hidravlično in varnostno opremo ter navezavo do kotlovnice za ogrevanje in predpripravo sanitarne vode, - rekonstrukcija in nadgradnja dostrajanih ter starih elementov, - tehnološka posodobitev energetskega postrojenja za namene optimalnega delovanja.
DA	Termostatski ventili	Na objektu se na radiatorjih, ki nimajo nameščenih termostatskih glav in ventilov, le te dobavi in montira.
DA	Hidravlično uravnoteženje	Optimizacija delovanja obstoječih energetskih sistemov ter predelava razdelilnika toplote v kotlovnici za optimalnejšo distribucijo toplote po objektu. Hidravlična optimizacija na celotnem obstoječem sistemu ogrevanja.
DA	Senacija razsvetljave	- Prenova razsvetljave bo izvedena z zamenjavo obstoječih svetilk z novimi LED svetilkami. - Zamenjava je izvedena po principu ena za ena, vsa električna inštalacija in način prižiganja ostane nespremenjeno.
DA	Dodatni ukrepi	Žaluzije na obstoječa okna.

4.2. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Projekt je opredeljen kot celovita energetska sanacija javnih objektov v lasti Občine Podlehnik z vzpostavitvijo sistema energetskega upravljanja obravnavanih objektov v prihodnje.

Poseg v prostor je opredeljen kot izvedba investicijsko vzdrževalnih del v javno korist, ki zajemajo rekonstrukcijo (izvedbo gradbenih ukrepov/ukrepi gradbene sanacije) in tehnološko posodobitev (tehnološki investicijski ukrepi) obstoječih objektov. Poleg investicijskih ukrepov pa so predvideni tudi ukrepi uvedbe sistema energetskega upravljanja ter organizacijski in drugi ukrepi v smislu izvajanja energetskega upravljanja objektov.

Osnovna namenska raba prostora in objektov se po izvedbi projekta ne spreminja. Izboljšuje se le energetska učinkovitost obstoječih objektov. Za izvedbo investicijskega projekta ni potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja.



TABELA 1: PORABA ENERGIJE PO OBJEKTIH PRED IN PO ENERGETSKI SANACIJI S PRIKAZANIMI PRIHRANKI V EUR BREZ DDV

Objekt	Poraba energije PRED izvedbo ukrepov URE		
	Stroški ogrevanja	Stroški el.energije	skupaj
PODLEHNIK: STARA OBČINSKA STAVBA	5.777,05	1.942,62	7.719,67
SKUPAJ	5.777,05	1.942,62	7.719,67

Objekt	Poraba energije PO izvedbi ukrepov URE		
	Stroški ogrevanja	Stroški el.energije	skupaj
PODLEHNIK: STARA OBČINSKA STAVBA	1.481,21	1.099,14	2.580,36
SKUPAJ	1.481,21	1.099,14	2.580,36

Objekt	Potencialni prihranki		
	Stroški ogrevanja	Stroški el.energije	skupaj
PODLEHNIK: STARA OBČINSKA STAVBA	4.295,84	843,48	5.139,32
SKUPAJ	4.295,84	843,48	5.139,32

5. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

5.1. OCENA CELOTNIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH

Vrednost investicijskega projekta oz. višina investicijskih stroškov po stalnih cenah znaša 95.146,37 EUR brez DDV oz. 116.078,57 EUR z DDV. Upravičeni stroški za sofinanciranje energetskih sanacij javnih objektov s strani Ministrstva za infrastrukturo RS znašajo po stalnih cenah 95.146,37 EUR.

