

Gradivo za sejo Občinskega sveta Občine Črnomelj v decembru 2016

Zadeva: INVESTICIJSKI PROGRAM "CELOVITA ENERGETSKA OBNOVA JAVNIH STAVB V OBČINI ČRNOMELJ" IN POROČILO STROKOVNE KOMISIJE O PRISPEDI PRIJAVI ZA PODELITEV KONCESIJE ZA IZVEDBO PROJEKTA "CELOVITA ENERGETSKA OBNOVA JAVNIH STAVB V OBČINI ČRNOMELJ" ZA IZVAJANJE STORITEV ENERGETSKEGA POGODBENIŠTVA PO PRINCIPU POGODBENEGA ZAGOTAVLJANJA PRIHRANKA ENERGIJE

Občina Črnomelj je dne, 19.8.2016, na svoji spletni strani in v Uradnem listu RS, Razglasni del, št. 55/2016, objavila Javni razpis - podelitev koncesije za izvedbo projekta "Celovita energetska obnova javnih stavb v občini Črnomelj", katere predmet je bil izvajanje storitev energetskega pogodbeništva po principu pogodbenega zagotavljanja prihranka energije v javnih objektih v lasti Občine Črnomelj. Koncedent je postopek izbire izvajalca izvajal ob upoštevanju določb III. dela ZJZP po postopku konkurenčnega dialoga skladno s 46. členom Zakona o javno zasebnem partnerstvu. Prva faza konkurenčnega dialoga je bila faza preveritve usposobljenosti prijavljenih kandidatov. Do roka za oddajo ponudbe, to je do dne, 4.10.2016, je prispela samo ena ponudba, in sicer ponudba ponudnika Petrol, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana, Dunajska cesta 50, 1000 Ljubljana. Javno odpiranje je vodila komisija, ki je bila, na podlagi 2. odstavka 14. člena Odloka o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta pogodbenega zagotavljanja prihrankov rabe energije z namenom energetske sanacije javnih objektov v lasti Občine Črnomelj (*Uradni list RS, št. 51/2016, 74/2016*) imenovana s klepom Županje Občine Črnomelj, št. 360-22/2016-3, z dne, 18.8.2016, in sicer v sestavi Jože Migalič – predsednik komisije, Slavica Novak Janžekovič – članica, Vinko Kunič – član in Vladka Kostelec Peteh – članica. Pri pregledu prijave prijavitelja PETROL d.d., Ljubljana, Dunajska cesta 50, 1000 Ljubljana, je bilo ugotovljeno, da prijava izpolnjuje vse razpisne pogoje in zahteve. Ob upoštevanju navedenega je bila prijavitelju, PETROL, d.d., Ljubljana, Dunajska cesta 50, 1000 Ljubljana, priznana usposobljenost za sodelovanje v fazi dialoga, in sicer dne, 25.10.2016, pod številko dokumenta 360-22/2016-25.

Po priznanju usposobljenosti kandidata za nadaljevanje v fazi dialoga, je Občina Črnomelj, s kandidatom vodila tri konkurenčne dialoge, in sicer, dne, 7.11., 10.11. in 6.12.2016. Vsebina konkurenčnega dialoga je bila predvsem usklajevanje gradbenih in tehnoloških rešitev za stavbe, ki so predmet energetske sanacije.

V prilogi gradiva je poročilo strokovne komisije št. 360-22/2016-48, z dne 13.12.2016, iz katerega so razvidne podrobnosti izbire koncesionarja za izvajanje storitev energetskega pogodbeništva po principu pogodbenega zagotavljanja prihranka energije v javnih objektih v lasti Občine Črnomelj, in sicer za obdobje 15 let.

Poročilo iz prejšnjega odstavka tega člena je podlaga za pripravo akta izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva. Po pravnomočnosti odločitve o oddaji javnega razpisa, bo županja z izbranim koncesionarjem sklenila koncesijsko pogodbo, ki mora biti sklenjena v pisni obliki, sicer nima pravnega učinka.

V prilogi gradiva vam podajamo v sprejem tudi Investicijski program (IP) »Celovita energetska sanacija javnih stavb v Občini Črnomelj«, ki med drugim vsebuje tudi analizo in oceno sprejemljivosti dolgoročne naložbe, ter prikazuje ekonomsko upravičenost investicije, in sicer na osnovi dobe vračanja investicijskih sredstev, neto sedanje vrednosti ter interne stopnje donosnosti.

PREDLOG SKLEPA:

- 1. Sprejme se Investicijski program (IP) z naslovom Celovita energetska obnova javnih stavb v Občini Črnomelj.**
- 2. Koncesija za izvedbo projekta »Celovita energetska obnova javnih stavb v Občini Črnomelj«, se podeli prijavitelju, družbi Petrol, d.d., Ljubljana, Dunajska cesta 50, 1000 Ljubljana, na osnovi njihove končne ponudbe.**

Številka: 360-22/2016

Pripravil:

Jože Migalič, OU

Predlagateljica:

Županja Mojca Čemas Stjepanovič, univ. dipl. ekon., l.r.

Odbor za gospodarstvo in komunalno infrastrukturo bo zadevno gradivo obravnaval na seji dne, 19.12.2016.
Mnenje odbora bo posredovano naknadno.

**OBČINA ČRNOMELJ**

Trg svobode 3, 8340 Črnomelj

tel. (07) 30-61-100

fax. (07) 30-61-130

e-mail: obcina.crnomelj@siol.net

Številka: 360-22/2016

Datum: 13.12.2016

POROČILO STROKOVNE KOMISIJE O PRISPEDI PRIJAVI ZA PODELITEV KONCESIJE ZA IZVEDBO PROJEKTA "CELOVITA ENERGETSKA OBNOVA JAVNIH STAVB V OBČINI ČRNOMELJ" ZA IZVAJANJE STORITEV ENERGETSKEGA POGODBENIŠTVA PO PRINCIPU POGODBENEGA ZAGOTAVLJANJA PRIHRANKA ENERGIJE

Občina Črnomelj je dne, 19.8.2016, na svoji spletni strani in v Uradnem listu RS, Razglasni del, št. 55/2016, objavila Javni razpis - podelitev koncesije za izvedbo projekta "Celovita energetska obnova javnih stavb v občini Črnomelj", katere predmet je bil izvajanje storitev energetskega pogodbeništva po principu pogodbenega zagotavljanja prihranka energije v javnih objektih v lasti Občine Črnomelj. Koncedent je postopek izbire izvajalca izvajal ob upoštevanju določb III. dela ZJZP po postopku konkurenčnega dialoga skladno s 46. členom Zakona o javno zasebnem partnerstvu. Prva faza konkurenčnega dialoga je bila faza preveritve usposobljenosti prijavljenih kandidatov. Do roka za oddajo ponudbe, to je do dne, 4.10.2016, je prispela samo ena ponudba, in sicer ponudba ponudnika Petrol, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana, Dunajska cesta 50, 1000 Ljubljana. Javno odpiranje je vodila komisija, ki je bila, na podlagi 2. odstavka 14. člena Odloka o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta pogodbenega zagotavljanja prihrankov rabe energije z namenom energetske sanacije javnih objektov v lasti Občine Črnomelj (*Uradni list RS, št. 51/2016, 74/2016*) imenovana s klepom Županje Občine Črnomelj, št. 360-22/2016-3, z dne, 18.8.2016, in sicer v sestavi Jože Migalič – predsednik komisije, Slavica Novak Janžekovič – članica, Vinko Kunič – član in Vladka Kostelec Peteh – članica. Pri pregledu prijave prijavitelja PETROL d.d., Ljubljana, Dunajska cesta 50, 1000 Ljubljana, je bilo ugotovljeno, da prijava izpolnjuje vse razpisne pogoje in zahteve. Ob upoštevanju navedenega je bila prijavitelju, PETROL, d.d., Ljubljana, Dunajska cesta 50, 1000 Ljubljana, priznana usposobljenost za sodelovanje v fazi dialoga, in sicer dne, 25.10.2016, pod številko dokumenta 360-22/2016-25.

Po priznanju usposobljenosti kandidata za nadaljevanje v fazi dialoga, je Občina Črnomelj, s kandidatom vodila tri konkurenčne dialoge, in sicer, dne, 7.11., 10.11. in 6.12.2016. Vsebina konkurenčnega dialoga je bila predvsem usklajevanje gradbenih in tehnoloških rešitev za stavbe, ki so predmet energetske sanacije.

Občina Črnomelj je kandidatu dne, 7.12.2016, poslala povabilo k predložitvi končne ponudbe, katero je moral dostaviti, v skladu z razpisno dokumentacijo, do ponedeljka dne, 12.12.2016, in sicer do 9. ure. Kandidat, to je, Petrol, d.d., Ljubljana, Dunajska cesta 50, Ljubljana, je končno ponudbo dostavili v sprejemno pisarno Občine Črnomelj dne, 12.12.2016, ob 8.10 uri. Javno odpiranje končne ponudbe kandidata je vodila strokovna komisija v sestavi Jože Migalič – predsednik komisije, Slavica Novak Janžekovič – članica, Vinko Kunič – član in Vladka Kostelec Peteh – članica imenovana s sklepom županje št. 360-22/2016-3 z dne, 18.8.2016 in je potekalo v sejni sobi Občine Črnomelj ob 9.30 uri. Koncedent je določil merila v razpisni dokumentaciji zadevnega javnega razpisa, dne, 19.8.2016 tako, da je zasledoval javni interes, in sicer so bila merila za izbor koncesionarja oblikovana na način, da bodo boljše ocenjene ponudbe kandidatov, ki bodo

zagotovili višje zagotovljene prihranke, ponudili višjo udeležbo koncedenta pri doseženih prihrankih in nižjo vrednost investicije v izvedbo obveznih ukrepov energetske sanacije.

Na podlagi meril, ki so bila določena v sami razpisni dokumentaciji je kandidat ponudil sledeče (*vrednosti so brez DDV*):

IZKAZOVANJE MERIL	
PRIHRANKI 1 (znesek neto sedanje vrednosti prihrankov v celotni pogodbeni dobi)	1.182.542,90 €
PRIHRANKI 2 (odstotek udeležbe koncedenta na zagotovljenih in presežnih prihrankih)	1%
PRIHRANKI 3 (odstotek udeležbe koncedenta na presežnih prihrankih)	50%
VIŠINA INVESTICIJE (višina investicije izvedenih ukrepov brez DDV)	1.476.994,31 €
VLOŽEK PONUDNIKA (V ZNESKU IN ODSOTOKU)	739.974,15 €, kar pomeni 50,1 %
VELJAVNOST KONČNE PONUDBE	120 dni po roku za oddajo vlog

Glede na to, da je imela Občina Črnomelj samo enega kandidata, ki je tudi podal končno ponudbo, je točkovanje nesmiselno, saj ni mogoča primerjava z drugo oz. drugimi ponodbami. Samo ena ponudba dobi, glede na razpisana merila največje število točk, to je 100 točk.

Komisija je preverila in pregledala vsebino končne ponudbe kandidata z dne, 12.12.2016 in ugotovila, da le-ta vsebuje vse zahtevane priloge in obrazce, ki so pravilno izpolnjeni, podpisani in žigosani. Komisija tako ugotavlja, da je končna ponudba kandidata skladna z razpisno dokumentacijo in popolna.

Kljub temu, da se je struktura projekta tekom konkurenčnih dialogov spremenila je komisija končno ponudbo primerjali z izdelanim Dokumentom identifikacije investicijskega projekta (DIIP) z naslovom »Celovita energetska obnova javnih stavb v Občini Črnomelj«, ki ga je Občinski svet občine Črnomlje, skupaj z Odlokom o javno – zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta pogodbenega zagotavljanja prihrankov rabe energije z namenom energetske sanacije javnih objektov v lasti Občine Črnomelj, sprejel na svoji 14. redni seji dne, 7.7.2016. Primerjava sledi v nadaljevanju.

	PODATKI IZ DIIP	KONČNA PONUDBA KANDIDATA uskrajena z IP
Objekti, ki so predmet sanacije	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bivši Dijaški dom Črnomelj 2. OŠ Milke Šobar Črnomelj 3. OŠ Mirana Jarca Črnomelj 4. »Objekt Stara lekarna« 5. Občina Črnomelj – grad 6. Podružnična šola Adlešiči 7. Osnovna šola Stari trg ob Kolpi 8. Osnovna šola Dragatuš 9. Zdravstvena postaja Vinica 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bivši Dijaški dom Črnomelj 2. OŠ Milke Šobar Črnomelj 3. OŠ Mirana Jarca Črnomelj 4. Občina Črnomelj – grad 5. Podružnična šola Adlešiči 6. Osnovna šola Dragatuš 7. Zdravstvena postaja Vinica

Po izdelavi DIIP je zaradi optimizacije investicije prišlo do **spremembe** njenega obsega (zdaj je v projekt vključenih sedem objektov, prej devet), prav tako pa so bile tudi pri posameznih objektih izvedene določene spremembe. Iz projekta sta bila v celoti izključena objekta Stara Lekarna in OŠ Stari trg ob Kolpi. Objekt Stara Lekarna zaradi neurejenega lastništva (*objekt se izloči iz Javnega razpisa za podelitev koncesije za izvedbo projekta iz razloga, ker na objektu ni vpisana lastninska pravica Občine Črnomelj, kar omejuje izvedbo tehnoloških in gradbenih ukrepov na objektu in s tem težave pri celoviti izvedbi projekta JZP*) in OŠ Stari trg ob Kolpi, ker ZVKD ne dopušča posege v zunanjo izolacijo in vsak enostaven poseg bi imel za posledico posege v gradbeno rekonstrukcijo objekta, objekt je izjemno malo v rabi, vračilna doba z vsemi ukrepi bi znašala 45 let. Glede na navedeno se je tudi ta objekt izločilo iz investicije.

Višina investicije izvedenih ukrepov brez DDV-ja	1.646.567,82 EUR	1.476.994,31 EUR
---	------------------	------------------

Razlika med ocenjeno vrednostjo investicije v DIIP in dejansko predvideno izvedbo investicije, ki je razvidna iz končne ponudbe kandidata znaša – 169.573,51 EUR (brez DDV). Razlika bi bila še višje, vendar se je le-ta zmanjšala na račun spremenjenih gradbenih in tehnoloških ukrepov na ostalih stavbah, ki so bili doseženi na konkurenčnih dialogih med občino in kandidatom. Večja sprememba je bila pri PŠ Adlešiči, stavbi bivšega Dijaškega doma Črnomelj in na »gradu« Črnomelj (*sprememba energenta – biomasa*).

Predvidena letna realizacija prihranka energije v kWh	804.384 kWh	610.677 kWh
--	-------------	-------------

Analiza prihrankov, ki bodo doseženi z realizacijo projekta, je pokazala, da se bo z izvedbo naložbe energetska učinkovitost sedmih objektov bistveno izboljšala. Glede na sedanjo rabo energije bo v teh objektih realiziran prihranek v višini 610.677 kWh, kar glede na sedanjo porabo predstavlja skoraj polovični prihranek, torej se bo raba energije v objektih skoraj prepolovila, poleg tega pa bo po izvedeni naložbi večino potreb po energiji zagotovljenih iz obnovljivih virov energije.

Na osnovi prihranka energije se bo z investicijo zmanjšal tudi negativni vpliv na okolje, saj se predvideva, da v kolikor do same izvedbe dejansko pride, se bo zmanjša izpust emisij CO₂ za 293,54 t/leto.

Znesek neto sedanje vrednosti prihrankov v celotni pogodbeni dobi	1.775.363,25 EUR	1.182.542,90 EUR
ISDe (ekonomska interna stopnja donosa)	18,81%	7,62%
Višina udeležbe koncedenta na zagotovljenih prihrankih	2%	1%

Zaradi nižjega zneska neto sedanje vrednosti prihrankov v celotni pogodbeni dobi in manjšega sorazmernega znižanja višine investicije se je znižala tudi udeležba javnega partnerja na zagotovljenih prihrankih iz 2% na 1%. Ker enostavna vračilna doba trenutno presega 15 let bi v primeru povečanja udeležbe javnega partnerja na prihrankih, bilo potrebno iz projekta izločiti določene objekte, predvsem tiste, ki imajo najdaljše vračilne dobe, to sta objekta PŠ Adlešiči in OŠ Dragatuš. Obveznost Občini Črnomelj predstavlja obveznost rednega plačevanja storitev pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije in energetskega upravljanja objektov, vendar le do obsega sredstev, ki bodo zaradi izvedbe ukrepov prihranjena – plačila koncedenta so vezana na dejansko dosežene dogovorjene prihranke energije oziroma zmanjšane stroške porabe energije. Neto sedanja vrednost prihrankov v celotni pogodbeni dobi znaša 1.182.542,90 EUR, kar letno znese 78.836,19 EUR prihrankov energije na vseh sedmih objektih. Vrednost ki jo bo koncednet plačeval koncesionarju na račun prihrankov energije tako znaša 99% od 78.836,19 EUR, t.j. 78.047,83 EUR.

Višina ukrepov iz končne ponudbe kandidata			
	Gradbeni ukrepi	Tehnološki ukrepi	Skupaj investicija JZP
Bivši Dijaški dom Črnomelj	268.549,34 EUR	241.554,06 EUR	510.103,40 EUR
OŠ Milke Šobar Nataše	Ni ukrepa	21.590,41 EUR	21.590,41 EUR
OŠ Mirana Jarca Črnomelj	Ni ukrepa	78.549,93 EUR	78.549,93 EUR
Zdravstvena postaja Vinica	50.773,27 EUR	63.690,79 EUR	114.464,06 EUR
»Grad« oz. Občina Črnomelj	101.260,82 EUR	155.728,37 EUR	256.989,19 EUR
Osnovna šola Dragatuš	232.978,30 EUR	80.709,59 EUR	313.687,89 EUR
Podružnična šola Adlešiči	113.705,06 EUR	67.904,36 EUR	181.609,43 EUR
Skupaj brez DDV	767.266,80 EUR	709.727,51 EUR	1.476.994,31 EUR
Skupaj z DDV	936.065,50 EUR	865.867,56 EUR	1.801.933,06 EUR

Predvideni gradbeni in tehnološki ukrepi so podrobno razvidni iz Priloge 1 tega poročila, v katerem so navedeni tudi dodatni predvideni posegi, ki jih bo občina sočasno izvedla s postopkom javnega naročila.

Pogodbena doba		15 let
Višina investicije JZP	100,00 %	1.476.994,31 EUR
Vložek zasebnega partnerja	50,10 %	739.974,15 EUR
Pričakovana Kohezijska sredstva JZP pridobljena s strani Občine Črnomelj	40,00 %	590.797,72 EUR
Pričakovana sredstva Občine Črnomelj	9,90 %	146.222,44 EUR
Skupaj vložek Občine Črnomelj (s pridobljenimi sredstva Kohezijskega sklada), brez DDV	49,90%	737.020,16 EUR

Vrednost investicije po stalnih cenah brez DDV znaša 1.476.994,31 EUR oziroma 1.801.933,06 EUR z vključenim DDV, pri čemer se iz naslova Javnega razpisa za sofinanciranje energetske prenove stavb v lasti in rabi občin (JOB-2016) pričakuje pridobitev nepovratnih sredstev v višini 40 % upravičenih stroškov naložbe, kar znaša 590.797,72 EUR. Prispevek Občine Črnomelj znaša 9,9 % upravičenih stroškov naložbe (146.222,44 EUR), **delež zasebnega partnerja pa znaša 50,1 % upravičenih stroškov naložbe (739.974,15 EUR) ter celoten DDV (324.938,75 EUR).**

Vse stroške projekta v svojih bilancah beleži zasebni partner, torej izbrani koncesionar. Ti stroški so stroški upravljanja in intervencij, stroški rednega vzdrževanja, stroški investicijskega vzdrževanja strojne in elektro opreme, stroški zavarovanja in stroški amortizacije. Pri izračunu amortizacije je upoštevana ekonomska doba projekta, ki je enaka amortizacijski dobi, t. j. 15 let. Letna amortizacijska stopnja tako znaša 6,67 %.

Investicijski projekt v predpostavljenih okvirih zgolj z vidika finančnih kazalnikov ni upravičen (*niti za zasebnega partnerja – razvidno iz spodnje tabele*), kar je za tovrstne projekte običajno, saj projekt ne ustvarja prihodkov, investicijska vrednost pa je visoka. Edini prihodki projekta so doseženi prihranki. Zato je tovrstne projekte potrebno ocenjevati tudi z vidika ekonomske upravičenosti, torej ob upoštevanju širših družbeno ekonomskih koristi (**prihranek iz emisijskih kuponov, izboljšanje življenjskega standarda**). Projekt izkazuje številne družbeno ekonomske koristi, finančno pa so ovrednoteni zgolj minimalno (2.239,72 EUR kot prihranek iz naslova zmanjšanja emisij CO₂ in 1.000,00 EUR po objektu v smislu izboljšanja bivalnega in delavnega udobja) in že ob tem projekt izkazuje pozitivno ekonomsko upravičenost za občino.

	Varianta JAVNO NAROČILO		Varianta JAVNO ZASEBNO PARTNERSTVO	
	Finančna	Ekonomska	Finančna	Ekonomska
Neto sedanja vrednost	-561.864 EUR	-436.968 EUR	-43.672 EUR	59.059 EUR
Interna stopnja donosa	-3,80 %	-1,80 %	1,32 %	7,62 %
Relativna neto sedanja vrednost	-31 %	-24 %	-30 %	40 %
Enostavna doba vračila	>15 let	>15 let	15. leto	14. leto
Diskontirana doba vračila	>15 let	>15 let	>15 let	15. leto

Iz tabele je razvidno, da je varianta, da bi občina sama izpeljala Energetske sanacije zadevnih sedmih objektov finančno in ekonomsko nezanimiva, in sicer predvsem na račun plačila DDV-ja za celotno investicijo, katerega po modelu JZP ne rabi plačati, ter zaradi slabšega poznavanja energetskega trga od zasebnega partnerja. Interna stopnja donosa za koncesionarja pri 5 % diskontni stopnji dosega zahtevanih 7 % (v skladu z navodili Kohezijske politike), neto sedanja vrednost je pozitivna. Ekonomska neto sedanja vrednost za občino je prav tako pozitivna, ekonomska interna stopnja donosa pa pri 4 % diskontni stopnji znaša 7,62 %. Naložba je z vidika občine zelo netvegana in zelo neobčutljiva na morebitne spremembe ključnih spremenljivk, ki sicer lahko vplivajo na donosnost naložbe.

Izvedba projekta po modelu javno zasebnega partnerstva torej prinaša večje finančne koristi ter prav tako tudi večje družbeno – ekonomske koristi.

V primeru, da za naložbo ne bodo pridobljena nepovratna sredstva Kohezijskega sklada, kakor so predvidena v načrtu financiranja, naložba za zasebnega partnerja ni več niti finančno niti ekonomsko upravičena. V tem primeru bo Občina Črnomelj primorana iskati in sprejeti drugačne odločitve s katerimi bo sledila cilju zniževanja stroškov energije v javnih objektih katerih je tudi lastnica.

Predlog komisije:

Strokovna komisija predlaga, da se koncesija za izvedbo projekta »Celovita energetska obnova javnih stavb v Občini Črnomelj« odda edinemu prijavitelju, to je družbi Petrol, d.d., Ljubljana, Dunajska cesta 50, 1000 Ljubljana, saj so podali popolno in sprejemljivo končno ponudbo.

Številka: 360-22/2016

Podpis strokovne komisije:

Predsednik komisije – Jože Migalič

Članica – Slavica Novak Janžekovič

Član – Vinko Kunič

Članica – Vladka Kostelec Peteh

I. CELOVITA ENERGETSKA OBNOVA OBJEKTA »BIVŠI DIJAŠKI DOM« IN IZVEDBA MIKRO DALJISKEGA SISTEMA OGREVANJA NA LESNO BIOMASO DO OŠ MILKE ŠOBAR NATAŠE IN OŠ MIRANA JARCA Z UVEDBO OVE V VSE TRI OBJEKTE		
BIVŠI DIJAŠKI DOM		
GRADBENI POSEGI	Toplotna izolacija fasade z notranje in zunanje strani	<ul style="list-style-type: none"> - Dobava in izdelava toplotne izolacije sten z notranje strani na krakih prizidkov glavnega objekta (trakt knjižnice in krak vrtca): dobava in izdelava systemske prostostoječe suhomontažne stenske obloge skupne debeline z enojno podkonstrukcijo, enostrano oblogo iz mavčnokartonskih plošč 2x12,5 mm in vloženo mineralno volno 140 mm ter parno oviro; - Dobava in montaža toplotne izolacije z zunanje strani na glavnem objektu dijaškega doma: negorljiva toplotna izolacija debeline 8 cm, lepljena in sidrana, z armaturno mrežico, 2x sloj ometa, 2x emulziranje, 1-5 – 2 mm zaključni sloj, špalete obdelane v ravnini, vključno z vsemi potrebnimi vogalniki in odkapnimi profili.
	Zamenjava stavbnega pohištva	<ul style="list-style-type: none"> - Demontaža neustreznega stavbnega pohištva. - Dobava in montaža novega PVC stavbnega pohištva z izolativnostjo $U_g = \max 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$, v enakem izgledu kot je pred leti menjano obstoječe stavbno pohištvo (pritlični del objekta dijaški dom, vrtec in knjižnica).
	Toplotna izolacija podstrehe in strehe	<ul style="list-style-type: none"> - Dobava in montaža toplotne izolacije iz mineralne volne v debelini 25 cm, nova parna zapora ter paropropustna, vodoodporna folija. - Dobava in montaža izolacije parapetnega zidu v višini 50 cm na podstrehi. - Izolacija polkrožne ravne strehe z notranje strani z mineralno volno debeline min 20 cm. - Ustrezna obdelava vseh stikov, tesnenj, sider, nastavkov, vertikalnih in horizontalnih zaključkov na stikih, zidovih in odduhah, zračnikih in drugih stikih.
DODATNI PREDVIDENI POSEGI, ki jih bo občina izvedla sočasno z zgornjimi posegi, vendar niso predmet kohezijskega projekta. Občina bo za te posege planirala sredstva v proračunu in jih bo izvedla s klasičnim javno-naročniškim modelom.	Zamenjava neustrezne enokapne strehe na glavnem objektu	<ul style="list-style-type: none"> - Demontaža neustrezne enokapne salonitne strehe, vključno z ostrešjem in žlebovi. Na mestu odprte terase se uredi ustrezno tesnenje in odvodnjavanje meteorne vode. Kot na primer sistem PVC strešnih trakov Sika: <ul style="list-style-type: none"> - PVC strešni trakovi Sika, toplotno varjeni na XPS toplotno izolacijo debeline min 20 cm. XPS položen na sloj betona v naklonu min 2 %, kateri je s plastjo hidroizolacije ločen od nosilne konstrukcije. - Parapetni zidovi so obdani z notranje in zunanje strani s plastjo toplotne izolacije, in zaključnega sloja, ter kriti s Alu zaščitno pločevino. - Odvodnjavanje v ustrezne horizontalne in vertikalne žlebove meteornih vod.
	Zamenjava konstrukcije ostrešja	<ul style="list-style-type: none"> - Dobava in montaža lesenih konstrukcijskih elementov ostrešja.

TEHNOLOŠKI POSEGI	Kotlovnica na lesno biomaso in razvod do OŠ Milke Šobar Nataše in OŠ Mirana Jarca	<ul style="list-style-type: none"> - Odstranitev in odvoz obstoječe opreme v kotlovnici. - Dobava in montaža nove kotlovniške opreme - kotel na lesne sekance z vso pripadajočo opremo. - Vgradnja toplotne črpalke zrak-voda za pripravo STV. - Izvedba vseh potrebnih gradbenih del. - Projektiranje, vodenje in nadzor projekta. - Izvedba daljinskega nadzora in upravljanja kotlovnice. - Vzpostavitev merjenja po uporabnikih objektov oz. delih objektov, ki se bodo ogrevali iz skupne kotlovnice.
	Vgradnja termostatskih ventilov	- Odstranitev obstoječih navadnih ventilov na radiatorjih in vgradnja termostatskih ventilov.

