

Številka: 3524-5/2022-83

Datum: 04.04.2024



MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

GMS - 272

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 14. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

- NASLOV GRADIVA:** Predinvesticijska zasnova za projekt Energetske obnove javnih objektov v lasti Mestne občine Maribor
- GRADIVO PRIPRAVIL:** SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN INVESTICIJE - PROJEKTNÁ PISARNA
- GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša Arsenovič, župan
- POROČEVALEC:** Mojca Ledinek – skrbnik projekta, Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna
- PREDLOG SKLEPA:** **Mestni svet Mestne občine Maribor s tem sklepom:**
- sprejme dokument Predinvesticijska zasnova za projekt »Energetska obnova javnih objektov v lasti Mestne občine Maribor«;
 - pooblasti župana MO Maribor, Saša Aleksandra Arsenoviča, za podpis dokumenta in sklepa o potrditvi predinvesticijske zasnove;



Aleksander Saša Arsenovič
Župan

Priloga:

- obrazložitev,
- Predinvesticijska zasnova za projekt Energetske obnove javnih objektov v lasti Mestne občine Maribor;



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNJA PISARNA

Številka: 3524-5/2022-83

Datum: 04.04.2024



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 14. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Predinvesticijska zasnova za projekt Energetske obnove javnih objektov v lasti Mestne občine Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. PIZ

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Mojca LEDINEK, Podsekretarka- projektni vodja		04.04.2024	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	mag. Barbara MIKUŠ MARZIDOVŠEK Sekretar - vodja službe			
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	Mateja Cekić, vodja urada	Urad za finance in proračun		
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana		
Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	<u>Dr. Samo Peter Medved</u> Gregor Reichenberg	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta		
---	-----------------	------------------------------------	--	--



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNA PISARNA

Številka: 3524-5/2022-83

Datum: 04.04.2024

**Predinvesticijska zasnova za projekt Energetske obnove javnih objektov v
lasti Mestne občine Maribor**

Obrazložitev za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor

1. Pravna podlaga

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16), Zakon o javno zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), Pravilnik o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07), s katerimi so predpisane vrste potrebne investicijske in druge dokumentacije in način odločanja o tovrstnih investicijah.

2. Uvodna pojasnila

Na podlagi predhodno izdelanega dokumenta identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju DIIP) in Ocene o upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva,¹ katerih namen je bil preučiti možne variante izvedbe energetskih obnov z vidika javnega partnerja in odgovoriti na vprašanje, ali so izpolnjeni pogoji za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva za projekt Energetske obnove javnih objektov v lasti Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM), ter opredeliti temeljne prvine javno-zasebnega partnerstva. Na podlagi izdelanih dokumentov je bilo zaključeno, da je projekt »Energetske obnove javnih objektov v lasti Mestne občine Maribor« primeren za izvedbo v obliki javno-zasebnega partnerstva ob hkratni predpostavki, da bo objavljen razpis za pridobitev nepovratnih sredstev za energetske sanacije objektov.

S tem gradivom predlagamo Mestnemu svetu MOM v obravnavo in potrditev nadaljnjo investicijsko dokumentacijo, in sicer Predinvesticijsko zasnovo (v nadaljevanju PIZ) za projekt Energetske obnove javnih objektov v lasti Mestne občine Maribor. V PIZ so bile analizirane in predstavljene variante z izvedbo investicije in utemeljitev optimalne variante. Povzetek je predstavljen v nadaljevanju.

3. Namen in cilji investicije

MOM se zaveda, da nekatere javne stavbe v občini niso energetske učinkovite in so zato potrebna investicijska vlaganja ter energetske ukrepi.

¹ ADESCO, d.o.o., Stari trg 35, 3320 Velenje, Ocena o upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva, Energetske obnove javnih objektov v lasti Mestne občine Maribor, februar 2024.

Zaradi vse višjih stroškov energije in energetske neučinkovitih javnih objektov, ki so predmet obravnave tega dokumenta, se je MOM odločila za celovito energetske sanacijo obravnavanih javnih objektov, ki so v njeni lasti. Dokument vsebuje podrobnejši opis obstoječega stanja objektov in razlogov za izvedbo energetskih ukrepov.

Osnovni namen in cilj investicije je implementacija potrebnih ukrepov za celovito energetske sanacijo obstoječih objektov v lasti MOM, z namenom funkcionalnega izboljšanja in povečanja energetske učinkovitosti ter zmanjšanja stroškov energije in vzdrževanja oz. upravljanja.