ABELA 2: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO STALNIH CENAH (v EUR)

VRSTA STROŠKOV	Dinamika po letih			Skupna vrednost invest. projekta		
	2019	2020	2021	Brez DDV	DDV	z DDV
STROŠKI GRADNJE IN TEHN.REŠITEV			85.025,00	85.025,00	18.705,50	103.730,50
PODLEHNIK: STARA OBČINSKA STAVBA			85.025,00	85.025,00	18.705,50	103.730,50
STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	-	8.006,97	2.114,40	10.121,37	2.226,70	12.348,07
Stroški Invest.dokumentacije	-	2.489,71	-	2.489,71	547,74	3.037,44
Stroški projektne dokumentacije-REP		2.061,54	-	2.061,54	453,54	2.515,08
Stroški pravnega svetovanja		1.684,91	-	1.684,91	370,68	2.055,59
Priprava vloge na razpis		1.770,81		1.770,81	389,58	2.160,39
Stroški nadzora			2.114,40	2.114,40	465,17	2.579,57
SKUPAJ VREDNOST	-	8.006,97	87.139,40	95.146,37	20.932,20	116.078,57



5.2. OCENA CELOTNIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH

Vrednost investicijskega projekta oz. višina investicijskih stroškov po tekočih cenah znaša 97.499,13 EUR brez DDV oz. 118.948,94 EUR z DDV. Upravičeni stroški za sofinanciranje energetskih sanacij javnih objektov s strani Ministrstva za infrastrukturo RS znašajo po tekočih cenah 97.499,13 EUR.

TABELA 3: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH (V EUR)

VRSTA STROŠKOV	Dinamika po letih			Skupna vrednost invest.projekta		
	2019	2020	2021	Brez DDV	DDV	z DDV
STROŠKI GRADNJE IN TEHN.REŠITEV			87.320,68	87.320,68	19.210,55	106.531,22
PODLEHNIK: STARA OBČINSKA STAVBA			87.320,68	87.320,68	19.210,55	106.531,22
STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	-	8.006,97	2.171,49	10.178,46	2.239,26	12.417,72
Stroški Invest.dokumentacije	-	2.489,71	-	2.489,71	547,74	3.037,44
Stroški projektne dokumentacije		2.061,54	-	2.061,54	453,54	2.515,08
Stroški pravnega svetovanja		1.684,91	-	1.684,91	370,68	2.055,59
Priprava vloge na razpis		1.770,81		1.770,81	389,58	2.160,39
Stroški nadzora			2.171,49	2.171,49	477,73	2.649,22
SKUPAJ VREDNOST	-	8.006,97	89.492,16	97.499,13	21.449,81	118.948,94

5.3. VIRI IN NAČRT FINANCIRANJA PROJEKTA

Viri financiranja investicijskega projekta za obe obravnavani varianti »z« investicijo prikazujemo v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) so predvideni viri financiranja investicijskega projekta predstavljeni po stalnih/tekočih cenah.

Glede na to, da v okviru variante »brez« investicije do investicijskih vlaganj ne bo prišlo in posledično ne prinaša investicijskih stroškov, zanj ni potrebno izdelati finančne konstrukcije.

5.3.1. Varianta »z« investicijo 2a

Viri financiranja obravnavanega investicijskega projekta pod varianto »z« investicijo 2a, ki je v prid javnemu interesu, bodo zagotovljeni:

- iz lastnih proračunskih virov Občin,
- iz javnih virov EU in RS (Ministrstvo za infrastrukturo RS): Nepovratna sredstva Kohezijskega sklada EU in proračuna RS za sofinanciranje energetskih sanacij javnih objektov (40% upravičenih stroškov).

TABELA 4: VIRI IN DINAMIKA FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH V EUR - VARIANTA 2A

VIRI FINANCIRANJ	Dinamika po letih			
	2018	2019	2020	2021
LASTNI VIRI - proračun občine	-	-	6.565,71	73.383,57
JAVNI VIRI EU IN RS - kohezijska sredstva	-	-	3.202,79	35.796,87
DRUGI VIRI		-	-	
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	-	-	9.768,50	109.180,44



CELOVITA ENERGETSKA PRENOVA JAVNEGA OBJEKTA STARA OBČINSKA
STAVBA – Podlehnik 21 V LASTI OBČINE PODLEHNIK

5.3.2. Varianta »z« investicijo 2b

Viri financiranja obravnavanega investicijskega projekta pod varianto »z« investicijo 2b, ki je v prid javnemu interesu, bodo zagotovljeni:

- iz lastnih, proračunskih virov Občin,
- iz javnih virov EU in RS (Ministrstvo za infrastrukturo RS): Nepovratna sredstva Kohezijskega sklada EU za sofinanciranje energetskih sanacij javnih objektov (40% upravičenih stroškov),
- iz zasebnih virov (izbrani zasebni partner; zanj DDV ne predstavlja stroška in smo ga le informativno prikazali).