OSNOVNA ŠOLA MILKE ŠOBAR NATAŠE

GRADBENI POSEGI	Gradbeni posegi niso predvideni.	
TEHNOLOŠKI POSEGI	Vgradnja toplotne postaje in priklop na kotlovnico iz Dijaškega doma	<ul style="list-style-type: none"> - Odstranitev in odvoz obstoječe opreme v kotlovnici. - Dobava in montaža toplotne postaje. - Priklop na omrežje daljinskega ogrevanja. - Izvedba daljinskega nadzora in upravljanja toplotne postaje.

OSNOVNA ŠOLA MIRANA JARCA

GRADBENI POSEGI	Gradbeni posegi niso predvideni.	
TEHNOLOŠKI POSEGI	Izgradnja potrebnega toplovoda, vgradnja toplotne postaje in priklop na kotlovnico iz Dijaškega doma	<ul style="list-style-type: none"> - Odstranitev in odvoz obstoječe opreme v kotlovnici. - Izgradnja toplovoda iz nove kotlovnice v Bivšem Dijaškem domu do OŠ Mirana Jarca. - Dobava in montaža toplotne postaje. - Dobava in montaža razdelilnika. - Priklop na omrežje daljinskega ogrevanja. - Izvedba daljinskega nadzora in upravljanja toplotne postaje.
	Vgradnja termostatskih ventilov	- Odstranitev obstoječih navadnih ventilov na radiatorjih in vgradnja termostatskih ventilov.

II. CELOVITA ENERGETSKA OBNOVA OSTALIH ŠESTIH JAVNIH OBJEKTOV OBČINE ČRNOMELJ

ZDRAVSTVENA POSTAJA VINICA

GRADBENI POSEGI	Toplotna izolacija fasade	Dobava in izdelava fasade po sistemu EPS v debelini 16cm, lepljena in sidrana, z armaturno mrežico, 2x sloj ometa, 2x emulziranje, 1,5 – 2 mm zaključni sloj, špalete obdelane v ravnini, vključno z vsemi potrebnimi vogalniki in odkapnimi profili.
	Izolacija strehe – spuščen strop	Dobava in izdelava izolacije stropa iz mavčnokartonskih plošč debeline 12,5 mm, na pocinkani tipski podkonstrukciji vključno s pritrdilnim materialom, zaključki in izrezi ter vsemi pomožnimi deli; stiki 2x kitani in bandažirani, vključno s sloji mineralne volne v debelini 25 cm.
	Zunanja senčila	Dobava in montaža zunanjih žaluzij na obstoječih PVC oknih.
TEHNOLOŠKI POSEGI	Celovita obnova kotlovnice s prehodom ELKO → TČ + vršni vir UNP	<ul style="list-style-type: none"> - Odstranitev in odvoz obstoječe opreme v kotlovnici. - Dobava in vgradnja toplotne črpalke tipa zrak-voda. - Dobava in vgradnja plinskega kotla skupaj s plinohramom, plinsko progo in pripadajočimi deli. - Dobava in montaža razdelilnika ter izvedba pripadajočih strojno in elektro instalacijskih del za izgradnjo

		kotlovnice. - Izvedba daljinskega nadzora.
	Vgradnja termostatskih ventilov	Odstranitev obstoječih navadnih ventilov na radiatorjih in vgradnja termostatskih ventilov.
»GRAD« OZ. OBČINA ČRNOMELJ		
GRADBENI POSEGI	Zamenjava stavbnega pohištva	- Demontaža starega stavbnega pohištva. - Dobava in montaža novega lesenega stavbnega pohištva z izolativnostjo $U_g = \max 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$.
TEHNOLOŠKI POSEGI	Skupna kotlovnica na lesno biomaso za vse porabnike v objektu in razvod po objektu	- Odstranitev in odvoz opreme v obstoječih kotlovnica. - Ustrezna prilagoditev prostora nove skupne kotlovnice za delovanje nove opreme. - Dobava in vgradnja nove skupne kotlovnice na lesno biomaso. - Dobava in montaža razdelilnika ter izvedba pripadajočih strojno in elektro instalacijskih del za izgradnjo skupne kotlovnice. - Izvedba razvoda centralnega ogrevanja po objektu. - Izvedba daljinskega nadzora.
	Vgradnja termostatskih ventilov	- Odstranitev obstoječih navadnih ventilov na radiatorjih in vgradnja termostatskih ventilov.
OSNOVNA ŠOLA DRAGATUŠ S TELOVADNICO		
GRADBENI POSEGI	Toplotna izolacija fasade na objektu šole in telovadnice	Dobava in izdelava fasade po sistemu EPS v debelini 16 cm, lepljena in sidrana, z armaturno mrežico, 2x sloj ometa, 2x emulziranje, 1,5 – 2 mm zaključni sloj, špalete obdelane v ravnini, vključno z vsemi potrebnimi vogalniki in odkapnimi profili.
	Zamenjava stavbnega pohištva na objektu šole in telovadnice	Demontaža starega stavbnega pohištva. Dobava in montaža novega ALU in PVC stavbnega pohištva z izolativnostjo $U_g = \max 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$, skupaj z žaluzijami. Zasteklitev telovadnice se izvede s polikarbonatnimi ploščami.
DODATNI PREDVIDENI POSEGI, ki jih bo občina izvedla sočasno z zgornjimi posegi, vendar niso predmet kohezijskega projekta. Občina bo za te posege planirala sredstva v proračunu in jih bo izvedla s klasičnim javno-naročniškim modelom.	Toplotna izolacija stropa neogrevanega podstrešja šole, ravnih streh vhodov in toplotna izolacija strehe telovadnice. Strešna kritina na objektu šole in telovadnice.	<u>stavba šole in vhodi:</u> Dobava in vgradnja materialov za izdelavo izolacije neogrevanega podstrešja v sestavi, nova parna zapora, toplotna izolacija iz mineralne volne v debelini 24cm in paropropustna, vodoodporna folija. Dobava potrebnih materialov in izdelava ravne strehe nad glavnim vhodom in vhodom v vrtec v sestavi: parna zapora (obstoječa bitumenska izolacija), toplotna izolacija - ravni in naklonski XPS v skupni debelini 20,0 do 28,0 cm, mehansko pritrjevana večplastna sintetična strešna tesnilna folija ojačana s poliestrsko armaturo Sikaplan 20G. Strešna kritina. <u>telovadnica:</u> Dobava in montaža strešne kritine telovadnice iz sestavljenih strešnih panelov z izolacijskim polnilom iz negorljive lamelirane mineralne volne debeline 200 mm v kompletu s kovinsko jekleno podkonstrukcijo.
TEHNOLOŠKI POSEGI	Celovita obnova	- Odstranitev in odvoz obstoječe opreme v kotlovnici.

	kotlovnice s prehodom ELKO → TČ + vršni vir ELKO (uporaba obstoječega kotla)	<ul style="list-style-type: none"> - Dobava in vgradnja toplotne črpalke tipa zrak-voda. - Povezava toplotne črpalke z obstoječim kotlom na ELKO. - Obnova razdelilnika. - Izvedba pripadajočih strojno in elektro instalacijskih del za obnovo kotlovnice. - Izvedba daljinskega nadzora.
	Vgradnja termostatskih ventilov	- Odstranitev obstoječih navadnih ventilov na radiatorjih in vgradnja termostatskih ventilov.
PODRUŽNIČNA OSNOVNA ŠOLA ADLEŠIČI		
GRADBENI POSEGI	Toplotna izolacija strehe	Dobava in izdelava izolacije stropa iz mavčnokartonskih plošč debeline 12,5 mm, na pocinkani tipski podkonstrukciji vključno s pritrdilnim materialom, zaključki in izrezi ter vsemi pomožnimi deli; stiki 2x kitani in bandažirani, vključno s sloji mineralne volne v debelini 25 cm.
	Toplotna izolacija fasade	Dobava in izdelava fasade po sistemu EPS v debelini 16 cm, lepljena in sidrana, z armaturno mrežico, 2x sloj ometa, 2x emulziranje, 1,5 – 2 mm zaključni sloj, špalete obdelane v ravnini, vključno z vsemi potrebnimi vogalniki in odkapnimi profili.
	Zamenjava stavbnega pohištva	<ul style="list-style-type: none"> - Demontaža starega stavbnega pohištva. - Dobava in montaža novega PVC stavbnega pohištva z izolativnostjo $U_g = \max 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$, skupaj z žaluzijami.
DODATNI PREDVIDENI POSEGI, ki jih bo občina izvedla sočasno z zgornjimi posegi, vendar niso predmet kohezijskega projekta. Občina bo za te posege planirala sredstva v proračunu in jih bo izvedla s klasičnim javno-naročniškim modelom.	Menjava strešne kritine	<ul style="list-style-type: none"> - Odstranitev in odvoz obstoječe kritine ter letev. - Demontaža in kasneje ponovna montaža različnih elementov na strehi (strelovod, ...). - Dobava in montaža sekundarne kritine, letev in kritine. - Dobava in montaža pločevinastih zaključkov in obrob.
	Zamenjava konstrukcije ostrešja	- Dobava in montaža lesenih konstrukcijskih elementov ostrešja.
TEHNOLOŠKI POSEGI	Celovita obnova kotlovnice s prehodom ELKO → TČ + vršni vir UNP	<ul style="list-style-type: none"> - Odstranitev in odvoz obstoječe opreme v kotlovnici. - Dobava in vgradnja toplotne črpalke tipa zrak-voda. - Dobava in vgradnja plinskega kotla skupaj s plinohramom, plinsko progo in pripadajočimi deli. - Dobava in montaža razdelilnika ter izvedba pripadajočih strojno in elektro instalacijskih del za obnovo kotlovnice. - Izvedba daljinskega nadzora.
	Vgradnja termostatskih ventilov	- Odstranitev obstoječih navadnih ventilov na radiatorjih in vgradnja termostatskih ventilov.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Naslov investicijskega projekta:

Celovita energetska obnova javnih stavb v Občini Črnomelj



Investicijski program je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) ter Navodili za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja (Ministrstvo za infrastrukturo, april 2016).

Investitor in naročnik:

Občina Črnomelj

Trg svobode 3, 8340 Črnomelj

Odgovorna oseba investitorja:

MOJCA ČEMAS STJEPANOVIČ, univ.dipl.ekon.

Županja

Skrbnik investicijskega projekta:

Jože Migalič

Svetovalec II. v Oddelku za družbene dejavnosti
in javne finance

Izdelovalec investicijskega projekta:

ZEL-EN d.o.o.

Vrbina 18

8270 Krško

Odgovorna oseba:

(ime, priimek, podpis, žig)

Domen Zorko

Direktor

Projektni vodja:

mag. Suzana Tratenšek

Datum izdelave dokumenta:

December 2016

KAZALO

1.	UVODNA POJASNILA	4
1.1.	<i>Predstavitev predmeta investicijskega programa</i>	4
1.2.	<i>Predstavitev obsega projekta</i>	4
1.3.	<i>Predstavitev investitorja</i>	5
1.4.	<i>Predstavitev izdelovalcev investicijske dokumentacije</i>	5
1.5.	<i>Predstavitev namena in ciljev investicijskega projekta</i>	5
1.6.	<i>Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta s pojasnili poteka aktivnosti</i>	7
1.7.	<i>Pojasnitev sprememb po izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta</i>	9
1.8.	<i>Ponovna preveritev variant in upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva</i>	10
2.	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	11
2.1.	<i>Cilji investicije</i>	11
2.2.	<i>Spisek strokovnih podlag</i>	12
2.3.	<i>Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante</i>	12
2.4.	<i>Odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta</i>	14
2.5.	<i>Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije</i>	14
2.6.	<i>Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije z izračunanim deležem sofinanciranja investicije z nepovratnimi sredstvi</i>	14
2.7.	<i>Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta</i>	16
3.	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU	19
4.	ANALIZA OBSTOJČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI IN STRATEGIJAMI	20
4.1.	<i>Analiza obstoječega stanja</i>	20
4.2.	<i>Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija</i>	25
4.3.	<i>Usklajenost investicijskega projekta z državnim strateškim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami Skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti</i>	25
5.	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI.....	26
6.	TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL.....	26
7.	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO »Z« INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE	31
8.	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA.....	31
9.	ANALIZA LOKACIJE.....	34
10.	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV	34
11.	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE.....	37
12.	NAČRT FINANCIRANJA	38
13.	PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	39
14.	FINANČNA IN EKONOMSKA ANALIZA.....	40
14.1.	<i>Navedba osnovnih izhodišč</i>	40
14.2.	<i>Finančna ocena projekta</i>	41
14.3.	<i>Ekonomska ocena projekta</i>	42
14.4.	<i>Presoja upravičenosti projekta v ekonomski dobi</i>	45
15.	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI ZA POSAMEZNO VARIANTO	48
15.1.	<i>Analiza tveganj</i>	48
15.2.	<i>Analiza občutljivosti</i>	50
16.	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	51

1. UVODNA POJASNILA

1.1. Predstavitev predmeta investicijskega programa

Investicijski program obravnava predvideno naložbo v celovito energetsko prenovu paketa sedmih javnih objektov v lasti in uporabi Občine Črnomelj:

1.	Bivši Dijaški dom	Ulica Otona Župančiča 7, 8340 Črnomelj
2.	OŠ Milke Šobar Nataše	Kurirska steza 8, 8340 Črnomelj
3.	OŠ Mirana Jarca	Ulica Otona Župančiča 8, 8340 Črnomelj
4.	Zdravstvena postaja Vinica	Vinica 39a, 8344 Vinica
5.	»Grad« oz. Občina Črnomelj	Trg svobode 3, 8340 Črnomelj
6.	Osnovna šola Dragatuš	Dragatuš 48, 8343 Dragatuš
7.	Podružnična osnovna šola Adlešiči	Adlešiči 16, 8341 Adlešiči

Tabela 1: Seznam objektov, ki so predmet projekta.

Investicijska namera zajema izvedbo sanacije energetskih naprav (tehnološka sanacija) ter gradbenih sanacij (izolacija obojev, zamenjava stavbnega pohištva). 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.

Vsebinsko so v investicijskem programu obdelani vsi vidiki investicijskega projekta, v obsegu, kakor ga za investicijski program zahteva Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10, 27/16), dodatno pa so vključene tudi vsebine, ki so navedene v dokumentu Navodila za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja (Ministrstvo za infrastrukturo, april 2016).

1.2. Predstavitev obsega projekta

Celovit investicijski projekt je sestavljen iz dveh delov. Osrednji del projekta je kohezijski projekt, ki se bo izvedel po modelu javno zasebnega partnerstva. Drugi, manjši del projekta se bo izvedel po modelu klasičnega javnega naročila, vzporedno s prvim delom projekta.

Prvi del projekta zajema vse tehnološke ukrepe (prenove kotlovnice z vsemi pripadajočimi deli, izvedba energetskega upravljanja, vgradnja termostatskih ventilov) ter gradbene ukrepe, ki se nanašajo na toplotno izolacijo fasad, zamenjavo stavbnega pohištva, vgradnjo žaluzij ter na treh objektih izolacijo streh.

Drugi del projekta zajema gradbene ukrepe na strehah treh objektov, in sicer: na objektu Bivši Dijaški dom zamenjavo ostrešja in strešne kritine; na objektu OŠ Dragatuš tako na objektu šole kot tudi na objektu telovadnice izolacijo strehe ter zamenjavo kritine; na objektu Podružnična OŠ Adlešiči zamenjavo ostrešja ter zamenjavo kritine. Ti ukrepi, z izjemo ukrepa izolacije streh na objektu OŠ Dragatuš (šola in telovadnica), ne prinašajo prihrankov energije, jih je pa zaradi zagotavljanja celovitosti prenove smiselno izvesti, in sicer vzporedno z izvedbo ukrepov iz osrednjega dela projekta.

Investicijski projekt je v celoti izdelan za prvi, osrednji del projekta (kohezijski projekt), pri čemer pa predvideva tudi izvedbo drugega dela, za katerega so predvidena finančna sredstva s strani Občine Črnomelj. V nadaljevanju se kot »projekt« torej smatra osrednji del projekta, ki se bo izvedel po modelu javno zasebnega partnerstva.

1.3. Predstavitev investitorja

Investitor v tej fazi projekta še ni znan. Na podlagi javnega razpisa s strani Občine Črnomelj bo izbranemu koncesionarju (investitorju) podeljena koncesija za izvajanje storitev energetskega pogodbenišтва po principu pogodbenega zagotavljanja prihranka energije v objektih, ki so predmet tega investicijskega programa, za obdobje 15 let.

Občina Črnomelj bo pri financiranju projekta sodelovala z 9,9 % deležem. Poleg tega bo Občina Črnomelj financirala tudi dodatni del naložbe (drugi del projekta) na obravnavanih (treh) objektih, ki ni predmet projekta javno zasebnega partnerstva, se bo pa ta del izvedel vzporedno.

1.4. Predstavitev izdelovalcev investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKGA PROJEKTA (DIIP)	
Naziv	ZEL-EN d.o.o.
Naslov	Vrbina 18, 8270 Krško
Odgovorna oseba	Domen Zorko Direktor <i>(žig in podpis)</i>
Projektni vodja	mag. Suzana Tratenšek
E-naslov	suzana.tratensek@zel-en.si
IZDELOVALEC INVESTICIJSKGA PROGRAMA (IP)	
Naziv	ZEL-EN d.o.o.
Naslov	Vrbina 18, 8270 Krško
Odgovorna oseba	Domen Zorko Direktor <i>(žig in podpis)</i>
Projektni vodja	mag. Suzana Tratenšek
E-naslov	suzana.tratensek@zel-en.si

1.5. Predstavitev namena in ciljev investicijskega projekta

Osnovni **namen investicijskega projekta** je znižati obstoječe stroške za energijo v obravnavanih sedmih objektih ter v energetske bilance teh objektov uvrstiti tudi obnovljive vire energije. Z izpolnitvijo teh dveh namenov bo izpolnjen tudi krovni namen projekta, to je prilagoditi objekte veljavni energetske zakonodaji.

Glavni **razlogi za investicijsko namero** izhajajo iz obstoječih stanj objektov. Objekti so z vidika energetske učinkovitosti v slabem stanju, posledično so slabi tudi delovni in bivalni pogoji v objektih. Z izvedbo nameravane investicije bodo zagotovljeni:

- višje bivalno in delovno ugodje za vse uporabnike objektov (zaposleni, učenci, otroci, vsi uporabniki objektov);
- povečanje energetske učinkovitosti objektov, kar pomeni:
 - o znižanje transmisijskih izgub skozi zunanje stene objektov (kjer so predvideni ukrepi izolacije zunanjih sten),
 - o znižanje transmisijskih izgub skozi strehe objektov (kjer so predvideni ukrepi izolacije proti strehi),
 - o znižanje transmisijskih izgub skozi stavbno pohištvo objektov (kjer so predvideni ukrepi zamenjave zunanjega stavbnega pohištva),
 - o z namestitvijo termostatskih ventilov na radiatorje bodo optimizirani sistemi ogrevanja v objektih,
 - o prenove kotlovnice oziroma vgradnja novih kotlovnice bodo optimizirale proizvodne sisteme toplote, prisoten pa bo tudi prehod na okolju prijazen in cenovno ugodnejši energent, z vzpostavitvijo daljinskega nadzora in upravljanja kotlovnice pa bo zagotovljeno optimalno delovanje le-teh in hitro odpravljanje morebitnih nepravilnosti v delovanju,
- uvedba obnovljivih virov energije v objekte,
- vsi navedeni ukrepi bodo zagotovili nižjo rabo energije glede na obstoječe stanje in prihranek pri stroških za energijo.

Obstoječe slabo energetske stanje objektov in energetskih naprav v objektih predstavlja prekomerno obremenjevanje okolja z emisijami CO₂ in prašnimi delci ter visoke stroške obratovanja in vzdrževanja objektov. Poleg tega obstoječe stanje tudi ne zagotavlja optimalnih bivalnih in delovnih pogojev v objektih.

Objekti se ogrevajo s fosilnimi gorivi (ELKO, en objekt z UNP) in tako niso skladni z zahtevami PURES. Z nameravano energetske prenove objektov bo izpolnjen tudi ta cilj.

Razlog za izvedbo investicijske namere je tudi v odsotnosti ustreznega energetskega upravljanja, kar se prav tako odraža v višjih stroških energije ter stroških vzdrževanja in upravljanja predmetnih energetskih sistemov.

Cilj investicijskega projekta je v predvidenem obdobju in s predvidenimi finančnimi sredstvi celovito energetske sanirati sedem javnih objektov, ki so v lasti in uporabi Občine Črnomelj. Cilj je znižati rabo energije ter posledično znižati tekoče obratovalne stroške v obravnavanih javnih objektih. Cilj je tudi uvesti v objekte obnovljive vire energije in jih tako napraviti za zgled ostalim porabnikom energije v občini. Z izpolnitvijo teh temeljnih ciljev se bodo izboljšali tudi delovni in bivalni pogoji za vse uporabnike objektov.

Glavni cilji projekta so naslednji:

- zagotoviti celovito energetske sanacijo sedmih objektov Občine Črnomelj,
- uvesti v objekte obnovljive vire energije,
- stroške sanacije energetskih sistemov kriti iz prihrankov, ki bodo doseženi z energetske sanacijo,
- izboljšati energetske učinkovitost objektov, zmanjšati rabo energije in znižati stroške za energijo,
- izboljšati delovne in bivalne pogoje vseh uporabnikov objektov (otroke v vrtcih, šolarje, zaposlene, ostale uporabnike objektov),
- zmanjšati emisije ogljikovega dioksida zaradi rabe energije in s tem zmanjšati negativne vplive na okolje v mestu in posledično blažiti podnebne spremembe,
- zmanjšati emisije prašnih delcev in drugih onesnaževal, ki vplivajo na kakovost zraka v mestu,
- izboljšati upravljanje in vzdrževanje energetskih sistemov na način, da se izboljša energetske učinkovitost ob znižanih vloženi sredstvih,

- nadaljnja izvedba projekta energetske sanacije javnih objektov brez zadolževanja občine.

1.6. Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta s pojasnili poteka aktivnosti

Občina Črnomelj se je zaradi usmeritve k znižanju rabe energije in stroškov odločila, da pristopi k energetski prenovi svojih objektov, zato je v ta namen v skladu z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06 in 54/10, 27/16) in ob upoštevanju dodatnih smernic iz dokumenta Navodila za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja (Ministrstvo za infrastrukturo, april 2016) že izdelala Dokument identifikacije investicijskega projekta, v katerem je obravnavana varianta »brez« investicije ter dve varianti »z« investicijo: po prvi varianti se projekt izvede skladno z modelom klasičnega javnega naročila, po drugi pa po modelu javno zasebnega partnerstva. Po vseh ocenjevalnih kriterijih se je slednja izkazala kot optimalna varianta.

V nadaljevanju poglavja povzemamo glavne točke izdelanega DIIP. Po izdelanem DIIP je v projektu prišlo do nekaterih sprememb, ki so podrobneje navedene v naslednjem poglavju. Med drugim se je spremenil tudi obseg projekta; glede na DIIP se je projekt, ki ga obravnava ta investicijski program, zmanjšal za dva objekta. To poglavje je zapisano kot povzetek DIIP, torej v vsebini, kakor je bila predstavljena v DIIP. Povsod, kjer je prišlo do sprememb, so v oglatih oklepajih navedene spremenjene vrednosti.

V poglavju, ki sledi, so predstavljene spremembe projekta po zaključku DIIP. Ker je med izdelavo DIIP in izdelavo IP prišlo tudi do spremembe obsega projekta, v nadaljevanju predstavljamo tudi ponovno primerjavo obeh osnovnih variant »z« investicijo, ki sta bili obravnavani v prvotnem DIIP.

V projekt, kakor je bil predstavljen v DIIP, je bila zajeta celovita energetska prenova paketa devetih objektov [IP: sedmih objektov] Občine Črnomelj. DIIP predvideva, da bo z načrtovano prenovo obstoječa specifična raba energije, ki v devetih [IP: sedmih] obravnavanih objektih skupaj znaša 110,51 kWh/m²a [IP: 104,15 kWh/m²a], znižana na 53,83 kWh/m²a [IP: 54,11 kWh/m²a]. Poleg tega bodo v objekte uvedeni obnovljivi viri energije.

Na podlagi izdelanega DIIP in Testa javno zasebnega partnerstva izhaja zaključek, da je investicijsko vlaganje v obravnavan projekt smiselno in upravičeno, in sicer po modelu javno zasebnega partnerstva. Navedeno potrjujejo naslednja dejstva:

- Izvedena investicija bo bistveno izboljšala bivalne in delovne pogoje vsem uporabnikom objektov.
- Zaradi nižje rabe energije po izvedeni investiciji bo obremenjevanje okolja z emisijami škodljivih in toplogrednih plinov, ki nastajajo kot posledica obratovanja objekta, manjše.
- V energetske oskrbo objektov bodo uvedeni obnovljivi viri energije, ki bodo nadomestili obstoječe fosilno gorivo, ELKO ter v enem objektu UNP.
- Obratovalni stroški objektov bodo nižji.
- Investicijo je moč financirati skozi dosežene prihranke pri stroških za energijo.

V okviru izdelave DIIP so bile že izvedene naslednje aktivnosti:

- Na podlagi okvirnih projektantskih popisov je bila ocenjena vrednost investicije.
- Predvideni so bili viri financiranja in dinamika porabe sredstev za izvedbo naložbe.
- Določeni so bili elementi, ki določajo investicijo:
 - o Izvedba mikro daljinskega sistema na lesno biomaso z izgradnjo kotlovnice v enem od objektov in povezavo še dveh objektov na skupen sistem. Aktivnost

- zajema tudi izvedbo toplotnih postaj v objektih, izgradnjo manjkajočega toplovoda (140 metrov) in vse ostale aktivnosti, potrebne za izvedbo celotnega sistema.
- Izvedba nove skupne kotlovnice na UNP v enem od objektov, s povezavo vseh ostalih uporabnikov tega objekta na enotno kotlovnico – izvedejo se v kaskado vezani plinski kotli nazivne toplotne moči do 160 kW. Izvede se tudi razdelilnik in razvod centralnega ogrevanja po objektu. [IP: Izvedba skupne kotlovnice na lesno biomaso, s povezavo vseh ostalih uporabnikov tega objekta na enotno kotlovnico.]
 - Izvedba petih [IP: treh] sistemov prehoda ogrevanja objektov iz ELKO na toplotno črpalko tipa zrak-voda in UNP kot vršni vir [IP: v dveh objektih je vršni vir UNP, v enem (OŠ Dragatuš) pa ELKO z obstoječim kotlom.]. V vseh primerih se izvede tudi vgradnja plinohrama in razdelilnika [IP: v dveh objektih, kjer je predviden UNP kot vršni vir].
 - Vgradnja termostatskih ventilov v vseh obravnavanih objektih. [IP: iz projekta sta izločena objekta Stara Lekarna in OŠ Stari trg ob Kolpi. Termostatski ventili se prav tako ne nameščajo v objektu OŠ Milke Šobar-Nataše, saj so bili ventili že zamenjani na vseh ogrevalih v objektu.]
 - Izvedba daljinskega nadzora in upravljanja vseh kotlovnice in toplotnih postaj v projektu.
 - Izvedba toplotnih izolacij fasad na štirih objektih: Stara Lekarna, Zdravstvena postaja Vinica, OŠ Dragatuš, Podružnična OŠ Adlešiči. [IP: prav tako na štirih objektih, le da so to zdaj naslednji objekti: Bivši Dijaški dom, Zdravstvena postaja Vinica, OŠ Dragatuš + telovadnica, Podružnična OŠ Adlešiči.]
 - Izvedba toplotnih izolacij sten z notranje strani na dveh objektih: Bivši Dijaški dom, OŠ Stari trg ob Kolpi. [IP: na enem objektu: Bivši Dijaški dom – tu se izvede izolacija fasade z notranje in zunanje strani.]
 - Izvedba toplotnih izolacij stropov proti podstrešju na šestih objektih: Bivši Dijaški dom, Stara Lekarna, Zdravstvena postaja Vinica, OŠ Dragatuš, Podružnična OŠ Adlešiči, OŠ Stari trg ob Kolpi. [IP: na štirih objektih: Bivši Dijaški dom, Zdravstvena postaja Vinica, OŠ Dragatuš + telovadnica (izvedba v dodatnem delu, ki se izvede preko javnega naročila in financiranja s strani Občine), Podružnična OŠ Adlešiči.]
 - Zamenjava stavbnega pohištva na šestih objektih: Bivši Dijaški dom, Stara Lekarna, Grad oz. Občina Črnomelj, OŠ Dragatuš, Podružnična OŠ Adlešiči, OŠ Stari trg ob Kolpi. [IP: na štirih objektih: Bivši Dijaški dom, Grad oz. Občina Črnomelj, OŠ Dragatuš + telovadnica, Podružnična OŠ Adlešiči.]
 - [IP: vgradnja zunanjih žaluzij na dveh objektih (OŠ Dragatuš + telovadnica, Podružnična OŠ Adlešiči) ter vgradnja senčil na obstoječe stavbno pohištvo na enem objektu (Zdravstvena postaja Vinica).] V DIIP je bil ta del investicije v celoti v dodatnem delu, ki se izvede preko JN.
- Glede na ocenjeno vrednost investicije je bilo ugotovljeno, da je potrebno pripraviti investicijski program.
 - Poleg zgoraj navedenih ukrepov je bilo v DIIP predvideno, da se bodo sočasno izvedli še naslednji dodatni ukrepi (ti ukrepi niso predmet projekta javno zasebnega partnerstva in kohezijskega projekta):
 - Zamenjava strešne kritine na treh objektih: Bivši Dijaški dom, Podružnična OŠ Adlešiči, OŠ Stari trg ob Kolpi. [IP: prav tako na treh objektih, le da so to sedaj naslednji objekti: Bivši Dijaški dom, OŠ Dragatuš + telovadnica, Podružnična OŠ Adlešiči.]
 - Vgradnja zunanjih žaluzij na treh objektih. [IP: vgradnja zunanjih žaluzij in senčil, prav tako na treh objektih, je zdaj vključena v osrednji del projekta, ki se izvede preko javno zasebnega partnerstva – glej alinejo zgoraj.]
 - Zamenjava konstrukcije ostrešja na štirih objektih: Bivši Dijaški dom, OŠ Dragatuš, Podružnična OŠ Adlešiči, OŠ Stari trg ob Kolpi. [IP: na dveh objektih: Bivši Dijaški dom, Podružnična OŠ Adlešiči.]
 - [IP: Izvedba toplotne izolacije stropov na objektu OŠ Dragatuš (šolski objekt in telovadnica)].

