

Gradivo za sejo Občinskega sveta Občine Črnomelj v JULIJU 2016

Zadeva: **PREDLOG ZA IZDAJO ODLOKA O JAVNO – ZASEBNEM PARTNERSTVU ZA IZVEDBO PROJEKTA POGODBENEGA ZAGOTAVLJANJA PRIHRANKOV RABE ENERGIJE Z NAMENOM ENERGETSKE SANACIJE JAVNIH OBJEKTOV V LASTI OBČINE ČRNOMELJ**

1. Uvod

Občina Črnomelj je v mesecu marcu 2016 v skladu z določili 1. poglavja III. dela Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP; Ur.l. RS, št. 127/06) in 2. člena Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Pravilnik, Ur.l. RS, št. 32/07), s strani zasebnega partnerja prejela Vlogo o zainteresiranosti za izvedbo Projekta storitev energetskega upravljanja objektov in celovite energetske obnove objektov po principu pogodbenega zagotavljanja prihrankov v objektih Občine Črnomelj zaradi česar se je Občina Črnomelj v skladu s 3. členom Pravilnika odločila, da preveri še upravičenost izvedbe projekta po modelu klasičnega javnega naročila, kar je podrobneje razvidno analiz in preračunov, ki so zajeti v priloženih dveh dokumentih, in sicer v Testu javno zasebnega partnerstva in Dokumentu identifikacije investicijskega projekta.

2. Razlogi za sprejem odloka in ocena stanja:

Raba energije v objektih predstavlja za občinski proračun visoko finančno obveznost. Zaradi zastarelih in dotrajanih objektov se raba energije povečuje, s tem pa se višajo tudi stroški za energente. Zaradi dotrajanosti sistemov je možnost napak in odpovedi delovanja iz leto v leto večja. S celovito energetske prenovo objektov se zagotavlja energetske učinkovitejše delovanje sistemov, stroški obratovanja in vzdrževanja so nižji, izboljšujejo se delovni in bivalni pogoji v stavbah. Pogodbeno zagotavljanje prihrankov pri oskrbi s toplotno energijo je način financiranja, ki postaja tako v tujini kot tudi v Sloveniji pomembna oblika zagotavljanja kapitala za financiranje investicijskih projektov.

Z vključitvijo zasebnih investorjev v projekt energetske sanacije se bo le-ta lahko izvedla brez dodatnega javnofinančnega zadolževanja. Stroški porabe energije se bodo zmanjšali, standard kakovosti udobja in bivanja za končne uporabnike javnih objektov pa se bo izboljšal.

3. Cilji in načela predloga odloka:

Temeljni cilj je opredelitev javnega interesa in opredelitev modela javno-zasebnega partnerstva, s pomočjo katerega se bo javni interes najbolj učinkovito in gospodarno zadovoljil. Javni interes predstavlja potreba po zagotovitvi učinkovitega in gospodarnega upravljanja z energetske sistemi v stavbah, ki:

- izboljšajo energetske učinkovitost stavb, zmanjša se poraba energije in zmanjšajo se stroški za rabo energije,
- izboljšajo delovne in bivanjske pogoje za uporabnike teh stavb (otroke v vrtcu, šolarje, mlade, odrasle, zaposlene, športnike),
- zmanjšajo emisije ogljikovega dioksida zaradi rabe energije in s tem zmanjšujejo negativne vplive na okolje v mestu in s tem blažijo podnebne spremembe,
- zmanjšajo emisije prašnih delcev in drugih onesnaževal, ki vplivajo na kvaliteto zraka v mestu,
- izboljšajo upravljanje in vzdrževanje ogrevalnih sistemov na način, da se izboljša izvajanje ob nižjih vloženi sredstvih,
- zagotavljajo izpolnjevanje lokalnih, nacionalnih in EU zakonodajnih obvez na področju učinkovite rabe energije in rabe obnovljivih virov energije.

Sprejem odloka predstavlja korak naprej k uresničitvi Lokalnega energetskega koncepta Občine Črnomelj oziroma je nujno potreben za energetske sanacije stavb, ki so v lasti Občine Črnomelj. Na njegovi podlagi se bo lahko zagotovila celovita energetska prenova objektov, izboljšala se bo energetska učinkovitost stavb, zmanjšala poraba energije in posledično tudi stroški za rabo energije, zmanjšale se bodo emisije ogljikovega dioksida in s tem negativni vplivi na okolje.

4. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka na proračun:

Glede na analize stanja objektov v lasti Občine Črnomelj ugotavljamo, da bi za celovito energetske prenove teh objektov potrebovali znatna sredstva, ki bi jih težko zagotovili zgolj v okviru proračuna občine. Finančne posledice ne-ukrepanja (ne-izvedbe sanacije) ali zgolj delnih sanacij, bi le preložile začetek investicije, ob nespremenjenih ali večjih stroških obratovanja. Stroški celovite energetske prenove objektov bodo kriti iz prihrankov, ki bodo doseženi s prenovo, kar pomeni, da bo edini strošek Občine Črnomelj še naprej strošek porabe energentov, ki pa naj bi se v primerjavi z dosedanjimi stroški, zmanjšal. Zasebni partner bo skozi celotno 15 letno koncesijsko dobo zagotavljal energetske upravljanje, ob tem pa ga v celoti bremenijo stroški investicijskega in tekočega vzdrževanja.

Predmet investicije je celovita prenova devetih občinskih objektov, in sicer:

- Stavba Stare Lekarne (*Kolodvorska cesta 23a, 8340 Črnomelj*),
- Zdravstvena postaja Vinica (*Vinica 39a, 8344 Vinica*),
- »Grad« oz. Občina Črnomelj (*Trg svobode 3, 8340 Črnomelj*),
- Osnovna šola Dragatuš (*Dragatuš 48, 8343 Dragatuš*),
- Podružnična osnovna šola Adlešiči (*Adlešiči 16, 8341 Adlešiči*),
- Osnovna šola Stari trg ob Kolpi (*Stari trg ob Kolpi 7, 8642 Stari trg ob Kolpi*),
- Stavba Bivšega Dijaškega doma Črnomelj (*Ulica Otona Župančiča 7, 8340 Črnomelj*),
- OŠ Milke Šobar Nataše (*Kurirska steza 8, 8340 Črnomelj*) in
- OŠ Mirana Jarca (*Ulica Otona Župančiča 8, 8340 Črnomelj*),

pri čemer se bosta slednji dve samo priklopili na prenovljeno ogrevanje na biomaso iz kotlovnice Stavbe bivšega Dijaškega doma Črnomelj.

Ocena investicije v energetske prenove 9. objektov, ki so predmet tega odloka, znaša 2.008.813,00 EUR z DDV. Predvideva se, da bomo z uspešno prijavo na javni razpis pridobili nepovratna sredstva Kohezijske politike v višini 658.627,00 EUR, kar predstavlja 40% vrednost upravičenih stroškov brez DDV-ja. Preostala sredstva v višini 1.350.186,00 EUR, pa bi bil znesek, ki bi ga morala Občina Črnomelj zagotoviti v celoti, s tem da bi upravljanje in vzdrževanje opreme v nadaljnjih 15. letih zagotavljala sam.

V primeru sklenitve javno-zasebnega partnerstva po principu energetskega pogodbenišтва bi se znesek investicije porazdelil po letih, zasebni partner pa bi v obdobju trajanja javno-zasebnega partnerstva skrbel tudi za energetske upravljanje objektov in s tem za izvajanje ukrepov in vzdrževanje vseh elementov, naprav in opreme, ki so predmet javno-zasebnega partnerstva. Poleg tega se po zadnjih navodilih, ki jih je objavilo ministrstvo za infrastrukturo, pričakuje tudi, da v primeru JZP ne bo potrebno plačati DDV celotne investicije, saj se bo DDV obračunal kot vstopno – izstopni, kar investicijo poceni za 362.245,00 EUR napram samostojnega javnega naročila, ki bi ga občina morala izvesti v primeru, da se ne odloči za JZP.

Predlog sklepov:

1. Sprejme se Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) z naslovom Celovita energetska obnova javnih stavb v Občini Črnomelj.
2. Občinskemu svetu predlagamo, da Odloka o javno – zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta pogodbenega zagotavljanja prihrankov rabe energije z namenom energetske sanacije javnih objektov v lasti Občine Črnomelj obravnava kot predlog za izdajo in ga sprejme v predlagani vsebini in obliki.
3. V kolikor občinski svet na predlog za izdajo odloka ne bo imel bistvenih pripomb, predlagamo, da na isti seji odlok obravnava kot predlog in ga sprejme ter pošlje v objavo v Uradni list Republike Slovenije.