TABELA 5: VIRI IN DINAMIKA FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH V EUR - VARIANTA 2B

VIRI FINANCIRANJ	Dinamika po letih				SKUPAJ		SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI	
	2018	2019	2020	2021	v EUR	%	v EUR	%
LASTNI VIRI - proračun občine - UPRAVIČENI	-		4.804,18	9.947,64	14.751,82	14,79%	14.751,82	15,13%
LASTNI VIRI - proračun občine - NEUPRAVIČENI STROŠKI	-		1.761,53	477,73	2.239,26	2,25%	-	0,00%
JAVNI VIRI EU IN RS - kohezijska sredstva	-		3.202,79	35.796,87	38.999,65	39,10%	38.999,65	40,00%
DRUGI VIRI - zasebni partner (upravičeni str.)				43.747,66	43.747,66	43,86%	43.747,66	44,87%
DRUGI VIRI - zasebni partner (neupravičeni str.)					-	0,00%		
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	-	-	9.768,50	89.969,89	99.738,39	100,00%	97.499,13	100,00%
Informativni prikaz povračljivega DDV zasebnega partnerja			19.210,55		19.210,55		-	
SKUPAJ	-	-	28.979,05	89.969,89	118.948,94		97.499,13	



6. PРАВNA IZHODIŠČA IZVEDBE PROJEKTA PREKO JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Analiza smiselnosti vključitve javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta, ki je predmet tega DIIP-a, je izdelana za namen presoje ali je projekt izvedljiv v obliki javno-zasebnega partnerstva.

6.1. JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO

O javno-zasebnem partnerstvu govorimo predvsem v primerih zasebnih vlaganj v javne projekte in/ali javnega sofinanciranja zasebnih projektov, ki so v javnem interesu. Javno-zasebno partnerstvo, kot oblika strateškega partnerstva med institucijami javnega in zasebnega sektorja, lahko uspešno prispeva k zmanjšanju javnih izdatkov za javne storitve in k ohranjanju dosežene ravni javnih storitev, če so ustrezno opredeljeni vsebina sodelovanja, tveganje in drugi pogodbeni odnosi med javnim in zasebnim partnerjem ter je preverjen javni interes.

6.2. ENERGETSKO POGODBENIŠTVO

V praksi so se izoblikovale številne vrste pogodbenišтва, ki se razlikujejo predvsem na podlagi potreb javnega sektorja, zelenih ciljev in interesov v zvezi z doseganjem energetske učinkovitosti. V okviru pogodbenišтва se torej lahko izoblikujejo različne variacije in odstopanja glede na osnovni vrsti, saj je v vsakem konkretnem primeru lahko drugačen razpoložljiv potencial prihrankov energije.