Z vgradnjo sodobnih sistemov za ogrevanje, prezračevanja in razsvetljavo se bo zmanjšala poraba energije in posledično tudi emisije CO₂.

Cilji projekta so:

- zagotoviti celovito ali delno energetske sanacijo obravnavanih objektov;
- uvesti energetske upravljanje v objektih;
- dolgoročno povrniti stroške investicije iz prihrankov, ki se dosežejo z energetske sanacijo;
- izboljšati energetske učinkovitost stavb in tako zmanjšati porabo energije in stroške, kar pomeni:
 - znižanje transmisijskih izgub skozi zunanje stene objektov (kjer so predvideni ukrepi izolacije zunanjih sten),
 - znižanje transmisijskih izgub skozi stavbno pohištvo objektov (kjer so predvideni ukrepi zamenjave stavbnega pohištva),
 - z namestitvijo termostatskih ventilov na radiatorje bodo optimizirani sistemi ogrevanja v objektih,
- zagotoviti ustrezne in boljše delovne in bivalne pogoje uporabnikom objektov;
- zmanjšati emisije ogljikovega dioksida, ki se sprošča pri rabi energije in tako zmanjšati negativne vplive na lokalno okolje in posledično na globalno segrevanje;
- zagotoviti upravljanje in vzdrževanje predmetnih objektov na način, da bo izboljšana energetske učinkovitost;
- znižati stroške energije;
- upoštevati predpise o učinkoviti rabi energije.

Za izvedbo projekta so v predmetnem investicijskem dokumentu bile preučene naslednje variante:

- varianta A: brez investicije,
- varianta B: z investicijo s klasičnim javnim naročilom,
- varianta C: z investicijo v obliki javno-zasebnega partnerstva po modelu energetskega pogodbeništvu.

Varianta A predstavlja neizpolnitev ciljev, postavljenih s strani MOM. Objekti, ki so predmet te dokumentacije, so energetske potratni in potrebni obnove. Le z energetske sanacijo obravnavanih javnih stavb bo MOM lahko sledila zastavljenim ciljem, tako svojim kot tudi ciljem na ravni države in širše. Varianti B in C omogočata izvedbo investicije v skladu s postavljenimi cilji.

V varianta B je analizirana izvedba investicije s klasičnim javnim naročilom. O »klasičnem javnem naročilu« govorimo v primerih, ko naročnik sam v celoti zagotovi potrebna finančna sredstva za izvedbo potrebnih ukrepov energetske sanacije javne stavbe. V teh primerih se projekt vodi kot druge klasične javne investicije, pri katerih je naročnikova obveza, da pripravi projektno in investicijsko dokumentacijo, vključno s podrobnimi tehničnimi specifikacijami in projektno dokumentacijo izvedbe potrebnih ukrepov za izboljšanje energetske učinkovitosti javne stavbe. Ponudniki ne prevzemajo tveganja zagotavljanja prihranka energije, ampak izključno tveganja, povezana z izvedbo prevzetega ukrepa, kot je opredeljen s tehničnimi specifikacijami in projektno dokumentacijo. Odgovornost in posledice za napake ali pomanjkljivosti v tehničnih specifikacijah in projektne dokumentaciji prevzema naročnik. Doseženi prihranek energije v celoti pripade naročniku. Ponudnik

praviloma ne jamči prihranka energije, lahko pa je način plačila oblikovan tako, da delno upošteva dosežene dejanske prihranke energije.

Pogoj za začetek postopka oddaje javnega naročila je priprava sklepa o začetku postopka, ki vsebuje tudi navedbo obsega sredstev in vira financiranja predmeta javnega naročila. V tem primeru ne gre za energetska pogodbeništv.

Predmetni model ostaja edini možen model za izvedbo energetske obnove javnih stavb v primerih, ko so objekti oz. infrastruktura v izjemno slabem stanju in so potrebne investicije v višjem znesku, kot bi ga bilo mogoče povrniti s prihrankom energije v določenem obdobju. Namreč, v praksi so številni objekti zaradi odsotnosti investicijskega vzdrževanja skozi daljše obdobje v izjemno slabem stanju in zahtevajo zelo visoke investicijske vložke za energetska obnovo, ki jih zasebni partner ne more povrniti v obdobju 15 let iz naslova prihranka energije, zato je njihova obnova izvedljiva zgolj z javnimi sredstvi.