Številka: 603-9/2016

Pripravil:

Strokovna služba, Zel-en, d.o.o.

OU, Jože Migalič, l.r.

Predlagateljica:

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

MNENJE ODBORA ZA GOSPODARSTVO IN KOMUNALNO INFRASTRUKTURO:

Odbor za gospodarstvo in komunalno infrastrukturo je na svoji 12. seji dne 28. junija 2016 obravnaval Predlog za izdajo Odloka o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo Projekta pogodbenega zagotavljanja prihrankov rabe energije z namenom energetske sanacije javnih objektov v lasti Občine Črnomelj. Na obravnavano gradivo odbor ni imel pripomb in Občinskemu svetu Občine Črnomelj predlaga da:

1. obravnava Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) z naslovom Celovita energetska obnova javnih stavb v Občini Črnomelj in poda soglasje k vsebini, ki se jo v primeru potreb po uskladitvi z novimi pogoji ministrstva, ki bodo opredeljeni v pričakovanem razpisu oz. razpisni dokumentaciji, ustrezno prilagodi.
2. Odlok o javno – zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta pogodbenega zagotavljanja prihrankov rabe energije z namenom energetske sanacije javnih objektov v lasti Občine Črnomelj obravnava kot predlog za izdajo in ga sprejme v predlagani vsebini in obliki.
3. V kolikor občinski svet na predlog za izdajo odloka ne bo imel bistvenih pripomb, predlagamo, da na isti seji odlok obravnava kot predlog in ga sprejme ter pošlje v objavo v Uradni list Republike Slovenije.

Predsednica odbora:

Nataša Hudelja, l.r.

TEST JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Naslov investicijskega projekta:

**Celovita energetska obnova javnih stavb
v Občini Črnomelj**



Test javno zasebnega partnerstva je izdelan v skladu s Pravilnikom o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07)

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: Junij 2016

KAZALO

1. OPREDELITEV INVESTITORJA TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA NADZOR IN IZDELAVO USTREZNE INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	4
2. UVODNA POJASNILA	5
3. PRIMERJAVA FINANČNIH KAZALNIKOV	5
4. ŽIVLJENJSKA DOBA PROJEKTA.....	5
5. REZULTATI IN CILJI INVESTICIJE (VALUE FOR MONEY)	6
6. STROŠKI IN KORISTI VLOŽENIH SREDSTEV V PROJEKT (COST BENEFIT ANALIZA).....	7
7. KLJUČNA TVEGANJA, POVEZANA S PROJEKTOM IN RAZDELITEV TVEGANJ	9
8. FINANČNE ZMOŽNOSTI JAVNEGA PARTNERJA ZA IZVEDBO PROJEKTA.....	12
9. VIRI FINANCIRANJA PROJEKTA	13
10. PREGLED IZPOLNJEVANJA KRITERIJEV ZA PRIDOBITEV EVROPSKIH ALI NACIONALNIH SREDSTEV	14
11. KLASIFIKACIJA PROJEKTA Z VIDIKA ZADOLŽEVANJA	15
12. ZAKLJUČNA OCENA OPRAVIČENOSTI IZVEDBE PROJEKTA PO MODELU JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA	15

1. OPREDELITEV INVESTITORJA TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA NADZOR IN IZDELAVO USTREZNE INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

INVESTITOR			
Naziv	OBCINA ČRNOMELJ		
Naslov	Trg svobode 3, 8340 Črnomelj		
Odgovorna oseba	MOJCA ČEMAS STJEPANOVIČ, univ.dipl.ekon. županja		
Telefon	07 306 11 00	Telefaks	07 306 11 30
E-naslov	obcina.crnatelj@siol.net kabinet.zupanje@crnomelj.si		
Odgovorna oseba za pripravo investicijske in projektne dokumentacije	Jože Migalič Svetovalec II. v Oddelku za družbene dejavnosti in javne finance <i>.podpis)</i>		
Telefon	07 306 11 16	Telefaks	07 306 11 30
E-naslov	joze.migalic@crnomelj.com		
Odgovorna oseba za izvajanje investicije	Jože Migalič Svetovalec II. v Oddelku za družbene dejavnosti in javne finance		