Izdelavi DIIP skladno z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) sledi izdelava investicijskega programa.

Omenimo lahko še, da sta bili po izdelavi DIIP dodatno preverjeni še dve varianti izvedbe projekta (dokument Dodatek k DIIP, junij 2016), ki se med seboj ponovno razlikujeta po modelu izvedbe (klasično javno naročilo, javno zasebno partnerstvo), glede na osnovni varianti iz DIIP pa je razlika v tem, da je bil v teh dodatnih variantah iz naložbe en objekt popolnoma izključen (OŠ Stari trg ob Kolpi), pri ostalih objektih pa je bilo v projekt vključenih več ukrepov, ki so pri izbrani varianti sicer vključeni v skupino dodatnih ukrepov. Analiza dodatnih variant je pokazala, da varianta z izvedbo po modelu klasičnega javnega naročila finančno in ekonomsko ni upravičena, medtem ko je varianta v izvedbi po modelu javno zasebnega partnerstva na meji upravičenosti oziroma je malenkost pod njo, kar pomeni, da bi občina za to varianto težko našla zainteresiranega zasebnega partnerja, kar pomeni veliko tveganje za izvedbo projekta.

Na podlagi vseh izdelanih analiz se je Občina Črnomelj odločila, da pristopi k nadaljevanju priprave projekta po varianti 1b, ki je bila obravnavana v osnovnem DIIP, s spremembami, ki so navedene zgoraj in v naslednjem poglavju.

1.7. Pojasnitev sprememb po izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Po izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je prišlo do nekaj sprememb, ki so navedene v nadaljevanju.

Po izdelavi DIIP so bili z namenom izdelave IP ponovno opravljeni ogledi vseh objektov, izvedeni so bili tudi dodatni razgovori s predstavniki lastnika objektov. Na podlagi dodatnih informacij je bilo ugotovljeno, da je nekatera izhodišča projekta potrebno korigirati, kar je navedeno v spodnjih alinejah:

- Iz projekta sta bila v celoti izključena objekta Stara Lekarna in OŠ Stari trg ob Kolpi.
- Pri vseh projektih so bili ponovno preverjeni prihranki, ki bodo doseženi po izvedbi projekta. Za vse objekte je bila na novo izdelana tudi gradbena fizika za obstoječe stanje in za stanje po obnovi objektov (za nekatere objekte je bila gradbena fizika izdelana že prej, zdaj pa je bila za vse objekte le-ta ponovno preverjena in izdelana na novo, na zadnje stanje objektov). Po naknadnih preverbah so bile narejene korekcije predvidenih prihrankov, ki so skladni s prihranki iz izdelanih gradbenih fizik.
- Pri objektih Bivši Dijaški dom in Grad oz. Občina Črnomelj je potrebno upoštevati, da sta objekta pod zaščito kulturne dediščine, zato bo ob obnovi teh objektov potrebno upoštevati zahteve Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. V investiciji je zajeta vrednost standardne prenove. V kolikor bi zahteve Zavoda za varstvo kulturne dediščine presegale višino načrtovanih investicij, bo te stroške morala pokriti Občina Črnomelj sama iz lastnih sredstev. Ti morebitni dodatni stroški niso in ne bodo dodatno vključeni v investicijsko vrednost. Doslej je Zavod za varstvo kulturne dediščine na Občino Črnomelj naslovil zgolj splošne napotke v zvezi z načrtovano prenovo; pri obeh objektih je tako že zdaj upoštevana njihova zahteva po zamenjavi stavbnega pohištva v leseni izvedbi z ustrežno izolativnostjo.
- Po naknadnih ogledih objektov in pogovorih z lastnikom objektov so bili optimizirani paketi ukrepov za vsak posamezen objekt. Želja lastnika (Občine Črnomelj) je bila, da se objekti sanirajo čim bolj celovito, po drugi strani pa mora biti obseg sanacije takšen, ki bo še zagotavljal interes s strani zasebnega partnerja.
- Drugi del projekta, ki se bo sicer izvajal vzporedno z osrednjim projektom, financiral pa s strani Občine Črnomelj in izvedel preko klasičnega javnega naročila, je bil prav tako nekoliko spremenjen. Nekateri ukrepi so bili naknadno uvrščeni v osrednji del projekta.

- Namestitev žaluzij, ki je bila v prvotnem DIIP v drugem delu projekta, je zdaj vključena v osrednji del projekta, ki se bo izvedel po modelu javno zasebnega partnerstva.
- Ponovno so bile preverjene višine investicij za posamezne elemente, izdelani so bili tudi natančni projektantski popisi del ter natančne kalkulacije cen. Kjer je bilo potrebno, je bila višina investicije korigirana.
- Spremenjena sta bila delež udeležbe Občine Črnomelj v investiciji (v DIIP 9 %, zdaj 9,9 %) ter prav tako udeležba Občine Črnomelj pri doseženih prihrankih (v DIIP 2 %, zdaj 1 %).

Investicijski program upošteva vse navedene spremembe.

1.8. Ponovna preveritev variant in upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva

Ker je po izdelavi prvotnega DIIP prišlo do obsežnejših sprememb, med drugim se je spremenil tudi obseg projekta, smo ponovno preverili smiselnost izvedbe projekta po obeh variantah, kakor sta bili obravnavani tudi v DIIP: prva varianta predvideva izvedbo projekta po modelu klasičnega javnega naročila, medtem ko druga varianta predvideva izvedbo projekta po modelu javno zasebnega partnerstva.

Ponovno je bila izdelana finančna in ekonomska analiza obeh variant. Rezultati so sledeči:

	Varianta JAVNO NAROČILO		Varianta JAVNO ZASEBNO PARTNERSTVO	
	Finančna	Ekonomska	Finančna	Ekonomska
Neto sedanja vrednost	-561.864 EUR	-436.968 EUR	-43.672 EUR	59.059 EUR
Interna stopnja donosa	-3,80 %	-1,80 %	1,32 %	7,62 %
Relativna neto sedanja vrednost	-31 %	-24 %	-30 %	40 %
Enostavna doba vračila	>15 let	>15 let	15. leto	14. leto
Diskontirana doba vračila	>15 let	>15 let	>15 let	15. leto

Tabela 2: Rezultati finančne in ekonomske analize za obe varianti izvedbe projekta: JN in JZP.

Prav tako smo ponovno preverili tudi ostale elemente, po katerih smo v testu javno zasebnega partnerstva preverjali upravičenost izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva, v primerjavi s klasičnim modelom javnega naročila.

Ob ponovno izdelani primerjavi izvedbe projekta po modelu klasičnega javnega naročila in modelu javno zasebnega partnerstva ugotavljamo, da se je ponovno model javno zasebnega partnerstva po vseh kriterijih izkazal kot model, ki Občini Črnomelj prinaša večje finančne in ekonomske koristi.

Izvedba projekta po modelu javno zasebnega partnerstva torej prinaša večje finančne koristi:

- večji prihranek energije,
- višji prihranek stroškov,
- boljše finančne kazalnike projekta (višjo interno stopnjo donosa, neto sedanja vrednost, relativno neto sedanjo vrednost ter enostavno in diskontirano dobo vračila naložbe),
- večji preostanek zadolžitvenega potenciala,
- večjo »value for money«,
- manjšo finančno udeležbo Občine

ter prav tako tudi večje družbeno-ekonomske koristi:

- večje zmanjšanje vplivov na okolje,
- izboljšanje bivanjskih in delovnih pogojev v objektih je večje zaradi boljšega in učinkovitejšega upravljanja in vzdrževanja vgrajenih naprav,
- boljše razvojne možnosti z vidika trajnostnega in okoljskega razvoja,
- intenzivnejše osveščanje, vzgoja in izobraževanje uporabnikov javnih objektov in širše javnosti v skladu z načeli trajnostnega razvoja in energetske učinkovitosti,
- zanesljivost energetske oskrbe je večja,
- razvojni potencial Občine je večji,
- večji vpliv na dolgoročno ohranjanje oziroma povečanje vrednosti občinskega premoženja.

Ob izvedbi projekta po modelu javno zasebnega partnerstva so primerjalno večje tudi naslednje koristi:

- tveganja v zvezi s projektom so manjša, saj jih večji del nase prevzame zasebni partner,
- projekt je manj občutljiv na spremembe ključnih spremenljivk in s tem tudi stabilnejši in manj tvegan,
- projekt pri točkovanju za pridobitev nepovratnih sredstev kohezijskega sklada prejme dodatne točke,
- boljše stanje sredstev ob koncu življenjske dobe projekta (po 15. letih) zaradi boljšega upravljanja z njimi,
- izpolnjeni so vsi cilji projekta.

Ob vsem navedenem lahko torej zaključimo, da je **test javno zasebnega partnerstva** za projekt celovite energetske sanacije **sedmih** javnih stavb Občine Črnomelj prav tako **pozitiven**.

2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1. Cilji investicije

Cilji investicijskega projekta, ki so navedeni v točki 1.5, se bodo spremljali z naslednjimi kazalniki:

Zap. št.	Cilji investicijskega projekta	Kazalniki za spremljanje ciljev
1.	Zagotoviti celovito energetsko sanacijo sedmih objektov Občine Črnomelj	Skladnost obsega izvedbe z investicijskim programom.
2.	Uvesti v objekte obnovljive vire energije	Število objektov, v katerih so fosilna goriva zamenjana za obnovljive vire energije [število objektov]. Delež obnovljivih virov energije v energetski bilanci objektov [%].
3.	Stroške sanacije energetskih sistemov kriti iz prihrankov, ki bodo doseženi z energetsko sanacijo	Realizirani dejanski prihranki pri rabi energije glede na obstoječe stanje [% , EUR]. Odstotek prihranka, ki v času trajanja koncesijske pogodbe ostane občini [%].
4.	Izboljšati energetsko učinkovitost objektov, zmanjšati rabo energije in znižati stroške za energijo	Vrednost kazalnika specifične rabe energije [kWh/m ² /leto]. Raba energije v posameznem objektu [kWh]. Stroški za energijo [EUR].
5.	Izboljšati delovne in bivalne pogoje vseh uporabnikov objektov	Rezultati meritev temperature v prostorih. Število izpadov sistemov ogrevanja in elektroenergetskih sistemov [število/leto].

6.	Zmanjšati emisije ogljikovega dioksida zaradi rabe energije in s tem zmanjšati negativne vplive na okolje v mestu in posledično blažiti podnebne spremembe	Emisije ogljikovega dioksida, izračunane iz realizirane porabe energentov [t CO ₂].
7.	Zmanjšati emisije prašnih delcev in drugih onesnaževal, ki vplivajo na kakovost zraka v mestu	Emisije prašnih delcev in drugih onesnaževal, izračunane iz realizirane porabe energentov [t].
8.	Izboljšati upravljanje in vzdrževanje energetskih sistemov na način, da se izboljša energetska učinkovitost ob znižanih vloženi sredstvih	Strošek upravljanja in vzdrževanja energetskih sistemov [EUR/leto]. Število izpadov sistemov ogrevanja in elektroenergetskih sistemov [število/leto]. Časovno trajanje izpadov sistemov ogrevanja in elektroenergetskih naprav [ur, minut/leto]. Doseženi dejanski izkoristki naprav za oskrbo z energijo [%]. Vrednost kazalnika specifične rabe energije [kWh/m ² /leto].
9.	Nadaljnja izvedba projekta energetske sanacije javnih objektov brez zadolževanja občine.	Število objektov, vključenih v koncesijsko pogodbo [število]. Delež letne rabe energije v občinskih objektih, ki je vključena v koncesijsko pogodbo [%].

Tabela 3: Cilji projekta z opredeljenimi kazalniki za njihovo spremljanje.

2.2. Spisek strokovnih podlag

Navajamo seznam dokumentacije, ki je bila za potrebe obravnavane investicije že izdelana:

- Lokalni energetski koncept Občine Črnomelj (december 2012);
- Razširjeni energetski pregledi objektov (različni datumi izdelave);
- Energetske izkaznice objektov (različni datumi izdelave);
- Elaborati gradbene fizike za področje učinkovite rabe energije v stavbah (obstoječe stanje, novo stanje) za vseh sedem obravnavanih objektov (oktober, november 2016)
- OŠ Dragatuš: Projekt za izvedbo (PZI) – Energetska sanacija OŠ Dragatuš (januar 2014),
- OŠ Dragatuš: Načrt arhitekture (januar 2014);
- OŠ Dragatuš: Projekt za izvedbo (PZI) - Načrti strojnih inštalacij in strojne opreme za rekonstrukcijo (januar 2014);
- Objekt »Grad« oz. Občina Črnomelj: Projekt za izvedbo (PZI) – Načrt strojnih inštalacij in strojne opreme – Prenova dela Črnomaljskega gradu (april 2012);
- Petrol d. d.: Vloga o zainteresiranosti za izvedbo Projekta storitev energetskega upravljanja objektov in celovite energetske obnove objektov po principu pogodbenega zagotavljanja prihrankov v objektih (marec 2016);
- razni drugi podatki, zbrani s strani Občine Črnomelj;
- DIIP: Celovita energetska obnova javnih stavb v Občini Črnomelj (junij 2016);
- Dodatek k DIIP (junij 2016);
- Test javno zasebnega partnerstva (junij 2016).

2.3. Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

V DIIP so bile obravnavane tri variante:

- varianta 0: varianta »brez« investicije
- varianta 1: varianta »z« investicijo:

- varianta 1a: izvedba po modelu klasičnega javnega naročila
- varianta 1b: izvedba po modelu javno zasebnega partnerstva.

Varianta 0 je nesprejemljiva varianta, saj ne izpolnjuje navedenih ciljev, obstoječe stanje pa ostaja nespremenjeno oziroma se le-to s časom še slabša: visoki stroški za energijo in vzdrževanje, odsotnost obnovljivih virov energije, visoki negativni vplivi na okolje, neustrezne delovne in bivalne razmere v objektih.

Varianta 1a je v DIIP obravnavala izvedbo naložbe v devetih objektih, kakor je navedeno v točki 1.6, pri čemer je investitor Občina Črnomelj, naložba pa se delno sofinancira (40 % upravičenih stroškov naložbe) s kohezijskimi sredstvi. Varianta 1a se je izkazala na meji finančne upravičenosti, poleg tega pa je po tej varianti udeležba Občine visoka, za projekt v obsegu iz DIIP skupaj 1,350.186 EUR z DDV (strošek DDV v tem primeru krije Občina sama) ter dodatnih 211.552,88 EUR z DDV za izvedbo dodatnih ukrepov, ki niso predmet projekta.

Varianta 1b je v DIIP obravnavala izvedbo naložbe prav tako v devetih objektih, kakor je navedeno v točki 1.6, pri čemer pa je investitor zasebni partner, naložba se prav tako delno sofinancira (40 % upravičenih stroškov naložbe) s kohezijskimi sredstvi, udeležba Občine Črnomelj pa je v tem primeru minimalna: 9 % v projektu, kar znaša skupaj 148.191 EUR (brez DDV, tudi ta del DDV namreč prevzame zasebni partner) ter dodatnih 211.552,88 EUR z DDV za izvedbo dodatnih ukrepov, ki niso predmet projekta. Vsi zneski se nanašajo na obseg projekta, kakor je bil predviden v DIIP.

Varianta 1b (izvedba projekta po modelu javno zasebnega partnerstva) se je po vseh kriterijih izkazala kot optimalna varianta.

Po izdelavi DIIP je zaradi optimizacije investicije prišlo do **spremenbe** njenega obsega (zdaj je v projekt vključenih sedem objektov, prej devet), prav tako pa so bile tudi pri posameznih objektih izvedene določene spremembe, ki so podrobneje pojasnjene v poglavjih 1.6 in 1.7. Zaradi vseh izvedenih sprememb smo **ponovno primerjali med seboj obe varianti »z« investicijo:**

- varianto 1a: izvedba projekta po modelu klasičnega javnega naročila ter
- varianto 1b: izvedba projekta po modelu javno zasebnega partnerstva.

Investicijska vrednost projekta znaša 1,476.994,31 EUR brez DDV oziroma 1,801.933,06 EUR z vključenim DDV. Naložba se po obeh variantah delno sofinancira (40 % upravičenih stroškov naložbe) s kohezijskimi sredstvi. Pri varianti 1a je investitor Občina Črnomelj sama in financira celotno preostalo vrednost naložbe, vključno s celotnim DDV. Pri varianti 1b je pričakovana udeležba zasebnega partnerja v višini 50,1 % investicijske vrednosti projekta (brez DDV), prav tako pa v tem primeru zasebni partner pokrije tudi celoten DDV. Udeležba Občine Črnomelj v tej varianti znaša 9,9 % investicijske vrednosti projekta (brez DDV).

Prav tako se v primeru obeh variant izvede tudi drugi del projekta, ki ni predmet kohezijskega projekta in projekta javno zasebnega partnerstva, pač pa se izvede po klasičnem modelu javnega naročila. Gre za dodaten paket ukrepov na strehah treh objektov, ki jih bo financirala Občina Črnomelj sama oziroma predvidoma prav tako z delnim sofinanciranjem upravičenih ukrepov. Ta del projekta skladno s projektantsko oceno znaša skupaj 229.838,23 EUR brez DDV oziroma 280.402,64 EUR z vključenim DDV. Pričakovano sofinanciranje tega dela projekta znaša 75.673,84 EUR, kar predstavlja 40 % upravičenih stroškov naložbe (v tem sklopu ne sodijo vsi predvideni ukrepi med upravičene stroške).

Varianta 1a se je izkazala kot finančno in ekonomsko neupravičena. Tudi Varianta 1b izkazuje finančno neupravičenost, kar je za tovrstne projekte sicer običajno. Ob upoštevanju družbeno ekonomskih koristi projekta, projekt v primeru izvedbe po varianti 1b izkazuje visoko ekonomsko upravičenost. Na tovrstne projekte je vsekakor potrebno gledati širše in ne zgolj skozi finančne

kazalnike. Projekt namreč ne ustvarja prihodkov; kot prihodki projekta se smatrajo zgolj prihranki pri stroških za energijo, ob visokih potrebnih investicijah, da je le-te mogoče doseči. Zato je nujno potrebno na projekt gledati širše in ga analizirati tudi iz družbeno ekonomskih vidikov, kar prikazuje t. i. ekonomska analiza projekta.

Tudi v primeru projekta, kakor ga obravnava ta investicijski program, se je Varianta 1b izkazala kot boljša v vseh pogledih in jo v nadaljevanju obravnavamo kot izbrano varianto oziroma kot varianto, po kateri se bo projekt izvedel.

2.4. Odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta

Izdelava investicijskega programa	Domen Zorko, direktor, ZEL-EN d.o.o. mag. Suzana Tratenšek, projektni vodja, ZEL-EN d.o.o.
Izvedba investicije	Izbrani koncesionar (izbere ga Občina Črnomelj, na podlagi javnega razpisa)
Podelitev koncesije, koordinacija s strani Občine Črnomelj	Mojca Čemas Stjepanovič, univ.dipl.ekon., županja Jože Migalič, svetovalec II. v Oddelku za družbene dejavnosti in javne finance
Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta s strani Občine Črnomelj	Jože Migalič, svetovalec II. v Oddelku za družbene dejavnosti in javne finance

Tabela 4: Pregled odgovornih oseb.

2.5. Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije

Izvedbo investicije in učinke investicije bo spremljal koncesionar / investitor, ki naj v ta namen imenuje delovno skupino, vanjo pa imenuje člane, katerih strokovna izobrazba in izkušnje bodo omogočale pokrivanje vseh potrebnih področij. Organizacijo dela znotraj delovne skupine za spremljanje izvajanja projekta je potrebno opredeliti na prvem sestanku. V primeru, ko bi določene naloge zahtevale specialna znanja, s katerimi koncesionar v okviru svojih kadrov ne bi razpolagal, naj se v izvedbo investicijskega projekta vključujejo še drugi strokovni sodelavci ter zunanje strokovne organizacije.

Predlagamo tudi uvedbo nadzora nad izvedbo investicije s strani zunanje institucije.

Za izvedbo celotnega projekta se imenuje odgovornega vodjo projekta.

Morebitni zunanji izvajalci naj bodo izbrani skladno s prakso dobrega gospodarja, pri čemer morajo biti pri odločitvi za izbor izvajalca poleg ponudbene cene odločujoč kriterij tudi pozitivne reference pri izvedbi podobnih projektov.

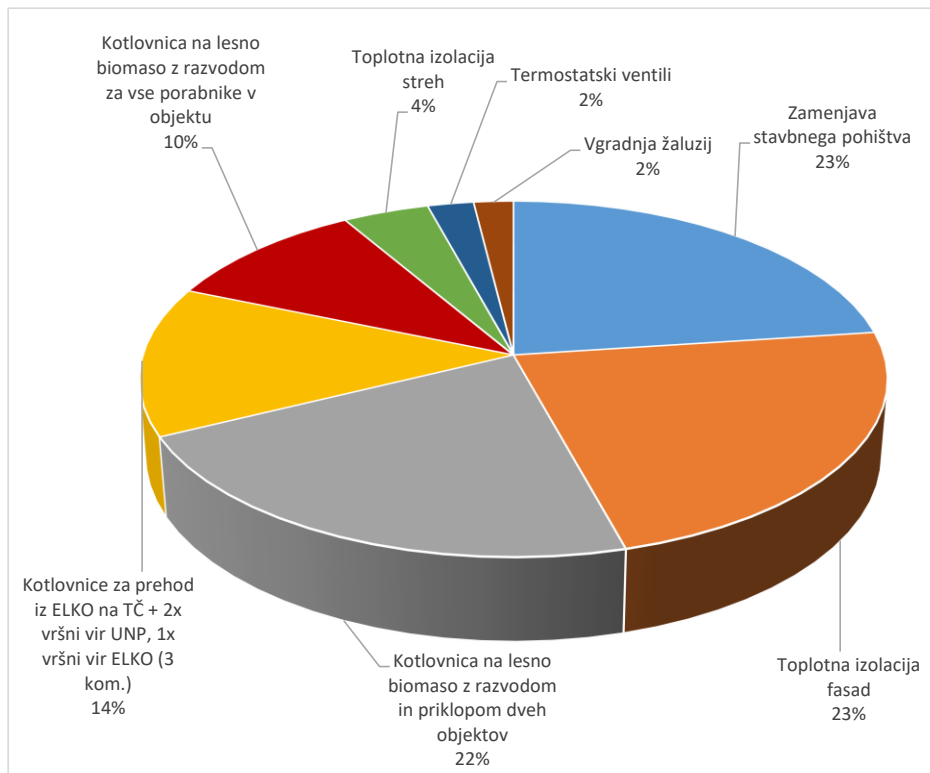
2.6. Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije z izračunanim deležem sofinanciranja investicije z nepovratnimi sredstvi

Ocenjena vrednost investicije znaša 1,476.994,31 EUR brez DDV oziroma 1,801.933,06 EUR z vključenim 22 % DDV.

Investicija po stalnih cenah, brez DDV	1,476.994,31 EUR
DDV (22 %)	324.938,75 EUR
Investicija po stalnih cenah, z DDV	1,801.933,06 EUR

Tabela 5: Prikaz ocenjene vrednosti investicije.

Celotno investicijo smo razdelili na posamezne vsebinske sklope. Razdelitev investicije po sklopih je prikazana v naslednjem grafikonu:



Slika 1: Razdelitev investicije po njenih glavnih elementih.

Investicija bo izvedena po modelu javno zasebnega partnerstva. Vložena bo vloga na Javni razpis za sofinanciranje energetske prenove stavb v lasti in rabi občin (JOB-2016). Skladno s tem razpisom se pričakuje, da bodo pridobljena nepovratna sredstva v višini 40 % upravičenih stroškov naložbe. Izbrani koncesionar (zasebni partner) bo financiral 50,1 % upravičenih stroškov naložbe ter celoten DDV, ki ni upravičen strošek naložbe. Preostalih 9,9 % naložbe (brez DDV) bo pokrila Občina Črnomelj z lastnimi finančnimi sredstvi. V naslednji tabeli je prikazana celotna finančna konstrukcija naložbe:

Viri financiranja	Znesek v EUR	Delež v celotni investiciji
UPRAVIČENI STROŠKI NALOŽBE		
Proračun Občine Črnomelj	146.222,44 EUR	9,9 %
Kohezijski sklad (nepovratna sredstva)	590.797,72 EUR	40 %
Zasebni partner	739.974,15 EUR	50,1 %
SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI NALOŽBE	1.476.994,31 EUR	100 %
NEUPRAVIČENI STROŠKI NALOŽBE		
DDV 22 %	324.938,75 EUR	
Proračun občine Črnomelj	0,00 EUR	0 %
Zasebni partner	324.938,75 EUR	100 %
SKUPAJ NALOŽBA Z DDV	1.801.933,06 EUR	
SKUPAJ UDELEŽBA OBČINE	146.222,44 EUR	

Tabela 6: Finančna konstrukcija naložbe.

Poleg tega bodo vzporedno s projektom izvedena še dodatna dela, ki niso vključena v projekt kohezije in javno zasebnega partnerstva, je pa smiselno, da se dela izvedejo sočasno z ostalimi posegi na objektih. Vrednost teh dodatnih del je ocenjena na 229.838,23 EUR brez DDV oziroma 280.402,64 EUR z vključenim 22 % DDV, investitor za ta dodatna dela pa je Občina Črnomelj sama. Dodatna dela bodo izvedena po modelu klasičnega javnega naročila. Tudi za ta del naložbe se pričakuje delno sofinanciranje. Predvidena finančna konstrukcija tega dela naložbe je naslednja:

Viri financiranja	Znesek v EUR	Delež v celotni investiciji
UPRAVIČENI STROŠKI NALOŽBE		
Proračun Občine Črnomelj	113.510,76 EUR	60 %
Kohezijski sklad (nepovratna sredstva)	75.673,84 EUR	40 %
SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI NALOŽBE	189.184,60 EUR	100 %
NEUPRAVIČENI STROŠKI NALOŽBE		
Neupravičeni del naložbe	40.653,63 EUR	
DDV 22 %	50.564,41 EUR	
SKUPAJ NEUPRAVIČENI STROŠKI NALOŽBE	91.218,04 EUR	
Proračun občine Črnomelj	91.218,04 EUR	100 %
SKUPAJ NALOŽBA Z DDV	280.402,64 EUR	
SKUPAJ UDELEŽBA OBČINE	204.728,80 EUR	

Tabela 7: Finančna konstrukcija drugega dela naložbe, ki bo izveden preko klasičnega javnega naročila.