V kolikor govorimo o izvedbi investicije v obliki javno-zasebnega partnerstva govorimo v bistvu o modelu »energetskega pogodbeništv« - varianta C.

Skozi obliko »pogodbenega zagotavljanja prihrankov« se nadzoruje dosežene cilje projekta in doseže višjo raven transparentnosti, ki ni izpostavljena tveganju spremembe cene energentov na trgu, prav tako pa v okviru tega modela koncesionar ne nastopa v dvojni vlogi in sicer na eni strani kot izvajalec ukrepov energetske sanacije in na drugi strani kot dobavitelj energenta. Naveden model omogoča relativno enostavno uvedbo načina plačila po načelu »no-service, no-payment«, kar pomeni, da se v primeru, ko dogovorjeni ciljni prihranek ni dosežen, šteje, da storitev energetskega pogodbeništv ni opravljena in koncesionar ni upravičen do plačila. S tem se na najbolj učinkovit način doseže implementacija temeljnega cilja energetskega pogodbeništv, da so plačila vezana na dejansko dosežene prihranke energije, ki so posledica izvedenih ukrepov energetske sanacije javnih objektov. Tako koncesionar tudi v celoti prevzame tveganje uspešne izvedbe dogovorjenih ukrepov energetske sanacije javnih objektov in tveganje dejanskega doseganja dogovorjenih prihrankov energije.

Glavna značilnost koncesije, tj. pravica do uporabe gradenj ali storitev, vedno pomeni prenos gospodarskega tveganja na koncesionarja, vključno z možnostjo, da se naložbe in stroški, ki nastanejo pri upravljanju podeljenih gradenj ali storitev, ne bodo povrnili.

Ena ključnih značilnosti energetskega pogodbeništv je namreč ravno v tem, da se investicija v izvedbo potrebnih ukrepov povrne skozi bodoče prihranke porabe energije, ki so posledice izvedenih ukrepov, kar pomeni da je koncesionar upravičen do plačil za opravljene storitve zmanjšane porabe energije le v primeru, ko so dejanski prihranki doseženi, sicer se storitev ne šteje za opravljeno oz. za kvalitetno opravljeno.

Ob tem je ključno, da se v fazi izvedbe javnega razpisa jasno in transparentno določi metodologija izračuna in opredelitve prihrankov, ki omogoča v fazi izvajanja pogodbeništv tudi nadzor nad doseženimi rezultati in izvajanje (potrjevanje) plačil do katerih je pogodbenik upravičen. Opredeljena metodologija mora na eni strani opredeljevati in meriti prihranke ter na drugi strani omogočati tudi njihovo transparentno verifikacijo in potrjevanje.

Varianta B in C sta analizirani z vidika finančnih in ekonomskih kazalnikov, v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ ter v skladu s pogoji Javnega razpisa za sofinanciranje energetske prenove stavb v lasti in rabi občin v letih 2021, 2022 in 2023 (JOB-2021). Pogoje slednjega smo upoštevali, ker novi razpis za sofinanciranje energetske prenove stavb za prihodnje obdobje še ni bil objavljen. Kot optimalna je bila izbrana tista, ki ima je imela najboljše vrednosti omenjenih kazalnikov, kar z drugimi besedami pomeni, da optimalna varianta predstavlja najmanjšo obremenitev za proračun MOM ter hkrati omogoča doseganje najvišjih ekonomskih koristi družbe.

4. Ocena vrednosti investicije, viri in dinamika financiranja

4.1. Ocena vrednosti investicije

Projekt energetske obnove stavb v lasti MO Maribor se bo izvajal v letih 2024 - 2026, zaradi česar je investicija predstavljena v stalnih in tekočih cenah. V primeru tekočih cen so bile upoštevane napovedi povprečne inflacije za leto 2024 v višini 2,70 % ter za leto 2025 v višini 3,40 %, kakor jo je objavil UMAR v Pomladanski napovedi gospodarskih gibanj (februar 2024). V nadaljevanju prikazujemo samo vrednosti po tekočih cenah.