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
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 Tratensek
E-naslov	suzana.tratensek@zel-en.si

2. UVODNA POJASNILA

V okviru ocene upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva, ki jo predvideva Zakon o javno zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) in ki jo kot predpostavko za pridobitev sredstev Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020 predvideva Dolgoročna strategija za spodbujanje naložb energetske prenovne stavb, se skladno s Pravilnikom o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva primerja dokumentacija, ki jo javni partner pripravi v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) in Navodili za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenovne stavb javnega sektorja (Ministrstvo za infrastrukturo, april 2016), ter dokumentacija, ki jo mora predložiti zainteresirana oseba.

Javni partner oceno upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva izvede na podlagi kriterijev, s pomočjo katerih dobi nedvoumno sliko o (ne)upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva.

3. PRIMERJAVA FINANČNIH KAZALNIKOV

V naslednji preglednici je podana primerjava ključnih finančnih kazalnikov za oba obravnavana modela izvedbe projekta:

	Izvedba projekta po modelu klasičnega javnega naročila	Izvedba projekta po modelu javno zasebnega partnerstva
Neto sedanja vrednost	-421 EUR	161.114 EUR
Interna stopnja donosnosti	3,99 %	16,89 %
Relativna neto stopnja donosa	0 %	109 %
Doba vračila	12. leto	6. leto
Diskontirana doba vračila	> 15 let	7. leto

Tabela 1: Primerjava finančnih kazalnikov

Primerjava finančnih kazalnikov izvedbe projekta po obeh obravnavanih modelih je pokazala, da so vsi finančni kazalniki boljši v primeru izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva. V primeru izvedbe projekta po modelu klasičnega javnega naročila je neto sedanja vrednost negativna, interna stopnja donosa pa je malenkost pod zahtevano minimalno 4 % interno stopnjo donosa za javnega partnerja.

4. ŽIVLJENJSKA DOBA PROJEKTA

Življenjska doba projekta v principu ne more biti daljša kot je življenjska doba osnovnih sredstev, v katere se investira. Čeprav amortizacijska doba v principu odraža življenjsko dobo osnovnih sredstev, pa lahko investitor v skladu z davčno zakonodajo in računovodskimi standardi načrtuje in uporablja višjo amortizacijsko stopnjo, kot bi jo uporabil, če bi realno ocenjeval življenjsko dobo osnovnih sredstev. Zato bi se kot kriterij morala uporabljati dejanska življenjska doba in ne življenjska doba, ki jo računamo iz amortizacijske stopnje.

V obravnavanem projektu je v obeh primerih upoštevana 15-letna življenjska doba projekta. Za pogodbe o javno zasebnem partnerstvu za tovrstne projekte je to običajna pogodbena doba. Zaradi primerljivosti je bila tudi v primeru izvedbe projekta po modelu klasičnega javnega naročila upoštevana 15-letna življenjska doba projekta. V obeh primerih je bila upoštevana povprečna letna amortizacijska stopnja, po kateri se sredstva v 15. letih popolnoma amortizirajo. V kolikor bi za model klasičnega javnega naročila upoštevali drugačno življenjsko dobo projekta, varianti

med seboj ne bi bili primerljivi, saj podaljševanje življenjske dobe projekta povečuje njegovo donosnost (v primeru pozitivnih neto denarnih tokov).

V primeru javno zasebnega partnerstva po zaključku projekta (torej, po 15. letih) vsa osnovna sredstva projekta preidejo v last javnega partnerja (v času trajanja pogodbe so ta sredstva last zasebnega partnerja). Zaradi preteklega dobrega upravljanja s temi sredstvi imajo sredstva po zaključku pogodbe še vedno vse funkcionalnosti in še naprej zagotavljajo prihranke kakor v pogodbeni dobi.