Skupna finančna udeležba Občine Črnomelj ob upoštevanju višine predvidenega sofinanciranja naložbe tako znaša:

- Osrednji del naložbe, izveden po modelu JZP 146.222,44 EUR
- Dodatni del naložbe, izveden po modelu JN 204.728,80 EUR
- SKUPAJ finančna udeležba Občine Črnomelj 350.866,40 EUR

2.7. Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Investicijski projekt »Celovita energetska obnova javnih stavb v Občini Črnomelj« smo ocenjevali skozi tri sklope meril:

- finančna merila,
- ekonomska merila ter
- merila za usklajenost z normativi, standardi in stroški na enoto učinka.

Ekonomska doba projekta je 15 let, to je hkrati tudi razdobje, za katerega bo sklenjena koncesijska pogodba z izbranim zasebnim partnerjem.

V kolikor gledamo ozko, samo finančna merila, projekt z vidika Občine Črnomelj ni donosen, medtem ko z vidika ekonomskih meril izkazuje visoko ekonomsko donosnost. Nedonosnost z vidika finančnih meril je običajna za tovrstne projekte, saj projekt sam ne ustvarja prihodkov; edini prihodki v projektu so doseženi prihranki pri energetske oskrbi objektov. Zato je na projekt smiselno gledati širše, kar omogoča ekonomska analiza upravičenosti projekta. Le-ta je pokazala, da je izvedba projekta po predvidenem modelu (javno zasebno partnerstvo, nepovratna sredstva, minimalna udeležba Občine) smiselna.

Izračun finančnih in ekonomskih meril je dal naslednje rezultate:

	Finančna	Ekonomska
Neto sedanja vrednost	-43.672 EUR	59.059 EUR
Interna stopnja donosa	1,32 %	7,62 %
Relativna neto sedanja vrednost	-30 %	40 %
Enostavna doba vračila	15. leto	14. leto
Diskontirana doba vračila	>15 let	15. leto

Tabela 8: Pregled vrednosti finančnih in ekonomskih meril projekta.

Nadalje smo projekt ocenjevali še skozi merila za usklajenost z normativi, standardi in stroški na enoto učinka. Projekt smo ocenjevali skozi naslednja merila:

- Odstotek znižanja rabe energije, ki smo ga ocenjevali z razmerjem med novo in obstoječo rabo energije za ogrevanje v vseh sedmih objektih skupaj. [51,96 %]

- Prispevek k energetske učinkovitosti, ki smo ga ocenjevali z razmerjem med letnim prihrankom končne energije in skupno kondicionirano površino v vseh sedmih objektih skupaj. [50,03 kWh/m²]
- Prispevek k energetske oskrbi z obnovljivimi viri energije, ki smo ga ocenjevali z razmerjem med povečanjem proizvodnje energije iz OVE in porabo končne energije. [0,95]
- Višino prihranka končne energije glede na skupne upravičene stroške naložbe smo ocenjevali z razmerjem med letnim prihrankom končne energije in vrednostjo upravičenih stroškov. [0,413 kWh prihranka na 1 EUR upravičenih stroškov naložbe]
- Višino potrebne investicije, ki je potrebna za realizacijo enote prihranka pri stroških za energijo smo ocenjevali z razmerjem med višino investicije brez DDV (ki je enaka upravičenim stroškom naložbe) in letnimi prihranki pri stroških za energijo, ki bodo doseženi zaradi izvedbe predmetne investicije. [18,67 EUR investicije za 1 EUR prihranka pri stroških za energijo]
- Višino potrebne investicije, ki je potrebna za realizacijo 1 kWh prihranka pri končni energiji za ogrevanje smo ocenjevali z razmerjem med višino investicije brez DDV (ki je enaka upravičenim stroškom naložbe) in količinsko izraženimi letnimi prihranki končne energije za ogrevanje. [2,42 EUR investicije za 1 kWh prihranka končne energije za ogrevanje]
- Višino investicije glede na skupno kondicionirano površino sedmih objektov smo izračunavali z razmerjem med višino investicije brez DDV (ki je enaka upravičenim stroškom naložbe) in kondicionirano površino vseh obravnavanih objektov skupaj. [121,01 EUR/m²]

Poleg zgoraj obravnavanih meril je pomembno tudi dejstvo, da projekt bistveno prispeva k družbeni spremembi in dvigu družbene ozaveščenosti, in sicer:

- Projekt se izvaja v stavbah, ki so v lasti in uporabi Občine Črnomelj. V večini gre za vzgojno-izobraževalne objekte, poleg teh pa so v projekt vključeni tudi drugi objekti, v katerih se vsakodnevno izvajajo dejavnosti, namenjene občanom. Zaradi vrste objektov ima projekt izredno močno vlogo pri izboljševanju družbene ozaveščenosti, saj bo v projekt neposredno ali posredno vpleten praktično vsak občan.
- Gre za obsežen projekt, vanj je vključenih sedem objektov v lasti in uporabi Občine Črnomelj, skupna investicijska vrednost pa bo znašala 1,476.994,31 EUR brez DDV ter dodatnih 229.838,23 EUR brez DDV za tisti del projekta, ki ga bo Občina Črnomelj izvedla sama preko klasičnega javnega naročila.
- Projekt se bo izvedel po metodi javno zasebnega partnerstva, ki omogoča izvedbo financiranja z energetske pogodbeništvom, kar je prav tako velik prispevek k družbeni spremembi in dvigu družbene ozaveščenosti.
- Poleg osrednjega projekta, ki bo izveden po metodi javno zasebnega partnerstva, bo Občina Črnomelj še dodatno financirala izvedbo dodatnih ukrepov, ki se bodo izvajali istočasno s projektom javno zasebnega partnerstva.

V kolikor bi sklepali samo po finančnih kazalnikih, bi zaključili, da naložba ni upravičena. Ko pa upoštevamo še dodatne koristi projekta, ki jih zajamemo v ekonomskih kazalnikih projekta, se izkaže, da je projekt visoko ekonomsko upravičen in da ga je vsekakor smiselno izvesti, pri čemer smo finančno ovrednotili le dve od številnih ekonomskih koristi projekta.

Ostali izračunani kazalniki kažejo na to, da se učinkovitost investicije giblje nekje v povprečju. Z izjemo kazalnikov »Odstotek znižanja rabe energije« in »Prispevek k energetske oskrbi z obnovljivimi viri energije«, ostali kazalniki v tem drugem ocenjevalnem sklopu kažejo na povprečno upravičenost naložbe. Razlog za to lahko najdemo v dejstvu, da investicija zajema celoten paket objektov, kjer nekateri sicer niso v izredno slabem stanju, so pa kljub temu na njih potrebne izboljšave, da bi ti objekti dosegli zakonsko zahtevane normative ter da bi bili izpolnjeni cilji projekta. Povsem drugačen je primer, ko se za tovrstno investicijo izbere posamezen najslabši objekt; s takšnim objektom bi vsekakor dosegli boljše vrednosti teh meril, vendar bi bil celoten učinek v tem primeru bistveno manjši. V okviru obravnavanega projekta bo celovito energetsko saniranih sedem občinskih objektov, v katere bodo poleg tega uvedeni tudi obnovljivi viri energije. Poraba fosilnih goriv se bo bistveno zmanjšala, prav tako pa bo s sanacijo ovojev zgradb zagotovljena učinkovita raba obnovljivih virov energije. Glede na to, da gre za paket sedmih občinskih objektov, bo sporočilo tega projekta izredno močno, poleg tega pa bo le-to zajelo veliko množico ljudi. Na to kaže tudi tretji ocenjevalni sklop, s katerim smo ocenjevali prispevek k družbeni spremembi in dvigu družbene ozaveščenosti, kjer je projekt ocenjen kot visoko upravičen. Zato menimo, da je naložba upravičena ne samo s finančnega in ekonomskega vidika, pač pa tudi z vidika širših meril.

3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU

INVESTITOR	
Koncesionar, izbran z javnim razpisom s strani Občine Črnomelj. (v času izdelave investicijskega programa še ni znan)	
IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv	ZEL-EN d.o.o.
Naslov	Vrbina 18, 8270 Krško
Odgovorna oseba	Domen Zorko Direktor
Projektni vodja	mag. Suzana Tratenšek
Telefon	07 33 44 600
Telefaks	07 62 02 603
E-naslov	suzana.tratensek@zel-en.si
Davčna številka	SI 94316392
Matična številka	6006027000
PRIHODNJI UPRAVLJAVEC	
Za čas ekonomske dobe projekta (15 let): Koncesionar, izbran z javnim razpisom s strani Občine Črnomelj. Po izteku 15. let: Občina Črnomelj.	

Žig in podpis odgovorne osebe za pripravo investicijske dokumentacije:

Jože Migalič
Oddelek za družbene dejavnosti in
javne finance
Svetovalec II

Žig in podpis odgovorne osebe izdelovalca investicijske dokumentacije:

Domen Zorko
ZEL-EN d.o.o.
Direktor

4. ANALIZA OBSTOJČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI IN STRATEGIJAMI

4.1. Analiza obstoječega stanja

Obraunavani javni objekti, skupaj sedem objektov, so zaradi neustreznih ovojev, neustreznega stavbnega pohištva, pomanjkanja izolacije ipd. energetske potratni, energetske naprave pa so iztrošene, energetske neučinkovite in potrebne zamenjave. Prav tako je osnovna značilnost obstoječih energetskih naprav ta, da uporabljajo okolju manj prijazna goriva (v večini primerov ELKO, v enem primeru UNP), ki so poleg tega tudi cenovno manj ugodna. Stroški za energijo in vzdrževanje tako iz leta v leto naraščajo tudi zaradi dotrajanosti ogrevalnih sistemov. Zastareli sistemi pa poleg energetske neučinkovitosti predstavljajo tudi tveganje za nezanesljivo delovanje. Slabo energetske stanje objektov ter zastareli in neučinkoviti sistemi nadzora in regulacije povečujejo toplotno neugodje za uporabnike objektov ter neenakomerno porazdelitev toplote med posameznimi deli objektov.

Zaradi vse višjih stroškov za energijo in zaradi energetske neučinkovitega stanja javnih objektov, ki so predmet obravnave tega dokumenta, se je Občina Črnomelj odločila za celovito energetske sanacijo sedmih objektov, ki so v njeni lasti in uporabi. Podrobnejši opis obstoječega stanja objektov in razlogi za izvedbo energetskih ukrepov so navedeni v nadaljevanju tega poglavja. Energetske učinkovitost objektov smo prikazali s kazalnikom specifična raba energije za ogrevanje na enoto površine na letni ravni. Kazalnik izkazuje fizične lastnosti objekta in ravnanje uporabnikov z energijo.

V nadaljevanju kratko prikazujemo bistvene podatke o obstoječem stanju vsakega od obraunavanih objektov.

Objekt	BIVŠI DIJAŠKI DOM
OSNOVNI PODATKI O OBJEKTU	
Naslov	Ulica Otona Župančiča 7, 8340 Črnomelj
Leto izgradnje	1954
Katastrska občina	1535 Črnomelj
Številka stavbe (objekta)	362
Številka parcele	82/14
Neto površina objekta	2.457 m ²
Namembnost objekta	Po zaprtju Dijaškega doma Črnomelj v letu 2015 se prostori od januarja 2016 dalje uporabljajo za namen knjižnične dejavnosti (Knjižnica Črnomelj), osnovnega šolstva (OŠ Milke Šobar Nataše), predšolske vzgoje – oddelek vrtca (Vrtec Otona Župančiča Črnomelj) in mladinske dejavnosti – Mladinski center BIT Črnomelj.
Lastnik oz. upravljavec objekta	Občina Črnomelj
OSKRBA IN RABA ENERGIJE	
Energjski razred	E
Specifična raba energije za ogrevanje	108,29 kWh/m ² a
Energent za ogrevanje	ELKO
KRATEK OPIS KLJUČNIH ZNAČILNOSTI OBJEKTA Z ENERGETSKEGA VIDIKA	
Objekt je v gradbenem stanju, kakršno je ustrezno času gradnje in nima vgrajene toplotne izolacije. Stavbno pohištvo je bilo deloma obnovljeno, vendar so bile obnove neustrezne. Obnova toplotnega ovoja je nujna in potrebna, vendar je za vse obnove, ki vplivajo na izgled objekta, predhodno potrebno pridobiti soglasje ZVKD. Stavba ima samostojno kotlovnico na ELKO, ki v obstoječem stanju preko toplovoda pokriva potrebe po toploti še za sosednji objekt OŠ Milke Šobar Nataše. Kotlovnica pokriva potrebe po toploti za ogrevanje in pripravo STV. Izven ogrevalne sezone se sanitarna topla voda pripravlja z električnimi grelniki. Kotlovska in druga strojna oprema kotlovnice je dotrajana in potrebna obnove. Radiatorji so starejši in imajo nameščene navadne ventile, ki jih je potrebno zamenjati za termostatske ventile z ustreznimi termostatskimi glavami. Novo kotlovnico je potrebno dimenzionirati na pogoje po izvedeni celoviti prenovi ovoja objekta. Objekt v več točkah ne ustreza zahtevam Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 52/2010).	

Tabela 9: Osnovni podatki obstoječega stanja objekta »Bivši Dijaški dom«.

Objekt	OSNOVNA ŠOLA MILKE ŠOBAR NATAŠE
OSNOVNI PODATKI O OBJEKTU	
Naslov	Kurirska steza 8, 8340 Črnomelj
Leto izgradnje	1970
Katastrska občina	1535 Črnomelj
Številka stavbe (objekta)	135
Številke parcel	192/8, 192/1
Neto površina objekta	892 m ²
Namembnost objekta	Osnovna šola
Lastnik oz. upravljavec objekta	Občina Črnomelj
OSKRBA IN RABA ENERGIJE	
Energijski razred	E
Specifična raba energije za ogrevanje	109,60 kWh/m ² a
Energent za ogrevanje	ELKO
KRATEK OPIS KLJUČNIH ZNAČILNOSTI OBJEKTA Z ENERGETSKEGA VIDIKA	
<p>Ovoj stavbe je bil celovito obnovljen leta 2015 (ovoj, streha, nekaj oken, žaluzije cel J del, izolacija podstrešja debeline 26 cm).</p> <p>Objekt se ogreva iz kotlovnice iz sosednjega objekta (Bivši Dijaški dom). Vhodni energent je ELKO. Objekt nima lastne regulacije tople ogrevne vode, pač pa se ta nahaja v sosednjem objektu. Stroški za energijo so zaradi neustreznega energenta in slabega izkoristka kotlovnice visoki.</p> <p>Ogrevanje sanitarne vode v poletnih mesecih je neustrezno (električni grelniki).</p> <p>Potrebno je hidravlično uravnoteženje ogrevalnega sistema.</p> <p>Objekt v več točkah ne ustreza zahtevam Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 52/2010).</p>	

Tabela 10: Osnovni podatki obstoječega stanja objekta »Osnovna šola Milke Šobar Nataše«.

Objekt	OSNOVNA ŠOLA MIRANA JARCA
OSNOVNI PODATKI O OBJEKTU	
Naslov	Ulica Otona Župančiča 8, 8340 Črnomelj
Leto izgradnje	1938
Katastrska občina	1535 Črnomelj
Številka stavbe (objekta)	363, 1536
Številke parcel	82/11, 82/13
Neto površina objekta	4.134 m ²
Namembnost objekta	Osnovna šola
Lastnik oz. upravljavec objekta	Občina Črnomelj
OSKRBA IN RABA ENERGIJE	
Energijski razred	D
Specifična raba energije za ogrevanje	83,70 kWh/m ² a
Energent za ogrevanje	ELKO
KRATEK OPIS KLJUČNIH ZNAČILNOSTI OBJEKTA Z ENERGETSKEGA VIDIKA	
<p>Objekt je bil v celoti prenovljen pred dobrimi desetimi leti. Takrat je bila izvedena tudi izolacija ovoja, ki sicer ni optimalna, je pa zadovoljiva. Streha je brez toplotne izolacije. Stavbno pohištvo je na starejšem delu ustrezno, na novejšem delu objekta pa so nameščena okna nižje toplotne prehodnosti.</p> <p>Objekt se ogreva iz lastne kotlovnice. Vhodni energent je ELKO. Stroški za energijo so zaradi neustreznega energenta visoki. Kotlovska in druga strojna oprema kotlovnice je dotrajana in potrebna obnove.</p> <p>Poleg ogrevanja prostorov se iz kotlovnice pripravlja tudi topla sanitarna voda. Izven ogrevalne sezone se sanitarna topla voda pripravlja z električnimi grelniki.</p> <p>Del radiatorjev v objektu ima še navadne ventile, te je potrebno zamenjati s termostatskimi ventili s pripadajočo termostatsko glavo.</p> <p>Težavo v objektu predstavlja hidravlična neuravnoteženost ogrevalnega sistema (v starem delu stavbe so temperature previsoke, v novem pa prenizke).</p> <p>V objektu se nahaja tudi telovadnica, ki ni ogrevana na tako visoko temperaturo kot se ogrevajo ostali deli objekta, kar se odraža v nižjem energijskem številu.</p> <p>Objekt v več točkah ne ustreza zahtevam Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 52/2010).</p>	

Tabela 11: Osnovni podatki obstoječega stanja objekta »Osnovna šola Mirana Jarca«.

Objekt	ZDRAVSTVENA POSTAJA VINICA
OSNOVNI PODATKI O OBJEKTU	
Naslov	Vinica 39a, 8344 Vinica
Leto izgradnje	1980
Katastrska občina	1563 Vinica
Številka stavbe (objekta)	158
Številke parcel	72/2, 69/2
Neto površina objekta	537 m ²
Namembnost objekta	Zdravstvena postaja
Lastnik oz. upravljavec objekta	Občina Črnomelj
OSKRBA IN RABA ENERGIJE	
Energijski razred	G
Specifična raba energije za ogrevanje	216,72 kWh/m ² a
Energent za ogrevanje	ELKO
KRATEK OPIS KLJUČNIH ZNAČILNOSTI OBJEKTA Z ENERGETSKEGA VIDIKA	
<p>Gradbena obnova objekta je bila izvedena v letih 2006 in 2007 z zamenjavo kritine, vgradnjo toplotne izolacije na tleh objekta ter zamenjavo stavbnega pohištva. Ostali deli ovoja stavbe niso izolirani.</p> <p>Kotlovska in druga strojna oprema v kotlovnici je dotrajana in potrebna celovite prenove.</p> <p>Radiatorji so starejši in imajo nameščene navadne ventile, ki jih je potrebno zamenjati za termostatske ventile z ustreznimi termostatskimi glavami.</p> <p>Novo kotlovnico je potrebno dimenzionirati na pogoje po izvedeni celoviti prenovi ovoja objekta.</p> <p>Objekt v več točkah ne ustreza zahtevam Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 52/2010).</p>	

Tabela 12: Osnovni podatki obstoječega stanja objekta »Zdravstvena postaja Vinica«.

Objekt	»GRAD« OZ. OBČINA ČRNOMELJ
OSNOVNI PODATKI O OBJEKTU	
Naslov	Trg svobode 3, 8340 Črnomelj
Leto izgradnje	1100
Katastrska občina	1535 Črnomelj
Številka stavbe (objekta)	233
Številke parcel	38/1
Neto površina objekta	1.352 m ²
Namembnost objekta	Poslovni
Lastnik oz. upravljavec objekta	Občina Črnomelj, RIC Črnomelj, zasebni
OSKRBA IN RABA ENERGIJE	
Energetski razred	E
Specifična raba energije za ogrevanje	130,15 kWh/m ² a
Energent za ogrevanje	UNP
KRATEK OPIS KLJUČNIH ZNAČILNOSTI OBJEKTA Z ENERGETSKEGA VIDIKA	
<p>Stavba GRAD je spomenik lokalnega pomena. V stavbi se poleg prostorov Občine Črnomelj nahaja še RIC Črnomelj in nekaj prostorov v zasebni lasti.</p> <p>Stavba se v gradbenem smislu postopoma obnavlja in prenavlja. Toplotna izolacija ni vgrajena. Obstoječa okna so dotrajana ter energetsko neučinkovita ter potrebna prenove.</p> <p>V objektu je v obstoječem stanju za potrebe ogrevanja nameščenih 6 manjših plinskih grelnikov na energent UNP. Starost teh peči je povprečno 15 let. Vsak plinski grelnik ogreva del objekta.</p> <p>Sanitarna topla voda se ogreva lokalno z električnimi grelniki.</p> <p>Termostatski ventili niso nameščeni na vseh ogrevalih in jih je potrebno predvideti v sklopu sanacije.</p> <p>Novo kotlovnico je potrebno dimenzionirati na pogoje po izvedeni celoviti prenovi ovoja objekta.</p> <p>Objekt v več točkah ne ustreza zahtevam Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 52/2010).</p>	

Tabela 13: Osnovni podatki obstoječega stanja objekta »Grad oz. Občina Črnomelj«.

Objekt	OSNOVNA ŠOLA DRAGATUŠ
OSNOVNI PODATKI O OBJEKTU	
Naslov	Dragatuš 48, 8343 Dragatuš
Leto izgradnje	1962
Katastrska občina	1550 Dragatuš
Številke stavb (objektov)	74, 435
Številke parcel	1299/2, 1299/5
Neto površina objekta	2.112 m ²
Namembnost objekta	Osnovna šola, vrtec
Lastnik oz. upravljavec objekta	Občina Črnomelj
OSKRBA IN RABA ENERGIJE	
Energetski razred	D
Specifična raba energije za ogrevanje	75,02 kWh/m ² a
Energent za ogrevanje	ELKO
KRATEK OPIS KLJUČNIH ZNAČILNOSTI OBJEKTA Z ENERGETSKEGA VIDIKA	
<p>Objekt se ogreva iz lastne kotlovnice. Vhodni energent je ELKO. Stroški za energijo so zaradi neustreznega energenta visoki. Poleg ogrevanja prostorov se iz kotlovnice pripravlja tudi topla sanitarna voda. Izven ogrevalne sezone se sanitarna topla voda pripravlja z električnimi grelniki.</p> <p>Stari del stavbe ni izoliran, prizidek pa je, vendar izolacijski sloj iz leta 1982 ne zadošča današnjim zahtevam. Streha je v celoti potrebna obnove (ostrežje, strešna kritina). Stavbno pohištvo je bilo delno že zamenjano pred nekaj leti. Okna na starem delu stavbe pa so slabše kakovosti in jih je potrebno zamenjati z energetsko učinkovitejšimi.</p> <p>Radiatorji so večinoma starejši in imajo nameščene navadne ventile, ki jih je potrebno zamenjati za termostatske ventile z ustreznimi termostatskimi glavami. Termostatski ventili so nameščeni samo v dveh učilnicah, ki sta bili prenovljeni v letu 2013.</p> <p>Bivanjski in delovni pogoji v objektu so relativno slabi (vročina poleti, pozimi pa se v objektu le stežka dosega dovolj visoka temperatura).</p> <p>Telovadnica, ki se nahaja ob stavbi, ni ogrevana na tolikšno temperaturo kot šolski prostori, kar se odraža tudi v nerealno nizkem kazalniku specifične rabe energije v objektu.</p> <p>Novo kotlovnico je potrebno dimenzionirati na pogoje po izvedeni celoviti prenovi ovoja objekta.</p> <p>Objekt v več točkah ne ustreza zahtevam Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 52/2010).</p>	

Tabela 14: Osnovni podatki obstoječega stanja objekta »Osnovna šola Dragatuš«.

Objekt	PODRUŽNIČNA OSNOVNA ŠOLA ADLEŠIČI
OSNOVNI PODATKI O OBJEKTU	
Naslov	Adlešiči 16, 8341Adlešiči
Leto izgradnje	1954
Katastrska občina	1552 Adlešiči
Številka stavbe (objekta)	24
Številka parcele	4704
Neto površina objekta	718 m ²
Namembnost objekta	Osnovna šola
Lastnik oz. upravljavec objekta	Občina Črnomelj
OSKRBA IN RABA ENERGIJE	
Energetski razred	F
Specifična raba energije za ogrevanje	153,33 kWh/m ² a
Energent za ogrevanje	ELKO
KRATEK OPIS KLJUČNIH ZNAČILNOSTI OBJEKTA Z ENERGETSKEGA VIDIKA	
<p>Objekt se ogreva iz lastne kotlovnice. Vhodni energent je ELKO. Stroški za energijo so zaradi neustreznega energenta in slabega izkoristka kurilne naprave visoki.</p> <p>Vsi zunanji zidovi objekta so brez toplotne izolacije. Vsa okna so bila leta 1992 zamenjana z lesenimi, vendar so ta že zelo dotrajana in potrebna zamenjave. Prav tako je bila istega leta zamenjana celotna strešna kritina. V notranjosti objekta se pojavljajo poškodbe zaradi puščanja strehe.</p> <p>Na radiatorjih so nameščeni navadni ventili, potrebna bi bila zamenjava za termostatske ventile z ustreznimi termostatskimi glavami.</p> <p>Kotlovska in druga strojna oprema je dotrajana in potrebna celovite prenove.</p> <p>Novo kotlovnico je potrebno dimenzionirati na pogoje po izvedeni celoviti prenovi ovoja objekta.</p> <p>Objekt v več točkah ne ustreza zahtevam Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 52/2010).</p>	

Tabela 15: Osnovni podatki obstoječega stanja objekta »Podružnična osnovna šola Adlešiči«.

V spodnji tabeli so prikazani izhodiščni (referenčni) podatki o rabi energije in stroških za energijo v obravnavanih objektih.

	Objekt	Neto površina objekta m ²	OGREVANJE				ELEKTRIČNA ENERGIJA	
			Energent	Letna raba končne toplote*	Letni strošek: energent**	Letni strošek: tekoče vzdrževanje***	Letna raba	Letni strošek
				kWh	EUR, brez DDV	EUR, brez DDV		
1.	Bivši Dijaški dom	2.457	ELKO	266.110	21.103	4.915	73.772	9.432
2.	OŠ Milke Šobar Nataše	892	ELKO, iz Dijaškega doma	97.764	7.753	1.784	8.498	1.118
3.	OŠ Mirana Jarca	4.134	ELKO	345.999	27.438	8.268	256.708	30.728
4.	Zdravstvena postaja Vinica	537	ELKO	116.363	9.228	1.074	10.075	1.126
5.	»Grad« oz. Občina Črnomelj	1.355	UNP	176.363	18.185	2.710	41.884	4.987
6.	Osnovna šola Dragatuš	2.112	ELKO	158.445	12.565	4.224	53.182	6.894
7.	Podružnična osnovna šola Adlešiči	718	ELKO	110.093	8.730	1.436	11.843	2.122
SKUPAJ		12.205		1.271.135	105.001	24.411	455.912	56.407

*Brez upoštevanja izkoristka.

**Variabilni del, torej upoštevana samo cena energenta, brez upoštevanja stroškov obratovanja in vzdrževanja.

***Letni strošek za tekoče vzdrževanje je izkustveno in skladno s prakso na tem področju ocenjen v višini 2 EUR/m² neto površine posameznega objekta, saj podatkov iz računovodskih evidenc ni bilo ni bilo na razpolago.

Tabela 16: Referenčni podatki o rabi energije in stroških za energijo v obravnavanih objektih.

Naslednja tabela prikazuje referenčne vrednosti energijskih števil ogrevanja v obravnavanih objektih.