Pogodbeno zagotavljanje prihrankov energije (*Energy Performance Contracting, Energiespar-Contracting, Energieeinspar-Contracting*) Predstavlja obliko pristopa k znižanju energije oziroma stroškov za energijo. Storitve je pomemben instrument investiranja v ukrepe učinkovite rabe energije v objektih. Zajema načrtovanje in izvedbo ukrepov za zmanjšano rabo energije, vgradnjo novih naprav ter nadaljnji nadzor in upravljanje, vzdrževanje in odpravo motenj ter izvedbo drugih aktivnosti, potrebnih za doseganje zastavljenega cilja. Naročniku omogoča znižanje stroškov za energijo ter kvalitetne energetske storitve brez udeležbe lastnih sredstev. Storitve se poplačajo v določeni pogodbeni dobi iz ustvarjenih prihrankov. Pri izbiri ponudnika pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije so pomembni predvsem rezultati, ki jih je mogoče doseči z izvedbo ponujenih ukrepov učinkovite rabe energije in ne najugodnejša cena, kot je to v primeru tradicionalnega financiranja projektov učinkovite rabe energije iz proračuna ali drugih finančnih virov. V pogodbenem razmerju je potrebno posebej opredeliti različna tveganja, ki jih nosi posamezni partner, predvsem operativna in tehnična tveganja. Posamezni partner prevzame nase praviloma tisto tveganje, na katerega lahko v največji meri vpliva. Za uspešno izvedbo projekta pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije je ključnega pomena resnost ponudnika in njegove ponudbe. Slednji mora svoje strokovne sposobnosti dokazati na podlagi prihrankov energije, ki jih je že dosegel v okviru referenčnih projektov. Prav tako je priporočljivo, da se preveri njegov gospodarski položaj in poslovno okolje. S sklenitvijo pogodbe za zmanjšanje porabe energije izvajalec naročniku jamči za izvedbo v pogodbi določene storitve. V prvi vrsti je to:

- znižanje stalnih stroškov za energijo, ali
- znižanje stalnih stroškov in porabe energije.

Poleg dejstva, da večino tveganj prevzame izvajalec in da se stroški za energijo znižajo, ima pogodbeno zagotavljanje prihrankov energije še naslednje prednosti:

- zmanjšanje obremenitve proračuna,
- povečana zanesljivost energetskega sistema,



- povečana vrednost objekta,
- paket energetskih storitev,
- strokovno znanje izvajalca,
- ustrežnejši delovni pogoji,
- pozitivni vplivi na okolje.

Razmerje med naročnikom in izvajalcem je urejeno s pogodbo, v okviru katere se opredelijo in določijo pogodbeni načela, doba trajanja razmerja, osnova stroškov za energijo, prihranki stroškov za energijo, ki jih zagotavlja izvajalec, porazdelitev prihrankov, ki lahko v celoti zapadejo izvajalcu ali pa se razdeli z naročnikom.

7. SMISELNOST INVESTICIJE IN IZBOR OPTIMALNE VARIANTE

V DIIP-u smo obravnavali tri variante:

- Varianta 1: varianta »brez« investicije,
- Varianta 2: varianta »z« investicijo:
 - Varianta 2a: naložba se izvede po metodi klasičnega javnega naročila,
 - Varianta 2b: naložba se izvede po metodi javno zasebnega partnerstva.

Varianto 1 smo ocenili kot nesprejemljivo variant, saj je zaradi energetskih izgub in dotrajanosti kurilnice potrebno začeti investicijski cikel.

Za izbiro optimalne variante so ključna naslednja merila:

- predvideni prihranki pri stroških za energijo (EUR/leto):

Med posameznima variantama se primerja prihranek stroškov za energijo. Cilj projekta je povečanje energetske učinkovitosti objektov, zato je v prednosti varianta, ki dosega večji prihranek pri stroških za energijo.

- vrednost projekta, ki bremeni občinski proračun:

Manjša obremenitev proračuna je v prednosti pred večjo obremenitvijo le-tega. Poleg same absolutne višine potrebnih proračunskih sredstev je pomembno tudi razmerje med vloženi sredstvi in neto sedanjo vrednostjo projekta (t. i. relativna neto sedanja vrednost).

- letni stroški vzdrževanja, upravljanja, intervencij, zavarovanja ipd. (kar bremeni občinski proračun):

Poleg stroškov za energijo so velikega pomena tudi tekoči stroški vzdrževanja, upravljanja, intervencij, zavarovanja in podobni stroški. V prednosti je varianta, ki zagotavlja nižje tekoče stroške projekta.

- finančna upravičenost izvedbe projekta (finančni kazalniki):

Med posameznimi obravnavanimi variantami se primerjajo finančni kazalniki: neto sedanja vrednost (NSVf), interna stopnja donosa (ISDf), relativna neto sedanja vrednot (RNSVf) in enostavna doba vračanja naložbe.