Vsi stroški vključujejo tudi prikaz 22 % DDV. Ob tem je potrebno poudariti, da je dejanski strošek investicije odvisen od tega ali je ta izvedena z javnim naročilom ali javno-zasebnim partnerstvom, saj je tudi višina povračljivega in nepovračljivega DDV odvisna glede na izbrano varianto. Dejanska višina investicije ter dejanska višina povračljivega in nepovračljivega DDV so tako podrobno prikazani in opisani v finančni analizi vsake izmed obravnavanih variant.

Ocena vrednosti predmetne investicije temelji na izdelanih Razširjenih energetskih pregledih posameznih objektov.

Tabela 115: Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah v primeru obnove 22 objektov

VSI OBJEKTI	Neto	DDV	Skupaj
I. SPLOŠNI STROŠKI	502.760,42	110.607,29	613.367,71
Nadzor	377.070,32	82.955,47	460.025,79
Informiranje in komuniciranje	125.690,11	27.651,82	153.341,93
II. ENERGETSKA OBNOVA	12.791.418,75	2.814.112,13	15.605.530,88
OŠ Angela Besednjaka	1.478.248,51	325.214,67	1.803.463,18
OŠ Borci za severno mejo	1.082.483,74	238.146,42	1.320.630,16
OŠ Franc Rozman Stane PŠ Košaki	279.687,71	61.531,30	341.219,01
Center Gustava Šiliha	340.478,18	74.905,20	415.383,38
OŠ Kamnica	75.429,95	16.594,59	92.024,54
OŠ Toneta Čufarja	1.231.400,91	270.908,20	1.502.309,11
Vrtec Borisa Pečeta PE Kamnica (B objekt)	85.288,14	18.763,39	104.051,53
Vrtec Ivana Glinška uprava (B objekt)	129.196,25	28.423,17	157.619,42
Vrtec Jadvice Golež Uprava	817.264,88	179.798,27	997.063,15
Vrtec Jožice Flander PE Vančka Šarha	334.300,34	73.546,07	407.846,41
Vrtec Tezno Maribor PE Lupinica (B objekt)	83.198,45	18.303,66	101.502,11
Vrtec Tezno Maribor PE Mišmaš Uprava	112.239,07	24.692,60	136.931,67
Dom Antona Skale Maribor	1.375.251,36	302.555,30	1.677.806,66
Kopališče Pristan	3.078.272,58	677.219,97	3.755.492,55
OŠ Franceta Prešerna	132.214,30	29.087,15	161.301,45
Vrtec Ivana Glinška PE Smetanova	391.601,13	86.152,25	477.753,38
Vrtec Studenci Maribor PE Poljane	804.930,94	177.084,81	982.015,75
Osnovna šola Janka Padežnika	404.549,49	89.000,89	493.550,38
Vrtec Ivana Glinška, enota Pristan	125.518,83	27.614,15	153.132,98
Vrtec Studenci, enota Pekrska	137.313,16	30.208,90	167.522,06
Svetovalni center za otroke, mladostnike in starše	210.679,67	46.349,52	257.029,19
Vrtec Studenci, enota Radvanje jasli	81.871,16	18.011,65	99.882,81
Skupaj	13.294.179,17	2.924.719,42	16.218.898,59
Vgradnja fotovoltaične elektrarne	1.036.022,42	227.924,93	1.263.947,36
Skupaj s fotovoltaikami	14.330.201,59	3.152.644,35	17.482.845,95

4.2. Viri in dinamika financiranja

V PIZ je analizirana izvedba projekta s klasičnim javnim naročilom (varianta B) in z javno-zasebnim partnerstvom (varianta C). Glede na način izvedbe se tudi razlikuje višina finančnega vložka, ki bi ga v projekt vložiti MOM, kakor je razvidno iz spodnjih tabel. Pri tem je treba poudariti, da so bili upoštevani pogoji sofinanciranja, kakor so bili opredeljeni v "Javnem razpisu za sofinanciranje energetske prenove stavb v lasti in rabi občin v letih 2021, 2022 in 2023 (JOB 2021)", saj javni razpis za prihodnje obdobje še ni razpisan.

4.2.1. Prikaz investicijskih stroškov za vlaganja v celovite energetske obnove po modelu JZP (19 objektov).

V tabelah v nadaljevanju so prikazani upravičeni in neupravičeni stroški po posamezni varianti izvedbe, pri čemer je zaradi preglednosti prikazana investicija v objekte, kjer je predvidena celovita energetska obnova (19 objektov) in ločen prikaz investicije v vseh 22 objektov. Investicije v delne energetske sanacije, namreč niso upravičen strošek in ne morejo biti deležne sofinanciranja. V okviru naše investicije gre za 3 takšne objekte, ki imajo v tabeli pripis »B objekt«.