	Objekt	Energijsko število TOPLOTA [kWh/m ² a]
1.	Bivši Dijaški dom	108,29
2.	OŠ Milke Šobar Nataše	109,60
3.	OŠ Mirana Jarca	83,70
4.	Zdravstvena postaja Vinica	216,72
5.	»Grad« oz. Občina Črnomelj	130,15
6.	Osnovna šola Dragatuš	75,02
7.	Podružnična osnovna šola Adlešiči	153,33
SKUPNO POVPREČJE		104,15

Tabela 17: Referenčne vrednosti energijskih števil ogrevanja v obravnavanih objektih.

Iz zgornje tabele obstoječih energijskih števil ogrevanja je možno razbrati, da nekateri objekti s tega vidika niso v kritičnem stanju. Poudariti pa velja, da je dejansko stanje objektov slabše od tega, kar prikazuje navedeni kazalnik, saj kazalnik v nekaterih primerih ne more zajeti vseh posebnih karakteristik objekta (takšna primera sta na primer OŠ Mirana Jarca in OŠ Dragatuš, v okviru katerih se nahajata telovadnici, ki pa se ne ogrevata na tolikšno temperaturo kot šolski prostori, kar se odraža tudi v nerealno nizkem kazalniku specifične rabe energije v objektih).

Občina Črnomelj se je odločila svoje objekte sanirati paketno in tako bistveno izboljšati energetske karakteristike objektov ter v objekte uvesti obnovljive vire energije. Objekti v obstoječem stanju niso v skladu z energetske zakonodajo, zato je izvedba projekta nujna.

4.2. Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija

Stanje v objektih, ki so predmet tega projekta, v večini primerov ni alarmantno, je pa smiselno ukrepati v paketu, kakor je predstavljen. Na ta način bo Občina Črnomelj pridobila številne koristi, ki jih podrobno opredeljujemo v poglavju 1.8, v katerem so pojasnjeni tudi razlogi za izbor optimalne variante.

Če govorimo o potrebah, ki jih bo zadovoljevala investicija, lahko rečemo da so to pravzaprav koristi, ki jih pričakujemo od te investicije. Med glavnimi oziroma osnovnimi potrebami, ki so tudi razlog za odločitev za investicijo, lahko naštejemo naslednje:

- znižanje in stabilizacija stroškov za energijo za dolgoročno obdobje (15 let+),
- zagotovitev zanesljive oskrbe z energijo ter podaljšanje obdobja zanesljive oskrbe na ekonomsko življenjsko dobo projekta (15 let+),
- zagotovitev boljših delovnih in bivalnih pogojev v objektih,
- izboljšanje kakovosti bivanja za širšo okolico zaradi znižanja emisij CO₂ in drugih plinov, ki nastajajo pri izgorevanju fosilnih goriv,
- uvajanje obnovljivih virov energije namesto fosilnih,
- pozitiven projekt za spodbuditev lokalnega razvoja.

4.3. Usklajenost investicijskega projekta z državnim strateškim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami Skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti

Nameravana energetska sanacija in cilji projekta so usklajeni z državnimi in evropskimi zakoni, podzakonskimi akti in razvojnimi dokumenti. Projekt je usklajen z dokumentom Strategija razvoja Slovenije 2014-2020 (osnutek) in vsemi glavnimi strateškimi dokumenti na področju izvajanja investicije:

- Energetskim zakonom EZ-1 (Uradni list RS, št. 17/14, 81/15),
- Operativnim programom za izvajanje kohezijske politike v programskem obdobju 2014-2020 (december 2014),
- Dolgoročno strategijo za spodbujanje naložb energetske prenove stavb (Ministrstvo za infrastrukturo, oktober 2015),
- Smernicami za izvajanje ukrepov izboljšanja energetske učinkovitosti v stavbah javnega sektorja po principu energetskega pogodbeništvu (Ministrstvo za infrastrukturo, december 2014),
- Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 52/10),
- Akcijskim načrtom za energetska učinkovitost za obdobje 2014 – 2020 (AN-URE).

Investicijski projekt je usklajen z občinskimi razvojnimi strategijami in politikami:

- Investicijski projekt je usklajen z dokumentom Lokalni energetski koncept Občine Črnomelj (december 2012).
- Investicijski projekt je delno usklajen z obstoječim Načrtom razvojnih programov (NRP) 2016-2019. Na isti seji občinskega sveta, na kateri bo obravnavan ta investicijski program, bo obravnavan tudi NRP 2017-2020, v katerega bo v celoti vključen tudi predmetni projekt. V novi NRP bo umeščen projekt s trenutno znanimi podatki; v kolikor bodo naknadno potrebne spremembe, bodo le-te v NRP vnesene naknadno.
- Investicijski projekt je delno usklajen z obstoječim občinskim proračunom oziroma obstoječim rebalansom občinskega proračuna za leto 2016. Na isti seji občinskega sveta,

na kateri bo obravnavan ta investicijski program, bo obravnavan tudi rebalans občinskega proračuna za leto 2017, v katerega bo vključen tudi predmetni projekt s trenutno znanimi podatki. V kolikor bi se naknadno pokazale potrebe po spremembah, bodo le-te vključene v proračun z ustreznim naknadnim rebalansom.

Seznam dokumentov, ki predstavljajo podlage za izdelavo investicijskega dokumenta, je podan v točki 2.2..

5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Obravnavani projekt nima tržnih komponent. Gre za občinske javne objekte, namenjene izobraževanju in funkcioniranju lokalne samouprave. Objekti so v lasti Občine Črnomelj in se uporabljajo za izvajanje občinskih nalog. Objekti niso namenjeni tržnim dejavnostim in ne prinašajo prihodkov. Realno tudi v prihodnje v zvezi z objekti, ki so predmet obravnavane investicije, ni pričakovati tržnih aktivnosti.

Projekt lastniku ne bo ustvarjal neposrednih prihodkov. Posredni prihodki projekta bodo doseženi prihranki pri stroških za energijo.

Zaradi navedenih dejstev analize tržnih možnosti za obravnavano investicijo ni mogoče niti ni smiselno izvesti.

6. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

Ob upoštevanju obstoječega stanja objektov in z ozirom na zasledovanje cilja doseči čim večji učinek na enoto vloženih sredstev so predvideni posegi, z izvedbo katerih bo Občina Črnomelj realizirala zadane cilje projekta. Z navedenimi posegi bo dosežena učinkovitejša raba energije v sedmih objektih, znižani bodo stroški za energijo ter stroški upravljanja in vzdrževanja, v objekte pa bodo uvedeni tudi obnovljivi viri energije.

Izvedeni bodo naslednji posegi:

I. CELOVITA ENERGETSKA OBNOVA OBJEKTA »BIVŠI DIJAŠKI DOM« IN IZVEDBA MIKRO DALJISKEGA SISTEMA OGREVANJA NA LESNO BIOMASO DO OŠ MILKE ŠOBAR NATAŠE IN OŠ MIRANA JARCA Z UVEDBO OVE V VSE TRI OBJEKTE		
BIVŠI DIJAŠKI DOM		
GRADBENI POSEGI	Toplotna izolacija fasade z notranje in zunanje strani	- Dobava in izdelava toplotne izolacije sten z notranje strani na krakih prizidkov glavnega objekta (trakt knjižnice in krak vrtca): dobava in izdelava systemske prostostoječe suhomontažne stenske obloge skupne debeline z enojno podkonstrukcijo, enostrano oblogo iz mavčnokartonskih plošč 2x12,5 mm in vloženo mineralno volno 140 mm ter parno oviro; - Dobava in montaža toplotne izolacije z zunanje strani na glavnem objektu dijaškega doma: negorljiva toplotna izolacija debeline 8 cm, lepljena in sidrana, z armaturno mrežico, 2x sloj ometa, 2x emulziranje, 1-5 – 2 mm zaključni sloj, špalete obdelane v ravnini, vključno z vsemi potrebnimi vogalniki in odkapnimi profili.
	Zamenjava stavbnega pohošva	- Demontaža neustreznega stavbnega pohošva. - Dobava in montaža novega PVC stavbnega pohošva z izolativnostjo $U_g = \max 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$, v enakem izgledu kot je pred leti menjano obstoječe stavbno pohošvo (pritlični del objekta dijaški dom, vrtec in knjižnica).

	Toplotna izolacija podstrehe in strehe	<ul style="list-style-type: none"> - Dobava in montaža toplotne izolacije iz mineralne volne v debelini 25 cm, nova parna zapora ter paropropustna, vodoodporna folija. - Dobava in montaža izolacije parapetnega zidu v višini 50 cm na podstrehi. - Izolacija polkrožne ravne strehe z notranje strani z mineralno volno debeline min 20 cm. - Ustrezna obdelava vseh stikov, tesnenj, sider, nastavkov, vertikalnih in horizontalnih zaključkov na stikih, zidovih in odduhih, zračnikih in drugih stikih.
DODATNI PREDVIDENI POSEGI, ki jih bo občina izvedla sočasno z zgornjimi posegi, vendar niso predmet kohezijskega projekta. Občina bo za te posege planirala sredstva v proračunu in jih bo izvedla s klasičnim javno-naročniškim modelom.	Zamenjava neustrezne enokapne strehe na glavnem objektu	<ul style="list-style-type: none"> - Demontaža neustrezne enokapne salonitne strehe, vključno z ostrešjem in žlebovi. Na mestu odprte terase se uredi ustrezno tesnenje in odvodnjavanje meteorne vode. Kot na primer sistem PVC strešnih trakov Sika: - PVC strešni trakovi Sika, toplotno varjeni na XPS toplotno izolacijo debeline min 20 cm. XPS položen na sloj betona v naklonu min 2 %, kateri je s plastjo hidroizolacije ločen od nosilne konstrukcije. - Parapetni zidovi so obdani z notranje in zunanje strani s plastjo toplotne izolacije, in zaključnega sloja, ter kriti s Alu zaščitno pločevino. - Odvodnjavanje v ustrezne horizontalne in vertikalne žlebove meteornih vod.
	Zamenjava konstrukcije ostrešja	- Dobava in montaža lesenih konstrukcijskih elementov ostrešja.
TEHNOLOŠKI POSEGI	Kotlovnica na lesno biomaso in razvod do OŠ Milke Šobar Nataše in OŠ Mirana Jarca	<ul style="list-style-type: none"> - Odstranitev in odvoz obstoječe opreme v kotlovnici. - Dobava in montaža nove kotlovniške opreme - kotel na lesne sekance z vso pripadajočo opremo. - Vgradnja toplotne črpalke zrak-voda za pripravo STV. - Izvedba vseh potrebnih gradbenih del. - Projektiranje, vodenje in nadzor projekta. - Izvedba daljinskega nadzora in upravljanja kotlovnice. - Vzpostavitev merjenja po uporabnikih objektov oz. delih objektov, ki se bodo ogrevali iz skupne kotlovnice.
	Vgradnja termostatskih ventilov	- Odstranitev obstoječih navadnih ventilov na radiatorjih in vgradnja termostatskih ventilov.
OSNOVNA ŠOLA MILKE ŠOBAR NATAŠE		
GRADBENI POSEGI	Gradbeni posegi niso predvideni.	
TEHNOLOŠKI POSEGI	Vgradnja toplotne postaje in priklop na kotlovnico iz Dijaškega doma	<ul style="list-style-type: none"> - Odstranitev in odvoz obstoječe opreme v kotlovnici. - Dobava in montaža toplotne postaje. - Priklop na omrežje daljinskega ogrevanja. - Izvedba daljinskega nadzora in upravljanja toplotne postaje.
OSNOVNA ŠOLA MIRANA JARCA		
GRADBENI POSEGI	Gradbeni posegi niso predvideni.	
TEHNOLOŠKI POSEGI	Izgradnja potrebnega toplovoda, vgradnja toplotne postaje in priklop na kotlovnico iz Dijaškega doma	<ul style="list-style-type: none"> - Odstranitev in odvoz obstoječe opreme v kotlovnici. - Izgradnja toplovoda iz nove kotlovnice v Bivšem Dijaškem domu do OŠ Mirana Jarca. - Dobava in montaža toplotne postaje. - Dobava in montaža razdelilnika. - Priklop na omrežje daljinskega ogrevanja. - Izvedba daljinskega nadzora in upravljanja toplotne postaje.
	Vgradnja termostatskih ventilov	- Odstranitev obstoječih navadnih ventilov na radiatorjih in vgradnja termostatskih ventilov.
II. CELOVITA ENERGETSKA OBNOVA OSTALIH ŠESTIH JAVNIH OBJEKTOV OBČINE ČRNOMELJ		
ZDRAVSTVENA POSTAJA VINICA		
GRADBENI POSEGI	Toplotna izolacija fasade	Dobava in izdelava fasade po sistemu EPS v debelini 16cm, lepljena in sidrana, z armaturno mrežico, 2x sloj ometa, 2x emulziranje, 1,5 – 2 mm zaključni sloj, špalete obdelane v ravnini, vključno z vsemi potrebnimi vogalniki in odkapnimi profili.
	Izolacija strehe – spuščen strop	Dobava in izdelava izolacije stropa iz mavčnokartonskih plošč debeline 12,5 mm, na pocinkani tipski podkonstrukciji vključno s pritrdilnim materialom, zaključki in izrezi ter vsemi pomožnimi deli; stiki 2x kitani in bandažirani, vključno s sloji mineralne volne v debelini 25 cm.
	Zunanja senčila	Dobava in montaža zunanjih žaluzij na obstoječih PVC oknih.

TEHNOLOŠKI POSEGI	Celovita obnova kotlovnice s prehodom ELKO → TČ + vršni vir UNP	<ul style="list-style-type: none"> - Odstranitev in odvoz obstoječe opreme v kotlovnici. - Dobava in vgradnja toplotne črpalke tipa zrak-voda. - Dobava in vgradnja plinskega kotla skupaj s plinohramom, plinsko progno in pripadajočimi deli. - Dobava in montaža razdelilnika ter izvedba pripadajočih strojno in elektro instalacijskih del za izgradnjo kotlovnice. - Izvedba daljinskega nadzora.
	Vgradnja termostatskih ventilov	Odstranitev obstoječih navadnih ventilov na radiatorjih in vgradnja termostatskih ventilov.
»GRAD« OZ. OBČINA ČRNOMELJ		
GRADBENI POSEGI	Zamenjava stavbnega pohištva	<ul style="list-style-type: none"> - Demontaža starega stavbnega pohištva. - Dobava in montaža novega lesenega stavbnega pohištva z izolativnostjo $U_g = \max 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$.
TEHNOLOŠKI POSEGI	Skupna kotlovnica na lesno biomaso za vse porabnike v objektu in razvod po objektu	<ul style="list-style-type: none"> - Odstranitev in odvoz opreme v obstoječih kotlovnica. - Ustrezna prilagoditev prostora nove skupne kotlovnice za delovanje nove opreme. - Dobava in vgradnja nove skupne kotlovnice na lesno biomaso. - Dobava in montaža razdelilnika ter izvedba pripadajočih strojno in elektro instalacijskih del za izgradnjo skupne kotlovnice. - Izvedba razvoda centralnega ogrevanja po objektu. - Izvedba daljinskega nadzora.
	Vgradnja termostatskih ventilov	- Odstranitev obstoječih navadnih ventilov na radiatorjih in vgradnja termostatskih ventilov.
OSNOVNA ŠOLA DRAGATUŠ S TELOVADNICO		
GRADBENI POSEGI	Toplotna izolacija fasade na objektu šole in telovadnice	Dobava in izdelava fasade po sistemu EPS v debelini 16 cm, lepljena in sidrana, z armaturno mrežico, 2x sloj ometa, 2x emulziranje, 1,5 – 2 mm zaključni sloj, špalete obdelane v ravnini, vključno z vsemi potrebnimi vogalniki in odkapnimi profili.
	Zamenjava stavbnega pohištva na objektu šole in telovadnice	Demontaža starega stavbnega pohištva. Dobava in montaža novega ALU in PVC stavbnega pohištva z izolativnostjo $U_g = \max 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$, skupaj z žaluzijami. Zasteklitev telovadnice se izvede s polikarbonatnimi ploščami.
DODATNI PREDVIDENI POSEGI, ki jih bo občina izvedla sočasno z zgornjimi posegi, vendar niso predmet kohezijskega projekta. Občina bo za te posege planirala sredstva v proračunu in jih bo izvedla s klasičnim javno-naročniškim modelom.	Toplotna izolacija stropa neogrevanega podstrešja šole, ravnih streh vhodov in toplotna izolacija strehe telovadnice. Strešna kritina na objektu šole in telovadnice.	<p><u>stavba šole in vhodi:</u> Dobava in vgradnja materialov za izdelavo izolacije neogrevanega podstrešja v sestavi, nova parna zapora, toplotna izolacija iz mineralne volne v debelini 24cm in paropropustna, vodoodporna folija.</p> <p>Dobava potrebnih materialov in izdelava ravne strehe nad glavnim vhodom v vrtec v sestavi: parna zapora (obstoječa bitumenska izolacija), toplotna izolacija - ravni in naklonski XPS v skupni debelini 20,0 do 28,0 cm, mehansko pritrjevana večplastna sintetična strešna tesnilna folija ojačana s poliestrsko armaturo Sikaplan 20G.</p> <p>Strešna kritina.</p> <p><u>telovadnica:</u> Dobava in montaža strešne kritine telovadnice iz sestavljenih strešnih panelov z izolacijskim polnilom iz negorljive lamelirane mineralne volne debeline 200 mm v kompletu s kovinsko jekleno podkonstrukcijo.</p>
TEHNOLOŠKI POSEGI	Celovita obnova kotlovnice s prehodom ELKO → TČ + vršni vir ELKO (uporaba obstoječega kotla)	<ul style="list-style-type: none"> - Odstranitev in odvoz obstoječe opreme v kotlovnici. - Dobava in vgradnja toplotne črpalke tipa zrak-voda. - Povezava toplotne črpalke z obstoječim kotlom na ELKO. - Obnova razdelilnika. - Izvedba pripadajočih strojno in elektro instalacijskih del za obnovo kotlovnice. - Izvedba daljinskega nadzora.
	Vgradnja termostatskih ventilov	- Odstranitev obstoječih navadnih ventilov na radiatorjih in vgradnja termostatskih ventilov.
PODRUŽNIČNA OSNOVNA ŠOLA ADLEŠIČI		
GRADBENI POSEGI	Toplotna izolacija strehe	Dobava in izdelava izolacije stropa iz mavčnokartonskih plošč debeline 12,5 mm, na pocinkani tipski podkonstrukciji vključno s pritrilnim materialom, zaključki in izrezi ter vsemi pomožnimi deli; stiki 2x kitani in bandažirani, vključno s sloji mineralne volne v debelini 25 cm.
	Toplotna izolacija fasade	Dobava in izdelava fasade po sistemu EPS v debelini 16 cm, lepljena in sidrana, z armaturno mrežico, 2x sloj ometa, 2x emulziranje, 1,5 –

		2 mm zaključni sloj, špalete obdelane v ravnini, vključno z vsemi potrebnimi vogalniki in odkapnimi profili.
	Zamenjava stavbnega pohištva	- Demontaža starega stavbnega pohištva. - Dobava in montaža novega PVC stavbnega pohištva z izolativnostjo $U_g = \max 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$, skupaj z žaluzijami.
DODATNI PREDVIDENI POSEGI, ki jih bo občina izvedla sočasno z zgornjimi posegi, vendar niso predmet kohezijskega projekta. Občina bo za te posege planirala sredstva v proračunu in jih bo izvedla s klasičnim javno-naročniškim modelom.	Menjava strešne kritine	- Odstranitev in odvoz obstoječe kritine ter letev. - Demontaža in kasneje ponovna montaža različnih elementov na strehi (strelovod, ...). - Dobava in montaža sekundarne kritine, letev in kritine. - Dobava in montaža pločevinastih zaključkov in obrob.
	Zamenjava konstrukcije ostrešja	- Dobava in montaža lesenih konstrukcijskih elementov ostrešja.
TEHNOLOŠKI POSEGI	Celovita obnova kotlovnice s preходом ELKO → TČ + vršni vir UNP	- Odstranitev in odvoz obstoječe opreme v kotlovnici. - Dobava in vgradnja toplotne črpalke tipa zrak-voda. - Dobava in vgradnja plinskega kotla skupaj s plinohramom, plinsko progo in pripadajočimi deli. - Dobava in montaža razdelilnika ter izvedba pripadajočih strojno in elektro instalacijskih del za obnovo kotlovnice. - Izvedba daljinskega nadzora.
	Vgradnja termostatskih ventilov	- Odstranitev obstoječih navadnih ventilov na radiatorjih in vgradnja termostatskih ventilov.

Opomba 1: v zvezi z namestitvijo toplotne izolacije streh (velja za vse obravnavane objekte):

Za vgradnjo toplotne izolacije je nujna vodotesnost strešne kritine (obstoječa kritina, ki je obveza lastnika ali obnovljena kritina, ki je obveza izbranega izvajalca).

Opomba 2: za objekta »Bivši dijaški dom« ter »Grad« oz. Občina Črnomelj veljajo posebni pogoji ZVKD, ki so v tem dokumentu upoštevani skladno z dokumentom št. 6223-0012/2016/2 z dne 26.05.2016.

Tabela 18: Pregled tehničnih rešitev v okviru projekta energetske sanacije javnih objektov Občine Črnomelj.

Poleg ukrepov, ki so navedeni v zgornji preglednici, bodo v objektih izvedeni še naslednji ukrepi:

OBJEKT	UKREP			
	Izvedba energetskega upravljanja objekta ter organizacijski ukrepi	Redno vzdrževanje tehnoloških ukrepov	Investicijsko vzdrževanje tehnoloških ukrepov	Redno in investicijsko vzdrževanje gradbenih ukrepov
Bivši Dijaški dom	✓	✓	✓	Izvajanje rednih pregledov ovoja, streh in stavbnega pohištva najmanj 1x letno.
OŠ Milke Šobar-Nataše	✓	✓	✓	×
OŠ Mirana Jarca	✓	✓	✓	×
Zdravstvena postaja Vinica	✓	✓	✓	Izvajanje rednih pregledov ovoja in strehe najmanj 1x letno.
Grad oz. Občina Črnomelj	✓	✓	✓	Izvajanje rednih pregledov stavbnega pohištva najmanj 1x letno.
OŠ Dragatuš s telovadnico	✓	✓	✓	Izvajanje rednih pregledov ovoja, streh in stavbnega pohištva najmanj 1x letno.
Podružnična OŠ Adlešiči	✓	✓	✓	Izvajanje rednih pregledov ovoja, streh in stavbnega pohištva najmanj 1x letno.

Tabela 19: Pregled ostalih ukrepov, ki se bodo izvajali v posameznih objektih.

Posegi na zunanjem ovoju objektov predstavljajo prilagoditev objektov veljavnim toplotno energetskim zahtevam. Zajete so izvedbe dodatne toplotne izolacije fasad in streh ter menjava stavbnega pohištva z novim, katerega izolativnost bo $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Na treh objektih je predvideno, da se del ukrepov izvede ločeno od osrednjega projekta javno zasebnega partnerstva, vendar vzporedno z osrednjim projektom. Ti ukrepi se bodo izvedli preko

klasičnega javnega naročila, financira pa jih Občina Črnomelj sama (oziroma z delnim sofinanciranjem). V tem sklopu je predvidena zamenjave strešne kritine na treh objektih, na dveh objektih zamenjava ostrešja ter na enem objektu izolacija strehe na objektu osnovne šole ter na objektu telovadnice. Skupaj so v ta del projekta vključeni trije objekti: Bivši Dijaški dom, OŠ Dragatuš s telovadnico ter Podružnična OŠ Adlešiči. Ti ukrepi niso predmet kohezijskega projekta in se izvedejo skladno z modelom klasičnega javnega naročila, izvedba pa bo potekala sočasno z izvedbo kohezijskega projekta. Občina Črnomelj mora za izvedbo teh ukrepov načrtovati ustrezna proračunska sredstva.

Vsi načrtovani gradbeni ukrepi so skladni z zahtevami PURES. V objekte bodo s celovitimi obnovami kotlovnice uvedeni tudi obnovljivi viri energije, kar prav tako sledi zahtevam veljavnega PURES. Trije objekti bodo povezani v mikro sistem daljinskega ogrevanja na lesno biomaso (Bivši Dijaški dom, OŠ Milke Šobar-Nataše, OŠ Mirana Jarca), v enem objektu pa bo nameščena skupna kotlovnica na leno biomaso, na katero se bodo priključili vsi porabniki v tem objektu (Grad oz. Občina Črnomelj). V treh objektih bodo v kotlovnici nameščene toplotne črpalke zrak – voda; v dveh bo kot vršni vir uporabljen UNP, v enem pa ELKO (obstoječa kurilna naprava). Nad vsemi kotlovnici in dvema toplotnima postajama (v objektih, ki bosta sestavni del izgrajenega mikro daljinskega ogrevanja na lesno biomaso) bosta uvedena daljinski nadzor in upravljanje le-teh. Na radiatorje v objektih bodo nameščeni termostatski ventili.

Pri izračunavanju predvidenih prihrankov pri rabi energije je bilo upoštevano dejansko stanje posameznega objekta, ki je bilo ugotovljeno tako iz obstoječih dokumentov (energetske izkaznice, razširjeni energetske pregledi), iz izdelanih gradbenih fizik objektov kot tudi na podlagi opravljenih ogledov objektov in razgovorov s predstavniki lastnika ter z vzdrževalci objektov.

Ugotovljeni so naslednji predvideni prihranki:

Objekt	Obstoječe stanje	Prihranek končne energije		Novo stanje	Delež v skupnih prihrankih projekta
	kWh/m ² /leto	%	kWh	kWh/m ² /leto	%
Bivši Dijaški dom	108,29	47,61	126.686	56,74	20,75
OŠ Milke Šobar Nataše	109,60	33,24	32.493	73,17	5,32
OŠ Mirana Jarca	83,70	33,24	114.997	55,88	18,83
Zdravstvena postaja Vinica	216,72	68,21	82.989	62,16	13,59
»Grad« oz. Občina Črnomelj	130,15	30,60	53.967	90,32	8,84
OŠ Dragatuš	75,02	71,56	113.390	21,33	18,57
POŠ Adlešiči	153,33	78,26	86.155	33,34	14,11
	104,15	47,76	610.677	54,11	100,00

Tabela 20: Pregled predvidenih učinkov projekta.

Pogoji in tehnologija gradnje

Izvajalec del mora gradbišče ustrezno zaščititi in urediti v skladu s Pravilnikom o gradbiščih (Ur. l. RS, št. 55/2008, 54/2009 – popr.).

Elementi ureditve gradbišča so: gradbiščna ograja, gradbiščna tabla, opozorilni napisi in znaki, kontejnerji za skladišča, garderoba, jedilnica in kemični WC, deponija gradbenega materiala, prostostoječa elektro omarica za gradbeni tok, betonski jašek za zunanji priključek vode ter kontejnerji za ločeno zbiranje odpadkov.

Delovišče mora biti sproti očiščeno in urejeno, proste morajo biti dovozne in izvozne poti, ustrezno označene in zavarovane. Na celotnem gradbišču je treba omejiti hitrost na 10 km/h. Transportne poti znotraj gradbišča je potrebno označiti in jih locirati tako, da bodo čim bolj oddaljene od

najbližjih sosednjih objektov. V primeru prašenja zaradi prevozov s tovornimi vozili in gradbenimi stroji po neutrjenih poteh znotraj gradbišča je potrebno transportne poti ustrezno vlažiti in tako preprečiti čezmerno prašenje. Gradbišče je potrebno organizirati tako, da tovarna vozila in gradbeni stroji ne bodo obratovali brez potrebe in v prostem teku.

7. ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO »Z« INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE

Zaradi izvedbe investicije se število zaposlenih pri lastniku objektov (Občina Črnomelj) ne bo povečalo, kadrovske širitve niso predvidene. Prav tako zaradi izvedbe investicije ni predvidena kakršnakoli posebna organizacija.