- ekonomska upravičenost izvedbe projekta (ekonomski kazalniki):

Med posameznimi obravnavanimi variantami se primerjajo ekonomski kazalniki: neto sedanja vrednost (NSVe), interna stopnja donosa (ISDe), relativna neto sedanja vrednot (RNSVe) in enostavna doba vračanja naložbe.

- možnost pridobitve nepovratnih sredstev za sofinanciranje naložbe:



Med posameznimi variantami se primerjajo realne možnosti za pridobitev nepovratnih finančnih sredstev. Projekt bo uspešnejši v primeru pridobitve nepovratnih sredstev v večjem deležu upravičenih stroškov naložbe.

- tveganost projekta:

Skladno z izdelano analizo tveganj se oceni dejansko tveganje za občino, povezano z izvedbo naložbe.

TABELA 6: PRIMERJAVA VARIANT »Z« INVESTICIJO

KRITERIJ	VARIANTA 2a S subvencijo	Varianta 2a BREZ subvencije	VARIANTA 2b
Prihranki pri stroških ogrevanja brez DDV	3.436,67	3.436,67	42,96
Prihranki pri stroških ogrevanja z DDV	4.192,74	4.192,74	52,41
Prihranki pri stroških El.energije brez DDV	674,78	674,78	8,43
Prihranki pri stroških El.energije z DDV	823,24	823,24	10,29
Vrednost projekta, ki bremeni občinski proračun	79.949,29	118.948,94	16.991,08
Letni stroški vzdrževanja, upravljanja, intervencij in zavarovanja	793,00	793,00	-
Finančna upravičenost projekta			
NSV	-15.046	-43.954	1.603
ISD	-1,49%	-4,52%	1,23%
RNSV	-0,126	-0,370	0,094
<i>doba vračila v letih</i>	se ne vrne v ekonomski dobi projekta	se ne vrne v ekonomski dobi projekta	7. leto
Ekonomska upravičenost projekta			
NSV	15.382	- 11.604,69	16.770
ISD	1,91%	-1,49%	15,17%
RNSV	0,129	-0,098	0,987
<i>doba vračila v letih</i>	se ne vrne v ekonomski dobi projekta Kohezijski sklad - 40% upravičenih stroškov naložbe	se ne vrne v ekonomski dobi projekta ni pridobljenega Kohezijskega sklada	7. leto Kohezijski sklad - 40% upravičenih stroškov naložbe; dodatne točke pri točkovanju projektov, ker se projekt izvaja po JZP modelu
Možnost pridobitve nepovratnih sredstev			
Tveganost projekta	Občina prevzema finančna tveganja; izvedbena tveganja; tveganja vzdrževanja, upravljanja;	Občina prevzema finančna tveganja; izvedbena tveganja; tveganja vzdrževanja, upravljanja;	Zasebni partner prevzame večino tveganj



Primerjava variant kaže, da je Varianta 2b po vseh kriterijih boljša izbira za občino.

Občini zato predlagamo, da izvedbo energetske sanacije izvede po modelu javno-zasebnega partnerstva s pogodbenim zagotavljanjem prihrankov, saj se ta način izvedbe izkazuje kot ekonomsko najbolj upravičen. S tem modelom občina tudi vsa tehnična in finančna tveganja, povezana z doseganjem prihranka pri rabi energije, prenese na izbranega zasebnega partnerja.

Iz finančne analize izhaja, da so izpolnjeni vsi finančni pogoji za izvedbo projekta po modelu energetskega pogodbeništva in sklenitev javno-zasebnega partnerstva.

7.1. ANALIZA SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA ZA VZPOSTAVITEV IN UPRAVLJANJE SISTEMA OGREVANJA

V okviru analize smiselnosti vključitve javno-zasebnega partnerstva za celovito prenovo javnih objektov v občini je potrebno upoštevati, da je projekt tržno zanimiv tudi za zasebni sektor, saj je občina že prejela vlogo o zainteresiranosti s strani zasebnega gospodarskega subjekta. Tako smo v dokumentu presojali pri Varianti 2b izvedljivost projekta po principu javno-zasebnega partnerstva ter smiselnost in ekonomsko upravičenost izvedbe projekta.