Iz prikaza investicije vrednosti in financiranja pa so izločeni stroški investicije v sončne elektrarne, saj bodo financirani iz naslova drugega razpisa in so obravnavani v ločeni investicijski dokumentaciji. V skladu z navodili ministrstva, jih v tem dokumentu prikazujemo samo informativno.

Tabela 65: Prikaz financiranja projekta v primeru javnega naročila v tekočih cenah

	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški - GOI	Neupravičeni stroški - DDV	Skupaj	Delež
I. SPLOŠNI STROŠKI	490.853,11 €	- €	107.987,70 €	598.840,81 €	3,78%
Zasebni partner	- €	- €	- €	- €	0,00%
MOM	250.335,09 €	- €	107.987,70 €	358.322,79 €	2,26%
Kohezijski sklad (85 %)	204.440,32 €	- €	- €	204.440,32 €	1,29%
Slovenska udeležba kohezijske politike (15 %)	36.077,70 €	- €	- €	36.077,70 €	0,23%
II. ENERGETSKA OBNOVA	12.271.327,69 €	222.408,19 €	2.748.621,94 €	15.242.357,82 €	96,22%
Zasebni partner	- €	- €	- €	- €	0,00%
MOM	6.258.377,12 €	222.408,19 €	2.748.621,94 €	9.229.407,25 €	58,26%
Kohezijski sklad (85 %)	5.111.007,98 €	- €	- €	5.111.007,98 €	32,26%
Slovenska udeležba kohezijske politike (15 %)	901.942,59 €	- €	- €	901.942,59 €	5,69%
SKUPAJ					
Zasebni partner	- €	- €	- €	- €	0,00%
MOM	6.508.712,21 €	222.408,19 €	2.856.609,64 €	9.587.730,04 €	60,52%
Kohezijski sklad (85 %)	5.315.448,30 €	- €	- €	5.315.448,30 €	33,55%
Slovenska udeležba kohezijske politike (15 %)	938.020,29 €	- €	- €	938.020,29 €	5,92%
SKUPAJ VSI FINANCERJI	12.762.180,80 €	222.408,19 €	2.856.609,64 €	15.841.198,63 €	100,00%

Tabela 67: Prikaz financiranja projekta v primeru JZP v tekočih cenah

	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški - GOI	Neupravičeni stroški - DDV	Skupaj	Delež
I. SPLOŠNI STROŠKI	490.853,11 €	- €	107.987,70 €	598.840,81 €	4,57%
Zasebni partner	- €	- €	- €	- €	0,00%
MOM	250.335,08 €	- €	107.987,70 €	358.322,78 €	2,74%
Kohezijski sklad (85 %)	204.440,33 €	- €	- €	204.440,33 €	1,56%
Slovenska udeležba kohezijske politike (15 %)	36.077,70 €	- €	- €	36.077,70 €	0,28%
II. ENERGETSKA OBNOVA	12.271.327,72 €	222.408,19 €	- €	12.493.735,91 €	95,43%
Zasebni partner	6.258.377,14 €	113.428,18 €	- €	6.371.805,32 €	48,67%
MOM	- €	108.980,01 €	- €	108.980,01 €	0,83%
Kohezijski sklad (85 %)	5.111.007,97 €	- €	- €	5.111.007,97 €	39,04%
Slovenska udeležba kohezijske politike (15 %)	901.942,61 €	- €	- €	901.942,61 €	6,89%
SKUPAJ					
Zasebni partner	6.258.377,14 €	113.428,18 €	- €	6.371.805,32 €	48,67%
MOM	250.335,08 €	108.980,01 €	107.987,70 €	467.302,79 €	3,57%
Kohezijski sklad (85 %)	5.315.448,30 €	- €	- €	5.315.448,30 €	40,60%
Slovenska udeležba kohezijske politike (15 %)	938.020,31 €	- €	- €	938.020,31 €	7,16%
SKUPAJ VSI FINANCERJI	12.762.180,83 €	222.408,19 €	107.987,70 €	13.092.576,72 €	100,00%

4.2.2. Prikaz investicijskih stroškov za vlaganja v celovite energetske obnove po modelu JZP za vseh 22 objektov

Tabela 119: Prikaz financiranja projekta v primeru javnega naročila v fekočih cenah v primeru obnove 22 objektov