Občina Črnomelj nastopa zgolj kot uporabnik oz. odjemalec. Investicijo bo v celoti organizacijsko in izvedbeno vodil zasebni partner (koncesionar), odgovornost za izvedbo projekta prevzame odgovorni vodja zasebnega partnerja. V koncesijski pogodbi se koncesionarja zadalži izvesti investicijo, zagotoviti obratovanje in vzdrževanje kotlovnice in deponije goriva v okviru mikro daljinskega sistema na lesno biomaso ter zagotavljati zanesljivo, varno in učinkovito proizvodnjo toplote in doseči dogovorjene prihranke energije. V času pogodbene dobe (15 let) vzdrževanje in upravljanje ogrevalnih sistemov prav tako prevzame izbrani koncesionar.

Za zagotovitev nemotenega poteka del mora za izvedbo investicije Občina Črnomelj imenovati osebo, ki bo investicijo spremljala, kar se zagotovi v okviru obstoječe kadrovske strukture.

Po zaključku del bo investitor, izbrani zasebni partner, prevzel upravljanje s projektom za obdobje ekonomske dobe projekta, t. j. 15 let. Po zaključku pogodbe o javno zasebnem partnerstvu upravljanje prevzame Občina Črnomelj. Glede na vsebino projekta je to prav tako mogoče v okviru obstoječe kadrovske strukture (obstoječi vzdrževalci objektov in kotlovnice), lahko pa se Občina Črnomelj odloči tudi za nadaljnje upravljanje s strani zunanjih strokovnih pravnih oseb.

V primeru variante »brez« investicije se število zaposlenih in kadrovska struktura ne spreminjajo, z objekti in obstoječimi kotlovnice upravljaajo obstoječi vzdrževalci objektov in vodstva objektov.

8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA

Ocena investicije, ki je podana v nadaljevanju, je izdelana na osnovi primerljivih investicij v izvedene tovrstne projekte ter projektantskih popisov del za vsakega od obravnavanih ukrepov. Upoštevane so tržne cene posameznih elementov investicijskega projekta.

Naložba se bo predvidoma pričela izvajati v začetku leta 2017 ter bo zaključena najkasneje do pričetka ogrevalne sezone 2017. Spremembe cen v tem obdobju glede na ocenjeno investicijsko vrednost niso predvidene, saj gre za specifično naložbo, kjer so cene relativno stabilne in večjih nihanj, predvsem ne v smeri zviševanja cen, ni pričakovati. Prav tako bo oprema naročena na pričetku izvajanja naložbe, podpisane bodo tudi pogodbe z izvajalci posameznih del. Naložbo ocenjujemo kot neobčutljivo na morebitne vplive inflacije v času priprave projekta in izvedbe, kar bi sicer zajel preračun naložbe v tekoče cene. Poleg tega je po podatkih Statističnega urada RS inflacija v zadnjem času nična oziroma je bila v letu 2015 v Sloveniji na letni ravni prisotna celo 0,5 % deflacija, ki se je nadaljevala tudi do junija 2016, ko je bila prvič v tem letu zabeležena minimalna rast cen. V avgustu 2016 so cene na letni ravni v povprečju ostale nespremenjene, zabeležene letna stopnja inflacije je bila 0,0 %. Povprečna 12-mesečna rast cen je bila -0,4 %. V oktobru 2016 so se cene življenjskih potrebščin na letni ravni zvišale za 0,6 %, predvsem na račun višjih cen hrane ter v mesecu oktobru sezonske menjave obleke in obutve. Povprečna 12-mesečna rast cen je bila v mesecu oktobru -0,2 %.

Ocenjujemo, da zaradi navedenih dejstev preračun vrednosti naložbe iz stalnih v tekoče cene skladno z določili 11. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) ni potreben.

Ocenjena vrednost investicije (stalne cene, nivo cen: december 2016) v projekt Energetske sanacije objektov Občine Črnomelj je predstavljena v naslednji tabeli:

Postavka investicijskega projekta	Vrednost v EUR brez DDV
GRADBENI POSEGI	
Zamenjava stavbnega pohištva	338.267,55
Toplotna izolacija fasad	337.515,47
Toplotna izolacija streh	62.632,57
Vgradnja žaluzij	28.851,21
SKUPAJ GRADBENI POSEGI	767.266,80
TEHNOLOŠKI POSEGI	
Kotlovnica na lesno biomaso z razvodom in priklopom še dveh objektov na sistem	324.404,39
3x Kotlovnica za prehod iz ELKO na TČ + 2x vršni vir UNP, 1x vršni vir ELKO	200.808,72
Kotlovnica na lesno biomaso z razvodom za vse porabnike v objektu	151.038,00
Termostatski ventili	33.476,40
SKUPAJ TEHNOLOŠKI POSEGI	709.727,51
SKUPAJ INVESTICIJA BREZ DDV	1.476.994,31
DDV (22 %)	324.938,75
SKUPAJ INVESTICIJA Z DDV	1.801.933,06

Tabela 21: Predračunska vrednost investicije.

V investiciji so zajeti tudi stroški priprave in vodenja projekta (stroški svetovalnega inženiringa). Struktura investicijskega projekta je z vidika investicijskega in svetovalnega dela investicije naslednja:

Postavka investicijskega projekta	%	Vrednost v EUR brez DDV
GRADBENI POSEGI		
SKUPAJ GRADBENI POSEGI		767.266,80
Od tega:		
Projektiranje, vodenje projekta, gradbeni in projektantski nadzor	5 %	38.363,34
TEHNOLOŠKI POSEGI		
SKUPAJ TEHNOLOŠKI POSEGI		709.727,51
Od tega:		
Projektiranje, vodenje projekta, gradbeni in projektantski nadzor	12 %	85.167,30
SKUPNA INVESTICIJA		
VIŠINA SKUPNE INVESTICIJE (brez DDV)		1.476.994,31
DELEŽ V SKUPNI INVESTICIJI (brez DDV)	8,36	123.530,64

Tabela 22: Delež stroškov svetovalnega inženiringa v celotni investiciji.

Vzporedno z investicijo bodo izvedeni tudi dodatni ukrepi, ki niso del kohezijskega projekta niti niso del projekta javno zasebnega partnerstva. Gre za ukrepe, ki sicer ne prinašajo prihrankov (z izjemo izolacije strehe na objektu OŠ Dragatuš), jih je pa smiselno izvesti sočasno z zgoraj navedenimi. Investitor za spodaj navedene ukrepe bo Občina Črnomelj sama (predvideno je prav tako 40 % sofinanciranje upravičenih stroškov naložbe), ta del investicije pa bo izveden po modelu javnega naročila. Gre za naslednje ukrepe:

Objekt	Ukrep	Ocenjena investicijska vrednost, v EUR brez DDV
Bivši Dijaški dom	Zamenjava ostrešja	20.917,58
	Streha - kritina	89.539,59
Osnovna šola Dragatuš	Šola: izolacija strehe	23.852,80
	Telovadnica: izolacija strehe	16.660,44
	Šola: streha – kritina	6.941,22
	Telovadnica in šola: streha - kritina	50.903,84
Podružnična osnovna šola Adlešiči	Zamenjava ostrešja	12.794,83
	Streha - kritina	8.227,93
SKUPAJ brez DDV		229.838,23 EUR
DDV (22 %)		50.564,41 EUR
SKUPAJ Z DDV		280.402,64 EUR

Tabela 23: Seznam ukrepov, ki bodo izvedeni sočasno s projektom, niso pa ti ukrepi del kohezijskega niti koncesijskega projekta.

Kateri stroški naložbe so upravičeni oziroma neupravičeni, je definirano v dokumentu Priročnik upravičenih stroškov pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja (Ministrstvo za infrastrukturo, april 2016).

Prenova ovoja na objektih, ki zajema zamenjavo stavbnega pohištva ter izvedbo toplotne izolacije zunanje lupine, bo v skladu z dovoljenimi toplotnimi prehodnostmi U_{max} (W/m^2K) za posamezne gradbene konstrukcije:

- zunanje stene in stene proti neogrevanim prostorom: $U_{max} = 0,28 W/m^2K$,
- strop proti neogrevanemu prostoru, stropi v sestavi ravnih ali poševnih streh: $U_{max} = 0,20 W/m^2K$,
- steklena okna: $U_{max} = 1,30 W/m^2K$.

Vsi načrtovani ukrepi v okviru kohezijskega projekta sodijo z vidika financiranja z javnimi finančnimi sredstvi v okvir upravičenih stroškov, razen DDV. Skladno s pravili, ki določajo upravičene stroške, so nekateri ukrepi pogojno upravičeni; za tovrstne ukrepe so v primeru obravnavanega projekta izpolnjeni pogoji, da lahko stroške v zvezi s temi ukrepi prav tako uvrstimo med upravičene stroške.

Upravičeni stroški so predmet sofinanciranja; pričakovana stopnja sofinanciranja je 40 % upravičenih stroškov naložbe.

V okviru ukrepov, ki so načrtovani dodatno, izven kohezijskega projekta in jih bo financirala občina sama, nekateri stroški sicer tudi sodijo med upravičene, vendar bi z vključitvijo teh ukrepov v projekt zaradi poslabšanja finančnih in ekonomskih kazalnikov projekta ogrozili izvedbo celotnega projekta. Zato so ti ukrepi izvzeti iz kohezijskega projekta in jih bo financirala Občina Črnomelj sama, izvedla pa jih bo preko klasičnega javnega naročila. Za upravičen del stroškov bo prav tako kandidirala na razpisu za pridobitev nepovratnih sredstev (v tem trenutku javni razpis za ta namen še ni objavljen, je pa predviden v kratkem).

Dodatna dela lahko glede na upravičenost oz. neupravičenost stroškov opredelimo takole:

- zamenjava ostrešja je neupravičen strošek naložbe;
- dobava in montaža nove strešne kritine je pogojno upravičen strošek naložbe, in sicer je to upravičen strošek naložbe v primeru, ko z izjavo o dotrajanosti obstoječe kritine to potrdi projektant;
- izolacija strehe je upravičen strošek naložbe.

Od skupne naložbe tega drugega dela v ocenjeni višini 229.838,23 EUR brez DDV znašajo upravičeni stroški naložbe 189.184,60 EUR ter neupravičeni 40.653,63 EUR. Poleg tega je neupravičen strošek naložbe tudi celoten DDV v višini 50.564,41 EUR.

V naslednji tabeli prikazujemo razdelitev osrednje naložbe (projekt JZP) na upravičene in neupravičene stroške.

	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški	Skupaj
Gradbeni posegi / razčlenjeno v Tabeli 20	767.266,80 EUR		
Tehnološki posegi / razčlenjeno v Tabeli 20	709.727,51 EUR		
DDV		324.938,75 EUR	
SKUPAJ PROJEKT JZP	1,476.994,31 EUR	324.938,75 EUR	1,801.933,06 EUR

Tabela 24: Razdelitev naložbe (kohezijski projekt) na upravičene in neupravičene stroške.

9. ANALIZA LOKACIJE

Investicija bo izvedena na območju občine Črnomelj, v sedmih objektih v lasti in uporabi Občine Črnomelj. V naslednji tabeli so podani lokacijski podatki objektov, ki so zajeti v obravnavan projekt.

Naziv objekta	Naslov	Katastrska občina	Številka parcele	Številka stavbe
Bivši Dijaški dom	Ulica Otona Župančiča 7, 8340 Črnomelj	1535 Črnomelj	82/14	362
OŠ Milke Šobar Nataše	Kurirska steza 8, 8340 Črnomelj	1535 Črnomelj	192/1 192/8	135
OŠ Mirana Jarca	Ulica Otona Župančiča 8, 8340 Črnomelj	1535 Črnomelj	82/11	363
Zdravstvena postaja Vinica	Vinica 39a, 8344 Vinica	1563 Vinica	72/2, 69/2	158
»Grad« oz. Občina Črnomelj	Trg svobode 3, 8340 Črnomelj	1535 Črnomelj	38/1	233
Osnovna šola Dragatuš	Dragatuš 48, 8343 Dragatuš	1550 Dragatuš	1299/2, 1299/5	74, 435
Podružnična osnovna šola Adlešiči	Adlešiči 16, 8341 Adlešiči	1552 Adlešiči	4704	24

Tabela 25: Lokacijski podatki objektov, ki so predmet projekta.

V okviru projekta je predviden tudi mikro daljinski sistem ogrevanja z lesno biomaso, pri katerem bo skupna kotlovnica locirana v Bivšem Dijaškem domu (v prostoru obstoječe kotlovnice), na sistem pa bosta povezana še objekta OŠ Mirana Jarca in OŠ Milke Šobar Nataše.

Toplovod iz kotlovnice v Bivšem Dijaškem domu do OŠ Mirana Jarca bo predvidoma potekal po parcelah sledečih parcelnih števil: 82/14, 82/15, 1126/33, 82/13, 82/11, vse katastrska občina 1535 Črnomelj. Lastnik vseh navedenih parcel je Občina Črnomelj. Toplovod do OŠ Milke Šobar-Nataše bo uporabljen obstoječ (objekta sta med seboj že povezana).

10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV

Glede na ocene, ugotovitve ter na osnovi dosedanjih izkušenj s podobnimi projekti ocenjujemo, da je projekt sprejemljiv oziroma zaradi zmanjšane obremenjevanja okolja po izvedeni investiciji zaželen poseg. Poseg ob upoštevanju vseh v nadaljevanju predlaganih okoljevarstvenih ukrepov in ostalih predpisov, ki urejajo obratovanje objektov v tovrstnih projektih, pri normalnih pogojih obratovanja in rednem vzdrževanju objektov ne bo povzročil čezmerne obremenjevanja okolja.

V času izvajanja investicije je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in takšno organizacijo bodisi na gradbišču bodisi v posameznem objektu, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje s strani za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in vodotoke.

Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno povrniti v prvotno stanje oziroma jih ustrezno urediti.

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov),
- zmanjšanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je potrebno).

Upoštevani bodo naslednji okoljski omilitveni ukrepi:

Varstvo vodotokov:

- Zaradi nameravane energetske prenove sedmih objektov se kakovost voda in vodni režim na vplivnem območju ne bo poslabšal.
- Preprečeni morajo biti vsi škodljivi vplivi na stanje voda in vodni režim ter okolje nasploh.

Varstvo zraka – za ohranjanje kakovosti zraka je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- Prašenje v času gradnje je potrebno omiliti z vlaženjem površin in omejitvijo hitrosti transportnih vozil skozi naselja.
- Izvajalci del morajo upoštevati normative za emisije iz transportnih vozil in gradbenih strojev ter naprav.

Ravnanje z odpadki:

- Z odpadki je potrebno ravnati skladno z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/2008).
- Morebitne nevarne odpadke je potrebno oddajati s strani ministrstva, pristojnega za okolje, pooblaščenemu podjetju za ravnanje z nevarnimi odpadki.
- S projektom je potrebno predvideti količine odpadnega materiala in določiti prostor za deponiranje ter ravnanje z njim.
- Vpliv mikro DOLB in skupne kotlovnice na lesno biomaso na količino odpadkov v okolju: v lesnih gorivih je med 0,5 % in 2,0 % suhe snovi v obliki negorljivih materialov, ki se po procesu zgorevanja spremenijo v pepel. Pepel se delno izloča na zgorovalni rešetki, delno pa zapušča kurišče v obliki letečega pepela v dimnih plinih. Ta se izloči v napravi za izločanje prašnih delcev iz dimnih plinov. Zato emisije prašnih delcev ne bodo presegle dovoljenih mejnih vrednosti.

Varovanje tal:

- Zaradi nameravane energetske prenove sedmih objektov se obstoječa namembnost površin in prostora ne bo spreminjala. Po končanih delih bo na celotnem območju izvajanja del ponovno vzpostavljena prvotna namembnost.

Varstvo pred hrupom:

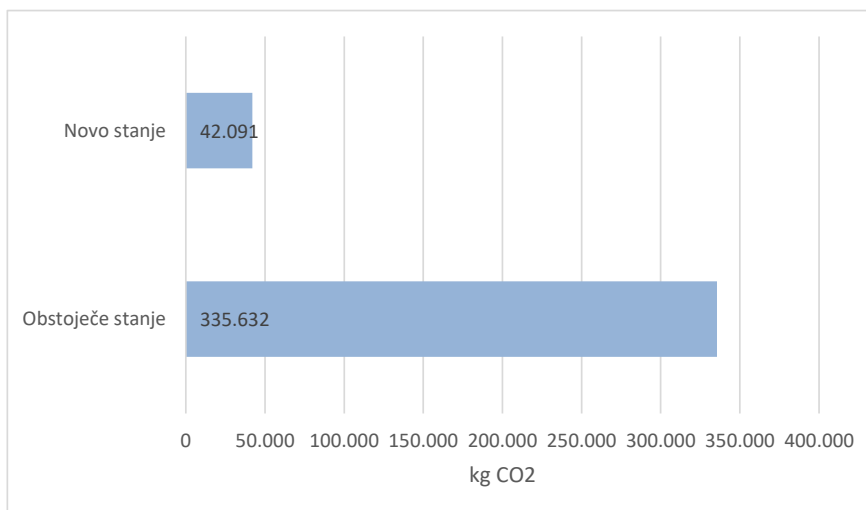
- V izogib prekomerne obremenitve okolja s hrupom je potrebno upoštevati, da mora biti vsa uporabljena gradbena mehanizacija tehnično brezhibna in izdelana v skladu z

normami kakovosti glede emisij hrupa gradbenih strojev (Pravilnik o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem, Uradni list RS, št. 06/2002, 50/2005, 49/2006, 17/2011).

- Vpliv mikro DOLB na hrup: same naprave v kotlovnici ne povzročajo močnejšega hrupa. Glavni vir hrupa so ventilatorji za dovod zgorevalnega zraka in odvod dimnih plinov. Po potrebi se v kanale namestijo dušilniki hrupa, tako da nivo hrupa ne bo presegal maksimalne dovoljene ravni hrupa, določene s predpisi. Hrup povzroča tudi dovoz goriva s kamionom, vendar je ta hrup občasen in časovno omejen. V mesecih najvišje rabe toplote je predvidena dobava lesnih sekancev enkrat mesečno.

Iz navedenega lahko zaključimo, da investicijski projekt ne bo imel negativnih vplivov na okolje. Izboljššan ovoj objektov in izvedeni tehnološki ukrepi v kotlovnici bodo pripomogli k znižanju rabe energije, s tem pa posledično tudi k zmanjšanju količine škodljivih emisij in toplogrednih plinov. Z izvedbo projekta bo doseženo izboljšanje vplivov na okolje. Investicija bo prispevala k izboljšanju stanja zraka, tako zaradi izboljšane tehnologije v kotlovnici kot tudi zaradi povečanja rabe obnovljivih virov energije in zmanjšanja rabe fosilnih goriv. S stališča varstva okolja in ekologije je tako možno načrtovano investicijo oceniti kot izključno pozitivno.

Izračun emisij CO₂ je pokazal, da se bodo le-te z izvedbo projekta bistveno znižale, in sicer:



Slika 2: Stanje emisij CO₂ pred in po izvedbi projekta.

Pri izračunu emisij so bili uporabljeni veljavni emisijski faktorji za ekstra lahko kurilno olje, utekočinjen naftni plin in električno energijo.

Zaradi uvedbe lesne biomase se bo sicer povečala količina prašnih delcev v zraku, ki pa bo z uporabo ustreznih filtrov nadzorovana in regulirana skladno s predpisano zakonodajo.

Projekt prav tako ne predstavlja nikakršnih negativnih učinkov z vidika zagotavljanja učinkovite rabe prostora. V objektih bodo nove kurilne naprave in toplotne postaje (v objektih, ki se priključujeta na mikro DOLB) povsod umeščene v obstoječe prostore te namembnosti. Kotlovnica za mikro DOLB bo prav tako nameščena v objekt »Bivši Dijaški dom« in ne zahteva dodatnega prostora. Prav tako bo v obstoječo kotlovnico nameščen tudi zalogovnik lesnih sekancev. Toplovod bo v celoti grajen po principu vračila v obstoječe stanje. Objekta »Bivši Dijaški dom« in OŠ Milke Šobar Nataše sta s toplovodom že povezana in bo uporabljen obstoječ toplovod. Nov toplovod dolžine 140 metrov se zgradi še med objektoma »Bivši Dijaški dom« in OŠ Mirana Jarca, ki se na skupni sistem ogrevanja priključuje na novo. V objektu »Grad oz. Občina Črnomelj« bo nova skupna kotlovnica na lesno biomaso prav tako umeščena v obstoječ prostor kotlovnice.

11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

Naložba se bo predvidoma pričela izvajati v začetku leta 2017 ter bo zaključena najkasneje do pričetka ogrevalne sezone 2017. Spremembe cen v tem obdobju glede na ocenjeno investicijsko vrednost niso predvidene. Širša obrazložitev je podana v poglavju 8 Ocena vrednosti projekta.

Do sedaj so v zvezi z naložbo izvedene naslednje aktivnosti:

- izdelan DIIP (junij 2016),
- izdelan Dodatek k DIIP (junij 2016),
- sprejet DIIP na občinskem svetu Občine Črnomelj (julij 2016),
- sprejet Odlok o javno zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta pogodbenega zagotavljanja prihrankov rabe energije z namenom energetske sanacije javnih objektov v lasti Občine Črnomelj (julij 2016),
- objavljen javni razpis za podelitev koncesije za izvedbo projekta Celovita energetska obnova javnih stavb v občini Črnomelj,
- objavljen razpis MZI za črpanje kohezijskih sredstev.

Sledijo naslednje aktivnosti:

Aktivnost	Kdo izvaja	2016		2017	
		4. kvartal	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal
Izdelava investicijskega programa	Občina Črnomelj				
Izbor koncesionarja in podpis pogodbe	Občina Črnomelj, izbrani koncesionar				
Priprava dokumentacije za prijavo na razpis za kohezijska sredstva	Izbrani koncesionar				
Priprava dokumentacije za izvedbo del in nabava materiala	Izbrani koncesionar				
Izvajanje tehnoloških ukrepov pripravljalnih storitev	Izbrani koncesionar				
Izvajanje gradbenih ukrepov pripravljalnih storitev	Izbrani koncesionar				
Izvajanje zagonov opreme ter zaključek del	Izbrani koncesionar				
Začetek izvajanja glavne storitve dobave toplote	Izbrani koncesionar				

Tabela 26: Terminski načrt izvedbe naložbe.

Aktivnosti za ukrepe, ki niso del kohezijskega projekta in projekta JZP, se bodo v okviru projekta izvajale istočasno, skladno z zgornjim terminskim načrtom.

Predvidena dinamika porabe sredstev bo potekala skladno z dinamiko izvajanja investicijskega projekta.

Potek investicije in samo investicijo bo v celoti organizacijsko in izvedbeno vodil koncesionar, pri čemer je potrebno zagotoviti nadzorno funkcijo s strani zunanje institucije. Za izvedbo celotnega projekta sprejme odgovornost odgovorni vodja projekta. Za zagotovitev nemotenega poteka del mora tudi Občina Črnomelj imenovati osebo za izvedbo investicije, ki bo investicijo spremljala in skrbela za potrebno koordinacijo pri izvajalcu del.

Bistvenega pomena za uspešno izvedbo projekta sta tudi kakovosten terminski načrt izvedbe in organizacija gradbišča.

V fazi izvedbe je potrebna organizacija rednih operativnih sestankov, na katerih so prisotni predstavniki udeležencev v projektu. Na operativnih sestankih se obravnava aktualna problematika pri izvedbi projekta, preverja pa se tudi usklajenost izvedbe s terminskim načrtom. V kolikor se ugotovijo zamude pri izvedbi, mora koncesionar zagotoviti ukrepe za odpravo le-teh. Koncesionar mora zagotoviti stalno prisotnost odgovornega vodje projekta, za vodenje posameznih del pa odgovorne vodje posameznih del.

Ob upoštevanju navedenih ukrepov uspešna izvedba celotnega projekta ni vprašljiva.

12. NAČRT FINANCIRANJA

Občina Črnomelj ima v aktualnem proračunu na več postavkah planirana sredstva za izvedbo energetske sanacije več objektov. Energetska sanacija več občinskih objektov je prav tako zajeta v aktualnem NRP Občine Črnomelj. Oba dokumenta bosta usklajena s projektom, kakor je predstavljen v investicijskem programu.

Občina Črnomelj financira le manjši del investicije, njena udeležba v projektu je 9,9 %. Preostanek sredstev bo zagotovil zasebni partner, projekt pa bo predvidoma tudi sofinanciran iz naslova kohezijskega sklada. DDV je neupravičen strošek naložbe, pokrije pa ga koncesionar.

Predvidena je pridobitev nepovratnih sredstev kohezijskega sklada, ki bodo predvidoma pokrila 40 % upravičenih stroškov naložbe. Za vlogo za prijavo na razpis poskrbi izbrani koncesionar.

Občina Črnomelj poleg udeležbe pri kohezijskem projektu zagotovi tudi finančna sredstva za ukrepe, ki niso vključeni v kohezijski projekt, bodo pa izvedeni sočasno s projektom.

Struktura virov financiranja kohezijskega projekta je naslednja:

Viri financiranja	Znesek v EUR	Delež v celotni investiciji
UPRAVIČENI STROŠKI NALOŽBE		
Proračun Občine Črnomelj	146.222,44 EUR	9,9 %
Kohezijski sklad (nepovratna sredstva)	590.797,72 EUR	40 %
Zasebni partner	739.974,15 EUR	50,1 %
SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI NALOŽBE	1.476.994,31 EUR	100 %
NEUPRAVIČENI STROŠKI NALOŽBE		
DDV 22 %	324.938,75 EUR	
Proračun občine Črnomelj	0,00 EUR	0 %
Zasebni partner	324.938,75 EUR	100 %
SKUPAJ NALOŽBA Z DDV	1.801.933,06 EUR	
SKUPAJ UDELEŽBA OBČINE	146.222,44 EUR	

Tabela 27: Struktura virov financiranja projekta JZP.

Udeležba Občine Črnomelj v kohezijskem projektu, torej projektu, ki je predmet koncesije, bo 146.222,44 EUR.

Udeležba občine v dodatnem delu naložbe, ki ni predmet kohezijskega projekta, je 100 % oziroma zmanjšana za pridobljena nepovratna sredstva. Izvajalca za ta dela občina izbere preko klasičnega javnega naročila. Za ta del naložbe Občina Črnomelj financira tudi celoten DDV.

Struktura virov financiranja dodatnega dela naložbe, ki ga bo Občina Črnomelj izvedla preko klasičnega javnega naročila, je naslednja:

Viri financiranja	Znesek v EUR	Delež v celotni investiciji
UPRAVIČENI STROŠKI NALOŽBE		
Proračun Občine Črnomelj	113.510,76 EUR	60 %
Kohezijski sklad (nepovratna sredstva)	75.673,84 EUR	40 %
SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI NALOŽBE	189.184,60 EUR	100 %
NEUPRAVIČENI STROŠKI NALOŽBE		
Neupravičeni del naložbe	40.653,63 EUR	
DDV 22 %	50.564,41 EUR	
SKUPAJ NEUPRAVIČENI STROŠKI NALOŽBE	91.218,04 EUR	
Proračun občine Črnomelj	91.218,04 EUR	100 %
SKUPAJ NALOŽBA Z DDV	280.402,64 EUR	
SKUPAJ UDELEŽBA OBČINE	204.728,80 EUR	

Tabela 28: Struktura virov financiranja projekta JN.

Občina Črnomelj bo svojo skupno udeležbo v projektu prenove sedmih objektov, skupno 350.866,40 EUR, financirala z lastnimi sredstvi, zadolževanje ni predvideno.

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

Ekonomska doba projekta:

Predvidena ekonomska doba projekta je 15 let.
To je hkrati tudi doba, za katero bo sklenjena koncesijska pogodba z izbranim koncesionarjem.

Prihodki projekta:

Investicija ne bo ustvarjala neposrednih prihodkov. V kalkulacijah lahko kot prihodek projekta smatramo letni prihranek pri stroških za energijo ter letni prihranek pri stroških vzdrževanja, ki bo dosežen po izvedeni investiciji. Predvideni so naslednji letni prihranki pri stroških za energijo in stroških vzdrževanja (prihodki projekta):

Vrsta prihranka (prihodka)	Vrednost v EUR (brez DDV)	Vrednost v kWh
Prihranek pri stroških ogrevanja	79.128,01 EUR	610.677 kWh
Prihranek pri stroških električne energije	2.820,36 EUR	22.796 kWh
Prihranek pri stroških vzdrževanja	24.410,84 EUR	
SKUPAJ PRIHODKI PROJEKTA	106.359,21 EUR	

Tabela 29: Prihodki projekta.