Pri izpeljavi projekta javno-zasebnega partnerstva je zelo pomembno, da je zadoščeno tako javnemu kot zasebnemu interesu za tovrstno partnerstvo, kar pa lahko dosežemo le, če projekt najprej izpolnjuje cilje javnega partnerja ter nato še zasebnega, predvsem glede donosnosti in varnosti njegove naložbe v partnerstvo.

Javni partner v projektu je Občina Podlehnik.

Zasebni partner bo na podlagi javnega razpisa izbran zasebnik, ki bo tehnično in ekonomsko upravičil izvedbo ukrepov.

Predlagana oblika partnerstva za izvedbo projekta:

Zasebni partner bo prevzel obveznost izvedbe tako vseh pripravljalnih storitev (projektne dokumentacije), kot gradbenih in tehnoloških ukrepov, ki so potrebni za uspešno izvedbo celovite energetske sanacije javnih objektov in ki imajo za posledico prihranke energije ter zagotavljanje obratovanja in vzdrževanja naprav, motiviranje uporabnikov, spremljanje rabe energije ipd. Na podlagi teh dejstev je za uspešno izvedbo projekta najbolj optimalno, da se izvede projekt v obliki **pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije**.

Občina kot javni partner v partnerstvo vloži osnovno sredstvo (objekte s pripadajočim zemljiščem) in stroške priprave dokumentacije za izbor zasebnega partnerja.

Takšna vsebina predvidenega pogodbenega razmerja predstavlja model energetskega pogodbeništva v obliki sklenitve **javno-zasebnega partnerstva** oziroma podelitve **koncesije za izvajanje storitev energetskega pogodbeništva**, prenos lastninske pravice po principu zgradi-upravljaj-prenesi oziroma BOT. Po preteku koncesijskega obdobja zasebni partner preda v last in posest javnemu partnerju vse gradbene in tehnološke ukrepe.



Služnostno pravico javni partner podeli zasebnemu partnerju za obdobje 15 let oziroma za dobo trajanja koncesijske pogodbe.

Predčasni odkup koncesije s strani občine je možen in se obračuna v skladu z neamortizirano vrednostjo vložka zasebnega partnerja. Z odkupom koncesije koncedent prevzame objekte in naprave, ki jih je koncesionar zgradil ali drugače pridobil za namen opravljanja koncesionirane gospodarske javne službe, pri čemer ima koncesionar pravico do odškodnine.

Projekt se bo financiral po modelu javno-zasebnega partnerstva iz:

- zasebnih sredstev ali bančnih kreditov, ki si jih pridobi zasebni partner po tržnih pogojih,
- sredstev iz naslova doseženih energetskih prihrankov in oskrbe z energijo,
- drugih sredstev, ki jih pridobi zasebni partner na podlagi opravljanja koncesionirane dejavnosti,
- sredstev iz naslova kohezijskega sklada,
- občinskega proračuna.

Zasebni partner bo kril celotne stroške izvedbe gradbenih in tehnoloških ukrepov za zagotavljanje prihrankov energije in oskrbo z energijo v višini največ do **50,01%** celotnih upravičenih stroškov projekta. Občina sama ne more financirati celotnega projekta, saj za ta namen nima predvidenih občinskih proračunskih sredstev. Občina bo financirala začetno projektno in investicijsko dokumentacijo ter druge gradbene in tehnološke ukrepe največ do višine največ **9,99%** celotnih upravičenih stroškov projekta.

Projekt bo predmet vloge oziroma prijave na Javni razpis za sofinanciranje energetske prenove stavb v lasti in rabi občin v letih 2020, 2021 in 2022, oznaka JOB_2020, pri čemer se pričakuje pridobitev kohezijskih sredstev do višine **40,00%** celotnih upravičenih stroškov projekta celovite energetske prenove.