Financer	Upravičeni stroški	Delež	Neupravičeni stroški	Delež	Skupaj	Delež
MOM	6.666.603,19	51,00%	3.147.127,64	100,00%	9.813.730,82	60,51%
Kohezijski sklad (85 %)	5.444.392,60	41,65%	-	0,00%	5.444.392,60	33,57%
Slovenska udeležba kohezijske politike (15 %)	960.775,16	7,35%	-	0,00%	960.775,16	5,92%
Skupaj	13.071.770,95	100,00%	3.147.127,64	100,00%	16.218.898,59	100,00%

Tabela 121: Prikaz financiranja projekta v primeru JZP v fekočih cenah v primeru obnove 22 objektov

Financer	Upravičeni stroški	Delež	Neupravičeni stroški	Delež	Skupaj	Delež
Zasebni partner	6.410.195,39	49,04%	113.428,18	34,06%	6.523.623,57	48,67%
MOM	256.407,81	1,96%	219.587,29	65,94%	475.995,11	3,55%
Kohezijski sklad (85 %)	5.444.392,60	41,65%	-	0,00%	5.444.392,60	40,62%
Slovenska udeležba kohezijske politike (15 %)	960.775,18	7,35%	-	0,00%	960.775,18	7,17%
Skupaj	13.071.770,99	100,00%	333.015,47	100,00%	13.404.786,46	100,00%

Iz zgornjih tabel je razvidna primerjava investicijskega vložka javnega in zasebnega partnerja v primeru izvedbe energetskih obnov po javno-naročniškem modelu ali po modelu JZP.

V primeru izvedbe javnega naročila bi MOM morala vložiti 9.813.730,82 EUR lastnih sredstev, medtem ko je ocena vrednosti vlaganj v okviru postopka javno-zasebnega partnerstva ocenjena na 475.995,11 EUR.

Kot optimalna varianta se je izkazala izvedba investicije z javno-zasebnim partnerstvom, pri čemer bo investicija financirana iz sredstev proračuna MO Maribor, sredstev kohezije ter sredstev zasebnega partnerja. MOM načrtuje pridobitev sredstev za sofinanciranje investicije na podlagi prijave na Javni razpis za sofinanciranje energetske prenovе stavb v lasti in rabi občin za prihodnje obdobje. V analizah so upoštevani pogoji in izhodišča iz referenčnega razpisa iz prejšnje perspektive, in sicer gre za "Javni razpis za sofinanciranje energetske prenovе stavb v lasti in rabi občin v letih 2021, 2022 in 2023 (JOB 2021)".

Ob tem je potrebno poudariti, da zasebni partner financira 51% upravičenih in neupravičenih stroškov energetske obnove, sredstva kohezije predstavljajo 49% upravičenih stroškov, medtem ko MOM financira 0% upravičenih stroškov ter 49 % neupravičenih stroškov. V primeru optimalne variante – po modelu JZP, stroški energetske obnove vsebujejo nepovračljiv 22 % DDV v višini 110.607,29 EUR ter povračljiv 22 % DDV v višini 2.814.112,13 EUR.

Kot upravičeni stroški se štejejo:

- stroški storitev zunanjih izvajalcev v skupni višini največ 12 % celotnih upravičenih stroškov operacije (brez DDV)
- stroški gradnje in nakupa opreme
- stroški informiranja in komuniciranja
- stroški plač, v višini največ 3 % celotnih upravičenih stroškov operacije (brez DDV)

Kot neupravičeni stroški se štejejo:

- davek na dodano vrednost (v primeru JZP DDV ni strošek operacije)
- nepredvidena in dodatna dela
- davek na promet z nepremičninami
- nakup rabljene opreme
- notarski in odvetniški stroški

5. Terminski načrt izvajanja investicije

V spodnji tabeli je prikazan časovni načrt izvedbe investicije, kot jo predvideva varianta B (JN postopek). Pri tem je zaradi primerljivosti variant upoštevana enaka časovnica kot v primeru variante C (JZP). Sicer je potrebno pojasniti, da MOM v tako kratkem času ne more zagotoviti obnove objektov v takšnem obsegu, prav tako ni zmožna financirati izvedbe na tako kratek rok.