Poleg zgoraj navedenih lahko kot prihodke projekta smatramo tudi prihodke iz naslova stroškov zavarovanja, saj jih v trenutni bilanci Občine Črnomelj za ta namen ni, po izvedbi projekta pa bodo le-ti prisotni, vendar ne predstavljajo stroška Občine pač pa strošek izbranega koncesionarja. Ti stroški znašajo 784 EUR letno.

V okviru koncesijske pogodbe javni in zasebni partner dogovorita udeležbo javnega partnerja v prihodkih projekta, torej kolikšen del realiziranih prihrankov zaradi izvedene investicije gre že takoj javnemu partnerju, lastniku objektov. Skladno z dokumentom »Navodila za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja« (Ministrstvo za infrastrukturo, april 2016) znaša minimalna udeležba javnega partnerja v prihranku 1 %. Kalkulacije, na podlagi katerih je izdelana investicijska dokumentacija, prav tako predvidevajo 1 % udeležbo javnega partnerja v prihranku. Udeležba v doseženem prihranku predstavlja neposredne in takojšnje prihodke (prihranke) na strani občine. Višja udeležba Občine Črnomelj v doseženih prihrankih bi posledično pomenila slabši rezultat za zasebnega partnerja, zaradi česar bi projekt zanj postal nezanimiv.

Kot prihodek je upoštevana tudi preostala vrednost osnovnih sredstev ob koncu ekonomske dobe v višini 10 % naložbe. Celotna oprema bo tekom celotnega 15-letnega obdobja redno strokovno vzdrževana, zato lahko upravičeno pričakujemo, da bo pri cenitvi na koncu tega obdobja ugotovljena vsaj 10 % preostala vrednost celotne naložbe.

Stroški projekta:

Vse stroške projekta v svojih bilancah beleži zasebni partner, torej izbrani koncesionar. Zasebni partner po izvedenih ukrepih zagotavlja dogovorjene prihranke pri stroških za energijo in vzdrževanje, pri čemer je udeležba Občine v prihrankih 1 %.

Zasebni partner v svojih bilancah beleži naslednje stroške projekta:

Stroški upravljanja in intervencij. Stroški upravljanja in intervencij se tekom izvedbe projekta spreminjajo, v povprečju pa znašajo 5.100 EUR letno.

Stroški rednega vzdrževanja znašajo v povprečju 9.600 EUR letno.

Stroški investicijskega vzdrževanja strojne in elektro opreme se prav tako tekom projekta spreminjajo in v povprečju znašajo 4.800 EUR letno.

Pri izračunu stroškov rednega vzdrževanja ter stroškov investicijskega vzdrževanja so upoštevana priporočila proizvajalcev opreme glede potrebnih ciklusov in obsega servisiranja le-te. Redni ciklusi vzdrževanja opreme zagotavljajo, da je le-ta tudi po izteku koncesijske pogodbe, torej po 15-ih letih v dobrem stanju in ima še vedno vrednost za Občino Črnomelj, ki po izteku tega obdobja pridobi celotno vgrajeno opremo v svojo last.

Stroški zavarovanja. Pri projektu so upoštevani stroški zavarovanja v višini 784 EUR letno, nanašajo pa se na zavarovanje vgrajene strojne in elektro opreme.

Stroški amortizacije. Pri izračunu amortizacije je upoštevana ekonomska doba projekta, ki je enaka amortizacijski dobi, t. j. 15 let. Letna amortizacijska stopnja tako znaša 6,67 %.

14. FINANČNA IN EKONOMSKA ANALIZA

14.1. Navedba osnovnih izhodišč

Na podlagi 3. člena Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Ur. l. RS, št. 32/07) je v nadaljevanju izdelana finančna analiza ter ocena upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva.

Skladno z Navodili za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja (Ministrstvo za infrastrukturo, april 2016) in Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) je izdelana tudi ekonomska analiza projekta, ki poleg denarno izraženih stroškov in koristi projekta vključuje tudi tiste, ki jih sicer ni mogoče denarno ovrednotiti, imajo pa prav tako vpliv na upravičenost investicije.

V izračunih finančnih in ekonomskih kazalnikov so v skladu z Navodili za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja (Ministrstvo za infrastrukturo, april 2016) uporabljena naslednja izhodišča:

- minimalna stopnja donosnosti za zasebnika: 7 %,
- diskontna stopnja za zasebnika: 5 %,
- diskontna stopnja za javnega partnerja: 4 %,

- pogodbeni doba 15 let,
- udeležba javnega partnerja v prihranku: 1 %.

V nadaljevanju so izračunani naslednji temeljni finančni in ekonomski kazalniki:

- Neto sedanja vrednost

Neto sedanjo vrednost (NSV) opredelimo kot razliko med diskontiranim tokom vseh prilivov in diskontiranim tokom vseh odlivov naložbe oz. kot vsoto neto prilivov iz finančnega toka naložbe.

Pozitivna NSV pomeni znesek, za katerega je sedanja vrednost pozitivnega toka koristi večja od sedanje vrednosti celotnega negativnega toka stroškov.

- Interna stopnja donosnosti

Interna stopnja donosnosti (ISD) nam kaže tisto diskontno stopnjo, z uporabo katere je NSV enaka nič oz. pri kateri se sedanja vrednost prilivov in sedanja vrednost odlivov izenačita.

- Doba vračila investicije

(Diskontirana) doba vračila investicije pomeni tisto dobo, v kateri se investitorju povrne investicija iz doseženih prihrankov iz naslova izvedene investicije. Doba vračila je poenostavljen kazalnik, ki pa kljub temu omogoča osnovno presojo o ekonomičnosti naložbe, predvsem pa omogoča relativno enostavno primerjavo dveh naložb med seboj.

Pri izračunu diskontirane dobe vračila je upoštevana predpisana 4 % diskontna stopnja za javnega partnerja.

- Relativna neto sedanja vrednost

Relativna neto sedanja vrednost (RNSV) je kazalnik, ki kaže razmerje med neto sedanjo vrednostjo naložbe (NSV) in vloženi investicijskimi sredstvi. Ni namreč vseeno, s kolikšno vloženo investicijo dosežemo določeno vrednost neto sedanje vrednosti. Višja vrednost kazalnika pomeni uspešnejšo naložbo.

Investicija sama ne prinaša prihodkov v klasični obliki pač pa v obliki prihrankov pri stroških energije ter obratovalnih in vzdrževalnih stroškov. Z energetske sanacije objektov Občine Črnomelj se bodo učinki investicije kazali predvsem v varčevanju z energijo in s tem stroških za energijo, pozitivnih vplivih na okolje ter v izboljšanju bivalnih in delovnih pogojev za vse uporabnike objektov. Ravno tako se bo izboljšal tudi ugled kraja (mikrolokacije), širši učinki pa se bodo kazali tudi na povečanju splošne osveščenosti širše javnosti.

14.2. Finančna ocena projekta

Izdelava finančne analize je za tovrstne investicije nekoliko specifična, saj javni objekti ne prinašajo prihodkov (ni najemnin oziroma drugih pridobitnih dejavnosti v objektih), temveč nastajajo le stroški (obratovanje in vzdrževanje objekta). Z izvedbo te vrste investicije nastaja finančni prihranek pri stroških za energijo in stroških obratovanja in vzdrževanja, ki ga lahko smatramo kot prihodek projekta.

V obravnavanem projektu bodo prihranki pri stroških za energijo doseženi iz dveh virov, prvi je nižja raba energije po prenovi objektov, drugi pa je zamenjava obstoječega energenta za stroškovno ugodnejšega. Stroški vzdrževanja prenovljenih objektov bodo nižji od obstoječih. Uporabljale se bodo sodobnejše tehnologije, ki zahtevajo nižje stroške vzdrževanja, poleg tega

pa je vzdrževanje prenovljenih objektov lažje načrtovati, je bolj predvidljivo in ne predstavlja večjih tveganj za nepredvidene škodne dogodke kot je to v primeru starejših objektov.

Pri izdelavi finančne analize smo upoštevali naslednja izhodišča:

- Vrednost investicije po stalnih cenah, december 2016.
- Tekoče cene so enake stalnim cenam (obrazložitev v poglavju 8 Ocena vrednosti projekta).
- V analizi je skladno z Navodili za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske preнове stavb javnega sektorja (Ministrstvo za infrastrukturo, april 2016) za javnega partnerja upoštevana diskontna stopnja 4 %.
- Referenčno obdobje za obravnavani projekt je skladno z navodili iz istega dokumenta 15 let.
- Uporabljena je povprečna letna amortizacijska stopnja (enakomerno amortiziranje), tako da se sredstva v ekonomski dobi v celoti amortizirajo.
- Kot finančni prihodki so upoštevani prihranki pri stroških za energijo in stroških vzdrževanja, prihranki iz naslova zavarovanja ter preostala vrednost osnovnih sredstev ob koncu ekonomske dobe v višini 10 % naložbe. Celotna oprema bo tekom celotnega 15-letnega obdobja redno strokovno vzdrževana, zato lahko upravičeno pričakujemo, da bo pri cenitvi na koncu tega obdobja ugotovljena vsaj 10 % preostala vrednost celotne naložbe.
- Skupna vrednost investicije znaša 1,476.994,31 EUR brez DDV oziroma 1,801.933,06 EUR z vključenim DDV.
- Predvideno je sofinanciranje naložbe iz naslova kohezijskega sklada v višini 590.797,72 EUR, kar predstavlja 40 % celotne vrednosti naložbe brez DDV. Vse postavke naložbe so v celoti tudi upravičen strošek naložbe.

Za obravnavano investicijo finančna analiza za Občino Črnomelj izkazuje naslednje kazalnike:

Finančna interna stopnja donosa	ISDf	1,32 %
Finančna neto sedanja vrednost	NSVf	-43.672 EUR
Finančna relativna neto sedanja vrednost	RNSVf	-30 %
Enostavna doba vračila		15. leto
Diskontirana doba vračila		>15 let

Tabela 30: Finančni kazalniki projekta.

Z vidika finančne analize se za občino obravnavana naložba izkazuje kot neupravičena, kar je za tovrstne projekte sicer običajno, saj projekt ne ustvarja prihodkov pač pa so edini vir prihodkov projekta doseženi prihranki, v katerih pa je občina udeležena le v manjšem delu, saj je z doseženimi prihranki potrebno poplačati investicijo. Da je predvidene prihranke moč realizirati, je potrebna visoka investicija z dolgoročno dobo vračila.

Tovrstni projekti se zato obvezno ocenjujejo tudi skozi ekonomska in ne samo ozko skozi finančna merila, kar je predstavljeno v naslednjem poglavju.

14.3. Ekonomska ocena projekta

Ekonomska analiza upravičenosti investicije se ugotavlja z vidika širših družbenih koristi, ki upoštevajo tudi družbeno-ekonomske koristi, izvedejo pa se tudi morebitni potrebni popravki vrednosti (davki, dajatve, po potrebi cenovni popravki investicije ipd.).

Pri izračunu ekonomskih kazalnikov investicije smo upoštevali naslednja izhodišča:

- Vrednost investicije po stalnih cenah, december 2016.
- Tekoče cene so enake stalnim cenam (obrazložitev v poglavju 8 Ocena vrednosti projekta).

- V analizi je skladno z Navodili za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja (Ministrstvo za infrastrukturo, april 2016) za javnega partnerja upoštevana diskontna stopnja 4 %.
- Referenčno obdobje za obravnavani projekt je skladno z navodili iz istega dokumenta 15 let.
- Uporabljena je povprečna letna amortizacijska stopnja (enakomerno amortiziranje), tako da se sredstva v ekonomski dobi v celoti amortizirajo.
- Kot finančni prihodki so upoštevani prihranki pri stroških za energijo in stroških vzdrževanja, prihranki iz naslova zavarovanja ter preostala vrednost osnovnih sredstev ob koncu ekonomske dobe v višini 10 % naložbe. Celotna oprema bo tekom celotnega 15-letnega obdobja redno strokovno vzdrževana, zato lahko upravičeno pričakujemo, da bo pri ceni na koncu tega obdobja ugotovljena vsaj 10 % preostala vrednost celotne naložbe.
- Kot ekonomski prihodki so dodatno upoštevani prihodki iz naslova nižjih emisij CO₂ ter prihodki iz naslova zagotavljenega večjega udobja v objektih. Navedeni ekonomski prihodki so podrobneje utemeljeni v nadaljevanju poglavja.
- Cenovni popravki za ekonomsko analizo niso bili izvedeni oziroma je bil povsod upoštevan konverzijski faktor 1, saj se slovenske tržne cene tako dela kot tudi proizvodov od tako imenovanih »računovodskih ali mejnih cen« minimalno razlikujejo oziroma so praktično enake.
- Skupna vrednost investicije znaša 1,476.994,31 EUR brez DDV oziroma 1,801.933,06 EUR z vključenim DDV.
- Predvideno je sofinanciranje naložbe iz naslova kohezijskega sklada v višini 590.797,72 EUR, kar predstavlja 40 % celotne vrednosti naložbe brez DDV. Vse postavke naložbe so v celoti tudi upravičen strošek naložbe.

Ekonomska analiza projekta je širša od finančne, saj zajema tudi vrednotenje družbenih učinkov projekta na različne subjekte. Finančna analiza ocenjuje izpolnjevanje upravičenosti projekta le z vidika investitorja. Projekti, kakršen je ta, v osnovi niso namenjeni ustvarjanju dobička, pač pa je njihov osnovni namen ustvariti potencialne prihranke in druge koristi, ki jih bo prinesla njegova izvedba lokalnemu prebivalstvu in občini. Namen tovrstnih projektov je spodbujati demografski, družbeni, socialni, gospodarski in ekološki razvoj. Zato je na takšne projekte potrebno gledati širše in ga preučiti tudi z ekonomskega in ne samo s finančnega vidika.

Tovrstni projekti prinašajo vrsto učinkov, ki se jih finančno ne da natančno ovrednotiti. Te učinke zajema t. i. analiza stroškov in koristi, ki služi za ocenjevanje ekonomske upravičenosti projekta. Družbeno-ekonomskih učinkov ni mogoče vedno denarno ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi kljub temu upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi in družbe.

Za projekt pomembni družbeno-ekonomski učinki, ki se jih na nek način da denarno ovrednotiti, so naslednji:

- Prihranek pri stroških ogrevanja in stroških električne energije: upoštevano kot prihodek projekta že pri finančni analizi.
- Zmanjševanje vplivov na okolje: lahko jih vrednotimo skozi ceno emisijskih kuponov, le-ta je v letu 2015 (zadnji merodajni podatek) v povprečju znašala 7,63 EUR (Ministrstvo za okolje in prostor, februar 2016).
- Izboljšanje bivanjskih in delovnih pogojev v objektih: v objektih se izboljšajo pogoji bivanja in dela, saj na primer ne prihaja do motenj zaradi slabšega delovanja energetskih sistemov, hrupa zaradi slabega stavbnega pohištva, neuravnoveženega ogrevanja zaradi pomanjkanja regulacije v kotlovnica ipd. – z izvedbo projekta se možnosti za vse te motnje zmanjšajo na minimum, kar pomeni boljše pogoje za bivanje in delo v objektih. Ta učinek je dejansko težko ovrednotiti, ga je pa smiselno, saj je to tudi eden ključnih ciljev projekta. V okviru ekonomske analize projekta smo ta učinek kljub temu upoštevali minimalno, saj nismo želeli, da bi učinek prevladoval nad drugimi učinki projekta. Tako

smo učinek izboljšanja delovnih in bivanjskih pogojev v objektih ocenili v povprečju 1.000 EUR letno na objekt, kar je po naši oceni minimalno, dejanska vrednost tega učinka je zagotovo bistveno večja.

- Multiplikatorski učinek na gospodarstvo, kot posledica investicijskih vlaganj (multiplikator je koeficient, ki nam pove, za koliko se poveča dohodek, če se povečajo izdatki za investicije).

Prva alineja je bila že upoštevana v finančni analizi, in sicer kot prihodek projekta. Drugo alinejo lahko denarno ovrednotimo, kar smo tudi upoštevali pri izdelavi ekonomskih denarnih tokov projekta. Tudi tretjo alinejo lahko na nek način ovrednotimo, kar smo prav tako upoštevali pri izdelavi ekonomskih denarnih tokov projekta. Zadnjo alinejo pa je sicer tudi možno denarno ovrednotiti, vendar gre v tem primeru za tako grobo predpostavljjanje, da bi lahko na ta način prikazali napačno sliko. Zato ocenjujemo, da je bolje, da ta vpliv ostane neovrednoten, je pa pomembno se ga zavedati in upoštevati pri vrednotenju projekta z ekonomskega vidika.

Druge družbeno-ekonomske koristi projekta, ki se jih prav tako ne da denarno ovrednotiti, so še naslednje:

- boljše razvojne možnosti z vidika trajnostnega in okoljskega razvoja,
- osveščanje, vzgoja in izobraževanje uporabnikov javnih objektov in širše javnosti v skladu z načeli trajnostnega razvoja in energetske učinkovitosti,
- smotrno ravnanje z energijo v javnem sektorju,
- povečanje zanesljivosti energetske oskrbe,
- zagotovitev dviga življenjskega standarda in bivanjskih pogojev vseh prebivalcev občine,
- zmanjšanje hrupa v notranjosti objektov,
- uresničitev razvojnih vizij občine,
- zadostitev osnovnim zakonodajnim zahtevam na področju energetske učinkovitosti objektov,
- dolgoročno ohranjanje oziroma povečanje vrednosti občinskega premoženja.

V kolikor bi vse te učinke prav tako na nek način denarno ovrednotili, bi imeli bistven vpliv na ekonomske kazalnike projekta, kar bi za pravilno sliko upravičenosti projekta pravzaprav morali storiti. Zavedamo pa se, da bi bile v tem primeru ocene pregrebe in da je boljša rešitev ta, da učinke prikažemo zgolj opisno ter se jih zavedamo pri ocenjevanju upravičenosti projekta.

Zmanjšanje vplivov na okolje smo v ekonomski analizi vrednotili skozi ceno emisijskih kuponov. Kot referenčno ceno smo vzeli ceno, ki jo na letni ravni objavi Ministrstvo za okolje in prostor. Zadnja objavljena cena velja za leto 2015 (Sklep Ministrstva za okolje in prostor, februar 2016). Skladno z navedenim sklepom velja povprečna cena emisijskega kupona (ki predstavlja 1 tona emisij CO₂) 7,63 EUR. V kolikor to vrednost upoštevamo kot dodaten prihranek projekta, to pomeni naslednje:

t CO₂ obstoječe stanje	t CO₂ novo stanje	Vrednost kupona CO₂	Denarno ovrednoten prihranek iz naslova zmanjšanja emisij CO₂
335,63 t	42,09 t	7,63 EUR	2.239,72 EUR
Prihranek	293,54 t		

Tabela 31: Denarno ovrednoteni prihranki emisij zaradi izvedbe projekta.

Denarno smo ovrednotili tudi povečanje bivalnega in delovnega udobja v objektih, in sicer v povprečju 1.000 EUR na objekt letno, kar je po naši oceni minimalen znesek.

Pri ovrednotenju družbeno-ekonomskih koristi projekta smo se odločili za varianto, ko dejansko ovrednotimo izključno tiste koristi, kjer je to nedvoumno mogoče in jih hkrati lahko tudi neposredno pripišemo obravnavanemu projektu, poleg tega pa jih je tudi nedvoumno mogoče pretvoriti v denarno vrednost.

Tako smo v ekonomski analizi dodatno upoštevali samo koristi privarčevanih emisijskih kuponov zaradi znižanja rabe energije in zamenjave energentov ter koristi iz naslova povečanega bivalnega in delovnega udobja v objektih. Slednje se sicer težko denarno ovrednotijo, se nam pa to zdi potrebno, saj je prav to tudi eden od temeljnih ciljev projekta. Strošek emisijskih kuponov smo ovrednotili skladno s povprečno ceno emisijskih kuponov v letu 2015, ko je le-ta znašala 7,63 EUR za kupon, torej za tono emisij CO₂ (Sklep o povprečni ceni emisijskih kuponov v letu 2015, Ministrstvo za okolje in prostor, februar 2016).

Ob upoštevanju dodatnih prihrankov (prihodkov) iz naslova privarčevanih emisijskih kuponov so ekonomski kazalniki naložbe naslednji:

Finančna interna stopnja donosa	ISDe	7,62 %
Finančna neto sedanja vrednost	NSVe	59.059 EUR
Finančna relativna neto sedanja vrednost	RNSVe	40 %
Enostavna doba vračila		14. leto
Diskontirana doba vračila		15. leto

Tabela 32: Ekonomski kazalniki projekta.

Ob upoštevanju družbeno-ekonomskih koristi iz samo dveh naslovov, pri čemer smo koristi povečanega bivalnega in delovnega udobja v objektih upoštevali v minimalni vrednosti, je vrednost kazalnikov bistveno boljša in je upravičenost investicije za Občino Črnomelj zagotovljena. Pri tem velja spomniti na dolg seznam drugih koristi projekta, ki so ostale neovrednotene.

Priloženi so naslednji izračuni:

- Priloga 1: finančni kazalniki (NSV, ISD, RNSV, doba vračila, diskontirana doba vračila) – varianta 1b - model javno zasebnega partnerstva
- Priloga 2: ekonomski kazalniki (NSV, ISD, RNSV, doba vračila, diskontirana doba vračila) – varianta 1b - model javno zasebnega partnerstva

14.4. Presoja upravičenosti projekta v ekonomski dobi

Ekonomska doba projekta je 15 let, to je hkrati tudi razdobje, za katerega bo sklenjena koncesijska pogodba z izbranim zasebnim partnerjem.

Upravičenost projekta se ugotavlja s finančnimi in ekonomskimi merili ter merili za usklajenost z normativi, standardi in stroški na enoto učinka. Za projekte v vrednosti nad 25 milijonov evrov se za oceno upravičenosti projekta uporabljajo še razvojna merila.

Finančna in ekonomska merila

Projekt je bil po finančnih in ekonomskih merilih ocenjen že v predhodnem poglavju. V nadaljevanju podajamo nekaj osnovnih izhodišč in povzetek izračunanih meril.

S finančnimi merili se ugotavlja upravičenost projekta s stališča investitorja oziroma upravljavca. Osnova za izračun finančnih meril je finančna analiza investicije (finančni gotovinski tok). Pri izračunih dinamičnih meril se uporablja diskontna stopnja. Finančna merila so:

- finančna neto sedanja vrednost (NSVf),
- finančna interna stopnja donosnosti (ISDf),
- finančna relativna neto sedanja vrednost (RNSVf) in / ali
- finančni količnik relativne koristnosti (K/Sf).

Z ekonomskimi oziroma družbenoekonomskimi merili pri izračunu upravičenosti projekta ugotavljamo tudi učinke, ki jih projekt prinaša ne samo upravljavcu, temveč tudi drugim ekonomskim in preostalim subjektom. Ekonomska merila poleg neposrednih učinkov (stroškov in koristi) vključujejo tudi posredne vplive na družbo kot celoto (na primer, vpliv na okolje, varnost in zdravje). Osnova za izračun ekonomskih meril je ekonomska analiza (ekonomski tok). Pri izračunih dinamičnih meril uporabljamo diskontno stopnjo. Ekonomska merila so:

- ekonomska neto sedanja vrednost (NSVe),
- ekonomska interna stopnja donosnosti (ISDe),
- ekonomska relativna neto sedanja vrednost (RNSVe) in / ali
- ekonomski količnik relativne koristnosti (K/Se).

V naslednji tabeli predstavljamo rezultate finančne in ekonomske analize projekta, v katerih smo izračunavali vrednosti zgoraj navedenih meril.

	Finančna	Ekonomska
Neto sedanja vrednost	-43.672 EUR	59.059 EUR
Interna stopnja donosa	1,32 %	7,62 %
Relativna neto sedanja vrednost	-30 %	40 %
Enostavna doba vračila	15. leto	14. leto
Diskontirana doba vračila	>15 let	15. leto

Tabela 33: Pregled vrednosti finančnih in ekonomskih meril projekta.

Merila za usklajenost z normativi, standardi in stroški na enoto učinka

Med merili za usklajenost z normativi, standardi in stroški na enoto učinka smo predmetno investicijo ocenjevali po naslednjih merilih:

- Odstotek znižanja rabe energije, ki smo ga ocenjevali z razmerjem med novo in obstoječo rabo energije za ogrevanje v vseh sedmih objektih skupaj.

Odstotek znižanja rabe energije =

$$= \frac{\text{nova letna raba končne energije (kWh)}}{\text{obstoječa letna raba končne energije (kWh)}} = 100 - \frac{660.458 \text{ kWh}}{1.271.135 \text{ kWh}} * 100 = 51,96 \%$$

- Prispevek k energetske učinkovitosti, ki smo ga ocenjevali z razmerjem med letnim prihrankom končne energije in skupno kondicionirano površino v vseh sedmih objektih skupaj.

Prispevek k energetske učinkovitosti =

$$= \frac{\text{letni prihranek končne energije (kWh)}}{\text{kondicionirana površina stavbe (m}^2\text{)}} = \frac{610.677 \text{ kWh}}{12.205,42 \text{ m}^2} = 50,03 \text{ kWh/m}^2$$

- Prispevek k energetske oskrbi z obnovljivimi viri energije, ki smo ga ocenjevali z razmerjem med povečanjem proizvodnje energije iz OVE in porabo končne energije.

Prispevek k energetske oskrbi z obnovljivimi viri energije =

$$= \frac{\text{povečanje proizvodnje energije iz OVE (kWh)}}{\text{poraba končne energije (kWh)}} = \frac{627.443,56 \text{ kWh}}{660.458 \text{ kWh}} = 0,95$$

- Višino prihranka končne energije glede na skupne upravičene stroške naložbe smo ocenjevali z razmerjem med letnim prihrankom končne energije in vrednostjo upravičenih stroškov.

Prihranek končne energije glede na upravičene stroške naložbe =

$$= \frac{\text{letni prihranek končne energije (kWh)}}{\text{upravičeni stroški (EUR)}} = \frac{610.677 \text{ kWh}}{1.476.994,31 \text{ EUR}} =$$
$$= 0,413 \text{ kWh prihranka na 1 EUR upravičenih stroškov naložbe}$$

- Višino potrebne investicije, ki je potrebna za realizacijo enote prihranka pri stroških za energijo za ogrevanje objektov smo ocenjevali z razmerjem med višino investicije brez DDV (ki je enaka upravičenim stroškom naložbe) in letnimi prihranki pri stroških za energijo, ki bodo doseženi zaradi izvedbe predmetne investicije. Upoštevani so samo prihranki pri stroških za energijo za ogrevanje in ne tudi prihranki pri stroških vzdrževanja.

Višina potrebne investicije za realizacijo 1 EUR prihranka pri stroških za energijo =

$$\frac{\text{vrednost naložbe (EUR)}}{\text{prihranek pri stroških za energijo (EUR)}} = \frac{1.476.994,31 \text{ EUR}}{79.128,01 \text{ EUR}} =$$

= 18,67 EUR investicije za 1 EUR prihranka pri stroških za energijo za ogrevanje objektov

- Višino potrebne investicije, ki je potrebna za realizacijo 1 kWh prihranka pri končni energiji za ogrevanje smo ocenjevali z razmerjem med višino investicije brez DDV (ki je enaka upravičenim stroškom naložbe) in količinsko izraženimi letnimi prihranki končne energije za ogrevanje.

Višina potrebne investicije za realizacijo 1 kWh prihranka pri končni energiji za ogrevanje =

$$= \frac{\text{vrednost naložbe (EUR)}}{\text{letni prihranek končne energije (kWh)}} = \frac{1.476.994,31 \text{ EUR}}{610.677 \text{ kWh}} =$$

= 2,42 EUR investicije za 1 kWh prihranka končne energije za ogrevanje

- Višino investicije glede na skupno kondicionirano površino sedmih objektov smo izračunavali z razmerjem med višino investicije brez DDV (ki je enaka upravičenim stroškom naložbe) in kondicionirano površino vseh obravnavanih objektov skupaj.

Višina investicije glede na skupno kondicionirano površino =

$$= \frac{\text{vrednost naložbe (EUR)}}{\text{skupna kondicionirana površina (m}^2\text{)}} = \frac{1.476.994,31 \text{ EUR}}{12.205,42 \text{ m}^2} = 121,01 \text{ EUR/m}^2$$

Poleg zgoraj obravnavanih meril je pomembno tudi dejstvo, da projekt bistveno prispeva k družbeni spremembi in dvigu družbene ozaveščenosti, in sicer:

- Projekt se izvaja v stavbah, ki so v lasti in uporabi Občine Črnomelj. V večini gre za vzgojno-izobraževalne objekte, poleg teh pa so v projekt vključeni tudi drugi objekti, v katerih se vsakodnevno izvajajo dejavnosti, namenjene občanom. Zaradi vrste objektov ima projekt izredno močno vlogo pri izboljševanju družbene ozaveščenosti, saj bo v projekt neposredno ali posredno vpleten praktično vsak občan.

- Gre za obsežen projekt, vanj je vključenih sedem objektov v lasti in uporabi Občine Črnomelj, skupna investicijska vrednost pa bo znašala 1,476.994,31 EUR brez DDV ter dodatnih 229.838,23 EUR brez DDV za tisti del projekta, ki ga bo Občina Črnomelj izvedla sama preko klasičnega javnega naročila.
- Projekt se bo izvedel po metodi javno zasebnega partnerstva, ki omogoča izvedbo financiranja z energetske pogodbeništvom, kar je prav tako velik prispevek k družbeni spremembi in dvigu družbene ozaveščenosti.
- Poleg osrednjega projekta, ki bo izveden po metodi javno zasebnega partnerstva, bo Občina Črnomelj še dodatno financirala izvedbo dodatnih ukrepov, ki se bodo izvajali istočasno s projektom javno zasebnega partnerstva.

V kolikor bi sklepali samo po finančnih kazalnikih, bi zaključili, da naložba ni upravičena. Ko pa upoštevamo še dodatne koristi projekta, ki jih zajamemo v ekonomskih kazalnikih projekta, se izkaže, da je projekt visoko ekonomsko upravičen in da ga je vsekakor smiselno izvesti.

Ostali izračunani kazalniki kažejo na to, da se učinkovitost investicije giblje nekje v povprečju. Z izjemo kazalnikov »Odstotek znižanja rabe energije« in »Prispevek k energetske oskrbi z obnovljivimi viri energije«, ostali kazalniki v tem drugem ocenjevalnem sklopu kažejo na povprečno upravičenost naložbe. Razlog za to lahko najdemo v dejstvu, da investicija zajema celoten paket objektov, kjer nekateri sicer niso v izredno slabem stanju, so pa kljub temu na njih potrebne izboljšave, da bi ti objekti dosegli zakonsko zahtevane normative ter da bi bili izpolnjeni cilji projekta. Povsem drugačen je primer, ko se za tovrstno investicijo izbere posamezen najslabši objekt; s takšnim objektom bi vsekakor dosegli boljše vrednosti teh meril, vendar bi bil celoten učinek v tem primeru bistveno manjši. V okviru obravnavanega projekta bo celovito energetske saniranih sedem občinskih objektov, v katere bodo poleg tega uvedeni tudi obnovljivi viri energije. Poraba fosilnih goriv se bo bistveno zmanjšala, prav tako pa bo s sanacijo ovojev zgradb zagotovljena učinkovita raba obnovljivih virov energije. Glede na to, da gre za paket sedmih občinskih objektov, bo sporočilo tega projekta izredno močno, poleg tega pa bo le-to zajelo veliko množico ljudi. Na to kaže tudi tretji ocenjevalni sklop, s katerim smo ocenjevali prispevek k družbeni spremembi in dvigu družbene ozaveščenosti, kjer je projekt ocenjen kot visoko upravičen. Zato menimo, da je naložba upravičena ne samo s finančnega in ekonomskega vidika, pač pa tudi z vidika širših meril.

15. ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI ZA POSAMEZNO VARIANTO

15.1. Analiza tveganj

Realizacija projekta je povezana s tveganji, ki lahko vplivajo na projekt na več načinov:

- v fazi priprave projekta, kjer nastajajo predvsem tveganja, povezana s tehnično pripravo projekta, tveganja neuspešnih pogajanj in neuspešnega konkuriranja na razpisu za pridobitev nepovratnih sredstev;
- v fazi gradnje in (ne)dokončanje projekta, kjer so tveganja predvsem pri povečanju predvidenih stroškov ter podaljšanju trajanja izvedbe;
- v fazi uporabe oz. poslovanja projekta, kjer tveganja nastajajo predvsem na tehničnem in upravljavskem področju.

Identifikacija tveganj in delitev tveganj je zaradi vrste dejavnikov v različnih fazah projekta pri različnih projektih lahko zelo različna. Tveganja je potrebno predhodno identificirati, določiti mehanizme, ki bodo tveganja ustrezno omejili ter izdelati razmejitev tveganj med partnerji, ki bodo sodelovali pri pripravi in realizaciji projekta.

Tveganja v fazi priprave projekta

Ta vrsta tveganj lahko povzroči investitorju zamik samega začetka realizacije projekta, poveča stroške projekta ter v skrajnih primerih tudi nedokončanje projekta. Tveganja bi lahko na primer predstavljala pomanjkljivo izdelana ali celo neizdelana investicijska in projektna dokumentacija v času priprave projekta. Potencialno tveganje lahko pomeni tudi slabo pripravljeno javno naročilo. V okviru priprave javnega naročanja predlagamo določitev zgornje vrednosti projekta. Tveganja lahko nastanejo tudi zaradi zamika pri oddaji javnega naročila zaradi pritožb neizbranih ponudnikov, kar je možno deloma obvladovati s kakovostno in jasno razpisno dokumentacijo.

Tveganja v fazi izvedbe projekta

V fazi izvedbe projekta tveganja nastopijo predvsem pri časovni izvedbi projekta ter pri povečanju stroškov za izvedbo projekta. Ta tveganja je moč omejiti s sistematičnim projektnim vodenjem in nadzorom nad izvedbo projekta.

Tveganja v fazi predaje v uporabo ter fazi uporabe projekta

Pomembnejša tveganja v fazi predaje projekta v uporabo so povezana predvsem s pravočasnostjo predaje v izvedbo oziroma skladnostjo le-te s predvidenim terminskim načrtom. Šolski objekti se večinoma prenavljajo v času šolskih počitnic, prav tako pa je za energetske prenovle pomembno, da so zaključene do pričetka ogrevalne sezone (npr. menjava kotlovnice ipd.). Manjša zaključna dela se opcijsko lahko izvajajo tudi po teh mejnih datumih, v večini pa morajo biti dela zaključena skladno s predvidenim terminskim načrtom. Neizpolnjevanje terminskega načrta v času predaje projekta v uporabo predstavlja predvsem tveganje nastanka ovir za nemoteno uporabo objektov ter dodatnih, nepredvidenih stroškov energetske oskrbe objekta, v kolikor projekt ne bi bil v celoti izveden do pričetka ogrevalne sezone. V fazi uporabe projekta obstaja tveganje nepredvidenih, dodatnih stroškov upravljanja in vzdrževanja objektov. V primeru upravljanja objektov v strani zasebnega partnerja po modelu javno zasebnega partnerstva je za to tveganje manjša verjetnost, saj ima zasebni partner potrebne izkušnje, znanje in metode na področju upravljanja objektov. Kot pomemben mehanizem za obvladovanje stroškov tekom uporabe projekta je v investiciji predviden tudi daljinski nadzor in upravljanje kotlovnice in toplotnih postaj, kar omogoča hitro odkrivanje in odpravo napak pri obratovanju kotlovnice in toplotnih postaj.

Projekt se bo izvajal po modelu javno zasebnega partnerstva, zato v nadaljevanju podrobneje obravnavamo tveganja za ta primer.

V primeru izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva številna siceršnja tveganja tovrstnih projektov prevzame izvajalec, t. j. zasebni partner. Spodnja preglednica podaja razdelitev tveganj med javnim in zasebnim partnerjem v primeru izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (povzeto po Smernicah za izvajanje ukrepov izboljšanja energetske učinkovitosti v stavbah javnega sektorja po principu energetskega pogodbeništva, Ministrstvo za infrastrukturo, december 2014).

Vrsta tveganja	Naročnik (zasebni partner)	Izvajalec (javni partner)	Opredelitev tveganja
Tveganje načrtovanja in projektiranja	✓	✓	Naročnik opredeli izhodišča projekta, izdela idejno zasnovo in DIIP, na podlagi katerega se odloči za nadaljnje aktivnosti projekta. Skozi fazo dialoga (ali tudi predlogov kandidatov) lahko oblikuje rešitev, v kateri natančno opredeli zahteve in cilje. Na tej podlagi se nato izvede podrobno načrtovanje in projektiranje. Ker ima izvajalec vsa potrebna in specifična znanja in kompetence, ima pri optimizaciji in izdelavi nadaljnjih faz projektne dokumentacije proste roke. Tveganja in stroške projektiranja izvedbe (PZI) v celoti prevzema izvajalec.
Tveganje pridobitve zahtevanih soglasij, smernic, dovoljenj in drugih aktov	✓	✓	Priprava strokovnih podlag in zasnov je obveznost naročnika, vodenje formalnih postopkov za pridobitev upravnih dovoljenj pa obveznost naročnika ali izvajalca.

Tveganje realizacije projekta		✓	Tveganje realizacije in celovite uresničitve prevzema izvajalec, razen v tistih delih, ki so posledica posebnih (ali dodatnih) zahtev naročnika in nastanejo po sklenitvi pogodbe.
Tveganje dodatnih del		✓	Ker so tehnične in tehnološke značilnosti projekta bistveni del projekta, zanje izvajalec v celoti prevzema tveganje.
Tveganje zamude		✓	Izvajalec prevzema tveganje za pravočasno izvedena dela in začetek oskrbe / zagotavljanje prihrankov v celoti.
Tveganje za kvalitetno izvedbo		✓	Tveganje v celoti prevzema izvajalec. Zajeto je tudi v garancijskih rokih in danih finančnih zavarovanjih.
Tveganje financiranja		✓	Praviloma tveganje prevzema izvajalec, možne pa so variacije (določene s pogodbo – soudeležba naročnika pri financiranju, financiranje s strani tretjega ipd.).
Tveganje glede vzdrževanja in upravljanja		✓	Tveganje v celoti prevzema izvajalec. Zajeto je tudi v garancijskih rokih in danih finančnih zavarovanjih.
Tveganje glede brežhibnega delovanja in zagotovljene oskrbe oz. zanesljivosti oskrbe		✓	Tveganje v celoti prevzema izvajalec. Zajeto je tudi v garancijskih rokih in danih finančnih zavarovanjih.
Tveganje nadgradenj	✓	✓	V kolikor naročnik oceni, da bi bilo potrebno projekt oz. sistem nadgraditi, zaradi dodatnih zahtev standardov ali potreb po funkcionalnosti, potem se stranki o teh, naknadno ugotovljenih zahtevah, v okviru pogajanj dogovorita tudi o stroških oz. potrebnih spremembah dobe trajanja ali deleža pri udeležbi pri prihrankih.
Tveganje lastništva	✓	✓	Prenos lastništva glede na primernost / namen in značilnosti objekta.
Tveganje zavarovanja naprav in sistema	✓	✓	Tveganje zavarovanja sistema, naprav in postrojev je na lastniku.
Tveganje uporabe sistema	✓	✓	Pri pogodbenem zagotavljanju energije je tveganje uporabe sistema na izvajalcu, saj ga ta upravlja in po dogovorjenih standardih tudi oskrbuje naročnika oziroma uporabnike objektov ali prostorov. Pri pogodbenem zagotavljanju prihrankov pa izvajalec prevzame tudi naloge in storitve motiviranja uporabnikov naročnika, da s pravilno in ustrezno rabo sistema pripomorejo k doseganju prihrankov.

Tabela 34: Opredelitev in razdelitev tveganj pri energetskem pogodbeništvu (model javno zasebnega partnerstva).

V ozadju predmeta pogodbe in dolgoročnosti vsakega projekta pogodbenega zagotavljanja prihranka energije se skrivajo različna tveganja, še zlasti operativna in tehnična tveganja. Bistvena prednost javno zasebnega partnerstva je v tem, da izvajalec prevzame večino tveganj. Porazdelitev tveganj med pogodbenima partnerjema se določi s pogodbenimi določili, v skladu s katerimi naj bi posamezni pogodbenik prevzel nase tisto tveganje, na katero lahko v največji meri vpliva.

15.2. Analiza občutljivosti

Analiza občutljivosti predstavlja preverjanje spremembe dinamičnih kazalnikov uspešnosti investicije (prikazana je analiza občutljivosti interne stopnje donosa) ob upoštevanju sprememb osnovnih parametrov, kot je sprememba investicijske vrednosti in prihodkov investicije, na donosnost investicije.

Predpostavljeno je, da se lahko investicijska vrednost spremeni pri izbiri izvajalcev del. Prihodki investicije se lahko spreminjajo zaradi drugačnih doseženih dejanskih prihrankov od načrtovanih.

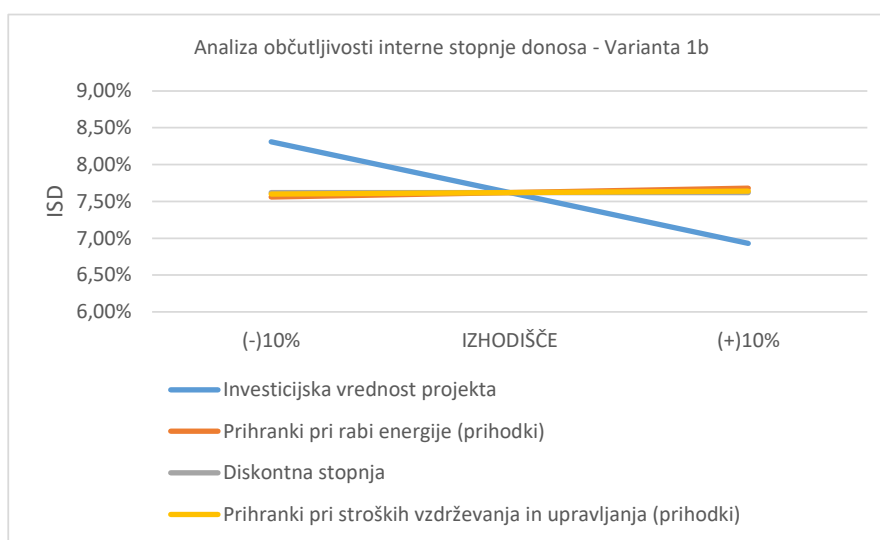
Predpostavke vrednotenja:

- sprememba investicijskih stroškov za 10 %;
- sprememba prihodkov iz naslova prihrankov stroškov za 10 %;
- sprememba diskontne stopnje za 10 %;
- sprememba pri stroških vzdrževanja in upravljanja za 10 %.

Analiza občutljivosti se praviloma izdeluje ob predpostavki »ceteris paribus«, torej, da naenkrat spreminjamo le eno spremenljivko, vse ostale pa pri tem ostajajo nespremenjene. Na ta način lahko analiziramo vpliv posamezne spremenljivke, kar je pri izdelavi analize tudi upoštevano.

Analiza občutljivosti je izdelana za ekonomsko analizo projekta.

Rezultati analize občutljivosti pri ekonomski interni stopnji donosa projekta so prikazani v spodnjem grafikonu v nadaljevanju.



Slika 3: Prikaz občutljivosti interne stopnje donosa na spremembe ključnih spremenljivk.

Izvedbo projekta po izbranem modelu (javno zasebno partnerstvo) lahko za Občino Črnomelj označimo za zelo netvegano, saj so finančni kazalniki naložbe občine zelo neobčutljivi na spreminjanje vhodnih spremenljivk. Kljub poslabšanju vrednosti spremenljivk se stopnja donosnosti v vseh obravnavanih scenarijih še vedno nahaja znotraj mej upravičenosti naložbe. Projekt je najbolj občutljiv na spremembe v višini investicije, so pa tudi tu spremembe donosnosti naložbe minimalne. Na ostale spremenljivke je projekt za Občino Črnomelj praktično neobčutljiv.

16. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

V okviru načrtovane investicije bodo v skupno sedmih občinskih objektih izvedene naslednje aktivnosti:

- Izvedba mikro daljinskega sistema na lesno biomaso z izgradnjo kotlovnice v enem od objektov in povezava še dveh objektov na skupen sistem, izvedba toplotnih postaj v objektih, izgradnja manjkajočega toplovoda in vseh ostalih aktivnosti, potrebnih za izvedbo celotnega sistema.
- Izvedba nove skupne kotlovnice na lesno biomaso v enem od objektov, s povezavo vseh ostalih uporabnikov tega objekta na enotno kotlovnico, razdelilnik in izvedba razvoda centralnega ogrevanja po objektu.
- Izvedba treh sistemov prehoda ogrevanja objektov iz ELKO na toplotno črpalko in v dveh objektih UNP kot vršni vir ter v enem objektu ELKO kot vršni vir (v tem primeru se uporabi obstoječ kotel na ELKO).
- Vgradnja termostatskih ventilov v vseh obravnavanih objektih (razen v OŠ Milke Šobar-Nataše, kjer so bili navadni ventili že v celoti zamenjani za termostatske).
- Izvedba daljinskega nadzora in upravljanja vseh kotlovnice in toplotnih postaj v projektu.
- Izvedba toplotnih izolacij ovojev.
- Izvedba zamenjave stavbnega pohištva z vgradnjo senčil.

- Poleg zgoraj navedenih ukrepov se bodo sočasno izvedli še dodatni ukrepi na treh objektih, ki pa niso predmet kohezijskega projekta in projekta javno zasebnega partnerstva, investitor je Občina Črnomelj: zamenjava strešne kritine na treh objektih, zamenjava konstrukcije ostrešja na dveh objektih, izolacija strehe na enem objektu (na šolskem objektu ter objektu telovadnice).

Vrednost investicije po stalnih cenah brez DDV znaša 1,476.994,31 EUR oziroma 1,801.933,06 EUR z vključenim DDV, pri čemer se iz naslova Javnega razpisa za sofinanciranje energetske prenove stavb v lasti in rabi občin (JOB-2016) pričakuje pridobitev nepovratnih sredstev v višini 40 % upravičenih stroškov naložbe, kar znaša 590.797,72 EUR. Prispevek Občine Črnomelj znaša 9,9 % upravičenih stroškov naložbe (146.222,44 EUR), delež zasebnega partnerja pa znaša 50,1 % upravičenih stroškov naložbe (739.974,15 EUR) ter celoten DDV (324.938,75 EUR).

Vrednost dodatnega dela investicije, ki bo izveden po modelu klasičnega javnega naročila, po stalnih cenah skladno s projektantsko oceno znaša 229.838,23 EUR brez DDV oziroma 280.402,64 EUR z vključenim DDV. Predvideva se pridobitev nepovratnih sredstev v višini 40 % upravičenih stroškov naložbe, kar znaša 75.673,84 EUR. Javni razpis za ta namen še ni objavljen, se pa pričakuje v kratkem. Preostanek vrednosti projekta, skupaj z DDV, torej skupno 204.728,80 EUR financira Občina Črnomelj.

Z izvedbo investicijskega projekta bodo izpolnjeni cilji, ki imajo velik pomen na lokalni in širši ravni.

Investicijski projekt, ki je predmet tega investicijskega programa, se v vseh pogledih kaže kot uspešen. Prav tako projekt predstavlja priložnost Občine Črnomelj za zasledovanje razvojnih ciljev.

Analiza prihrankov, ki bodo doseženi z realizacijo projekta, je pokazala, da se bo z izvedbo naložbe energetska učinkovitost sedmih objektov bistveno izboljšala. Glede na sedanjo rabo energije bo v teh objektih realiziran prihranek v višini 610.677 kWh, kar glede na sedanjo porabo predstavlja skoraj polovični prihranek, torej se bo raba energije v objektih skoraj prepolovila, poleg tega pa bo po izvedeni naložbi večino potreb po energiji zagotovljenih iz obnovljivih virov energije. Pri trenutnih cenah energije dosežen prihranek pomeni 79.128 EUR letnega prihranka pri stroških ogrevanja (brez upoštevanja prihranka pri stroških vzdrževanja).

Investicijski projekt v predpostavljenih okvirih zgolj z vidika finančnih kazalnikov ni upravičen, kar je za tovrstne projekte običajno, saj projekt ne ustvarja prihodkov, investicijska vrednost pa je visoka. Edini prihodki projekta so doseženi prihranki. Zato je tovrstne projekte potrebno ocenjevati tudi z vidika ekonomske upravičenosti, torej ob upoštevanju širših družbeno ekonomskih koristi. Projekt izkazuje številne družbeno ekonomske koristi, finančno pa smo jih ovrednotili zgolj minimalno in že ob tem projekt izkazuje pozitivno ekonomsko upravičenost za občino.

Projekt izkazuje finančno upravičenost za bodočega koncesionarja (investitorja), za Občino Črnomelj pa se je ta model izvedbe projekta pokazal kot precej bolj upravičen kot pa v primeru, ko bi šla občina v izvedbo projekta po modelu klasičnega javnega naročanja. Prednosti izbranega modela so precejšnje in so utemeljene tudi v tem investicijskem programu.

Občina Črnomelj je na podlagi rezultatov iz DIIP in izbrane variante že objavila javni razpis za podelitev koncesije za izvedbo projekta po modelu javno zasebnega partnerstva. Občina bo investicijo poplačala v 15. letih skozi dosežene prihranke pri rabi energije, pri čemer bo že takoj tudi sama udeležena pri doseženih prihrankih, in sicer v 1 % deležu.

Interna stopnja donosa za koncesionarja pri 5 % diskontni stopnji dosega zahtevanih 7 %, neto sedanja vrednost je pozitivna.

Ekonomska neto sedanja vrednost za občino je prav tako pozitivna, ekonomska interna stopnja donosa pa pri 4 % diskontni stopnji znaša 7,62 %. Naložba je z vidika občine zelo netvegana in zelo neobčutljiva na morebitne spremembe ključnih spremenljivk, ki sicer lahko vplivajo na donosnost naložbe.

Prav tako projekt izkazuje tudi pozitivne učinke na okolje. Kot rezultat projekta bo potrošene bistveno manj energije, le-ta pa bo v veliki meri proizvedena iz obnovljivih virov energije. Doslej obnovljivi viri energije v obravnavanih objektih niso prisotni. Učinek na znižanje emisij CO₂ in drugih škodljivih plinov bo ogromen, najprej zaradi znižanja rabe energije, potem pa še zaradi zamenjave fosilnih goriv za obnovljive vire energije (mikro sistem DOLB, skupna kotlovnica na lesno biomaso v enem objektu, toplotne črpalke).

V kolikor se investicija ne bo izvedla, obravnavani objekti še naprej ne bodo ustrezali veljavnim energetske predpisom, v objektih bodo še naprej prisotne visoke energetske izgube, poleg tega se bodo objekti še naprej ogrevali s fosilnimi gorivi. Posledično bo še naprej prisotno prekomerno obremenjevanje okolja, stroški za energijo pa bodo še naprej visoki. Lastnik objektov, Občina Črnomelj, bo sicer kratkoročno privarčevala sredstva, ki so predvidena za predmetno naložbo, vendar bodo na dolgi rok ostale vse negativne posledice neizvedbe projekta. V tem primeru ne bo izpolnjen nobeden od ciljev projekta, medtem ko bodo z izvedbo doseženi vsi navedeni cilji projekta. Odločitev za neizvedbo bi pomenila hkrati tudi odločitev za neizpolnjevanje evropskih in nacionalnih ciljev ter nenazadnje razvojnih ciljev Občine Črnomelj.

V primeru, da za naložbo ne bodo pridobljena nepovratna sredstva, kakor so predvidena v načrtu financiranja, naložba za zasebna partnerja ni več niti finančno niti ekonomsko upravičena. V tem primeru predlagamo, da se Občina Črnomelj kljub temu odloči postopoma izvesti naložbo, z lastnim financiranjem, pri čemer bo seveda ključni dejavnik možnost zagotavljanja finančnih sredstev v občinskem proračunu.

Priloga 1: finančni kazalniki (NSV, ISD, RNSV, doba vračila, diskontirana doba vračila) – varianta 1b – model javno zasebnega partnerstva

	15 let															
	t=0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Amortizacijska doba																
Ocenjena višina investicije	1.476.994,31 €															
Kohezijnska sredstva	- €															
Lastna sredstva	146.222,44 €															
IRR 15 let	1,32%															
diskontna stopnja, realne obresti	4,00%															
+ Udeležba pri prihranku stroškov za ogrevanje	1%	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791
+ Udeležba pri prihranku stroškov za EE	1%	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
+ Udeležba pri prihranku iz vzdrževanja, upravljanja in intervencij	1%	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244
+ Prihranek iz stroškov zavarovanja		784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784
+ Ostanek vrednosti																147.699
= SKUPAJ PRIHODKI		1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	149.547
- INVESTICIJA	-146.222															
- Amortizacija																
= SKUPAJ STROŠKI		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= Prosti denarni tok	-146.222	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	149.547
prosti denarni tok kumulativno	-146.222	-144.375	-142.528	-140.681	-138.833	-136.986	-135.139	-133.292	-131.444	-129.597	-127.750	-125.903	-124.055	-122.208	-120.361	29.186
NSV prosti denarni tok	-146.222	-144.446	-142.738	-141.096	-139.517	-137.999	-136.539	-135.135	-133.785	-132.487	-131.239	-130.040	-128.886	-127.776	-126.710	-43.672 NSV
IRR prosti denarni tok							-45,15%	-39,02%	-34,05%	-29,99%	-26,61%	-23,78%	-21,38%	-19,32%	-17,54%	1,32% ISD
																-30% RNSV
ODLIVI SKUPAJ	-146.222	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRILIVI SKUPAJ	0	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	149.547
NSV ODLIVI	-146.222															
NSV PRILIVI	102.551															
NSV PRILIVI - NSV ODLIVI	-43.672															

Priloga 2: ekonomski kazalniki (NSV, ISD, RNSV, doba vračila, diskontirana doba vračila) – varianta 1b – model javno zasebnega partnerstva

Amortizacijska doba	15 let																
Ocenjena višina investicije	1.476.994,31 €																
Kohezijska sredstva	- €																
Lastna sredstva	146.222,44 €																
IRR 15 let	7,62%																
	t=0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
diskontna stopnja, realne obresti	4,00%																
+ Udeležba pri prihranku stroškov za ogrevanje	1%	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	
+ Udeležba pri prihranku stroškov za EE	1%	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	
+ Udeležba pri prihranku iz vzdrževanja, upravljanja in intervencij	1%	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	
+ Prihranek iz stroškov zavarovanja		784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	
+ Ostanek vrednosti																	147.699
+ Prihranek iz emisijskih kuponov		2.240	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240
+ Izboljšanje življenjskega standarda		7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
= SKUPAJ PRIHODKI		11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	158.786
- INVESTICIJA	-146.222																
- Amortizacija																	
= SKUPAJ STROŠKI		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= Prosti denarni tok	-146.222	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	158.786
prosti denarni tok kumulativno	-146.222	-135.135	-124.048	-112.961	-101.875	-90.788	-79.701	-68.614	-57.527	-46.440	-35.353	-24.266	-13.179	-2.092	8.995	167.782	
NSV prosti denarni tok	-146.222	-135.562	-125.311	-115.455	-105.978	-96.865	-88.103	-79.678	-71.577	-63.787	-56.297	-49.095	-42.170	-35.512	-29.109	59.059 NSV	
IRR prosti denarni tok							-18,73%	-13,72%	-9,94%	-7,03%	-4,74%	-2,91%	-1,42%	-0,21%	0,81%	7,62% ISD	
																40% RNSV	
ODLIVI SKUPAJ	-146.222	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRILIVI SKUPAJ	0	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	11.087	158.786
NSV ODLIVI	-146.222																
NSV PRILIVI	205.282																
NSV PRILIVI - NSV ODLIVI	59.059																