Tabela 62: Časovni načrt izvedbe investicije v primeru variante B, klasično javno naročilo

Korak	Aktivnost	Okviren čas izvedbe
1.	Priprava DIIP	izvedeno
2.	Priprava Testa JZP	izvedeno
3.	Priprava PIZ	marec 2024
4.	Priprava IP	marec 2024
5.	Izvedba javnega naročila	april – september 2024
6.	Podpis pogodbe in uvedba v delo	december 2024
7.	Gradnja in gradbeni nadzor	januar 2025 – marec 2026
8.	Poročanje in zaključek investicije	Po terminskem planu v pogodbi

V tabeli št. 63 je prikazan časovni načrt izvedbe investicije, kot je predvidena v varianti C, glede na razpoložljive podatke v času priprave tega dokumenta. Izvedba investicije je predvidena od januarja 2025 do marca 2026, odprava morebitnih pomanjkljivosti in njen zaključek pa v marcu 2026.

Tabela 63: Časovni načrt izvedbe investicije v primeru variante C, javno-zasebno partnerstvo

Korak	Aktivnost	Okviren čas izvedbe
1.	Priprava DIIP	izvedeno
2.	Priprava Testa JZP	izvedeno
3.	Priprava PIZ in IP	marec 2024
4.	Priprava študije upravičenosti podelitve koncesije	april 2024
5.	Sprejem sprememb Odloka o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta	april 2024

	pogodbenega zagotavljanja prihrankov rabe energije z namenom energetske sanacije objektov v lasti Mestne občine Maribor	
6.	Priprava projektne naloge	april 2024
7.	Izvedba javnega naročila	april – september 2024
8.	Podpis pogodbe in uvedba v delo	december 2024
9.	Gradnja in gradbeni nadzor	januar 2025 – marec 2026
10.	Poročanje in zaključek investicije (15 let izvajanja koncesije - upravljanja objektov, financirano iz naslova doseženih prihrankov (do leta 2041))	Po terminskem planu v koncesijski pogodbi

6. Sklepna ugotovitev

Dokument PIZ preučuje varianti z izvedbo investicije s klasičnim javnim naročilom in z izvedbo investicije v obliki javno-zasebnega partnerstva. Iz analiziranih variant je razvidno, da dosega izvedba investicije z javno-zasebnim partnerstvom precej boljše kazalnike kot izvedba z javnim naročilom. Posledično je izvedba investicije z javno-zasebnim partnerstvom upravičena.

Upoštevajoč finančno analizo, je izvedba investicije z vidika MOM upravičena v primeru javno-zasebnega partnerstva. Pri upravičenosti naložbe je treba upoštevati tudi širše družbeno ekonomske koristi.

Glede na to, da MOM v ocenjeni investicijski vrednosti nima razpoložljivih lastnih investicijskih sredstev, ob tem pa prav tako ne obstaja možnost za najem dolgoročnega posojila, ki bi še dodatno obremenil kreditni potencial MOM, je kot najbolj primerna predlagana varianta, da se projekt izvede po modelu javno-zasebnega partnerstva, saj MOM zgolj z lastnimi viri ne bi zmogla izvesti projekta v časovnici, kot je bila želena. Poleg tega z vključitvijo zasebnega partnerja prenesejo vsa tveganja izbire ustreznih tehničnih rešitev, izvedbe ukrepov, upravljanja in zagotavljanja ustreznih prihrankov na zasebnika.

V okviru javno-zasebnega partnerstva je predvideno financiranje investicijskega projekta iz lastnih proračunskih virov MOM, iz javnih virov EU in RS (Ministrstvo za infrastrukturo), iz naslova Kohezijskih nepovratnih EU sredstev ter zasebnih virov (zasebni partner) (tabela 121, str. 9).

Na podlagi predstavljene optimalne variante lahko zaključimo, da je projekt »Energetska sanacija javnih objektov v lasti MOM« primeren za izvedbo v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Mestnemu svetu predlagamo, da potrdi PIZ in s tem nadaljevanje vseh potrebnih aktivnosti za izvedbo energetske obnove po modelu JZP.

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Maribor s tem sklepom:

- sprejme dokument Predinvesticijska zasnova za projekt »Energetska obnova javnih objektov v lasti Mestne občine Maribor«;
- pooblasti župana MO Maribor, Saša Aleksandra Arsenoviča, za podpis dokumenta in sklepa o potrditvi predinvesticijske zasnove;