V primeru izvedbe investicije po modelu klasičnega javnega naročila so osnovna sredstva običajno slabše upravljana, medtem ko v primeru javno zasebnega partnerja z njimi upravlja zasebni partner, ki ima za to vsa potrebna znanja, izkušnje in orodja, poleg tega pa je to tudi njegova primarna dejavnost. V primeru izvedbe projekta po modelu klasičnega javnega naročila je zato dejanska življenjska doba projekta krajša od tiste, ki se doseže v modelu javno zasebnega partnerstva.

Primerjava življenjske dobe projekta pokaže, da je le-ta v obeh primerih enaka, s tem, da je za posamezen model značilno naslednje:

5. REZULTATI IN CILJI INVESTICIJE (VALUE FOR MONEY)

V spodnji preglednici najprej podajamo cilje projekta in opredelitev, katere od navedenih ciljev lahko izpolni vsak od obravnavanih modelov izvedbe projekta.

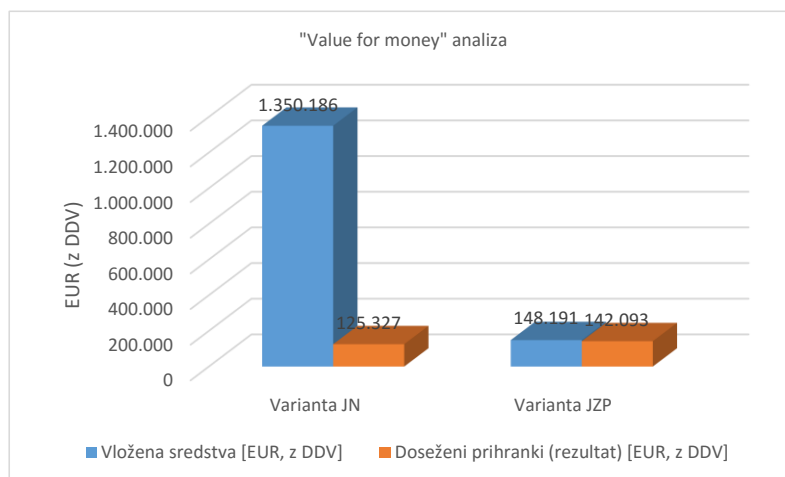
Cilji projekta	Model klasičnega javnega naročila lahko izpolni naslednje cilje:	Model javno zasebnega partnerstva lahko izpolni naslednje cilje:
Cilj 1: Zagotoviti celovito energetske sanacije devetih objektov Občine Črnomelj	✓	✓
Cilj 2: Uvesti v objekte obnovljive vire energije	✓	✓
Cilj 3: Stroške sanacije energetskih sistemov kriti iz prihrankov, ki bodo doseženi z energetske sanacije		✓
Cilj 4: Izboljšati energetske učinkovitost objektov, zmanjšati rabo energije in znižati stroške za energijo	✓	✓
Cilj 5: Izboljšati delovne in bivalne pogoje vseh uporabnikov objektov	✓	✓
Cilj 6: Zmanjšati emisije ogljikovega dioksida zaradi rabe energije in s tem zmanjšati negativne vplive na okolje v mestu in posledično blažiti podnebne spremembe	✓	✓
Cilj 7: Zmanjšati emisije prašnih delcev in drugih onesnaževal, ki vplivajo na kakovost zraka v mestu	✓	✓
Cilj 8: Izboljšati upravljanje in vzdrževanje energetskih sistemov na način, da se izboljša energetske učinkovitost ob nižanih vloženi sredstvih		✓
Cilj 9: Nadaljnja izvedba projekta energetske sanacije javnih objektov brez zadolževanja občine		✓

Tabela 2: Primerjava možnosti izpolnjevanja ciljev projekta ob izvedbi projekta po vsakem od obravnavanih modelov

Iz tabele je razvidno, da model javno zasebnega partnerstva lahko realizira vse cilje projekta, medtem ko model klasičnega javnega naročila tega ne more (to so cilji 3, 8 in 9 iz zgornje preglednice). Poleg tega lahko model klasičnega javnega naročila nekatere cilje realizira v manjši

meri kot model javno zasebnega partnerstva (cilji 4, 6 in 7), kar je posledica tega, da se po modelu klasičnega javnega naročila dosežejo manjši prihranki kot v primeru modela javno zasebnega partnerstva.

»Value for money« lahko v konkretnem primeru ocenjujemo skozi vložena denarna sredstva na eni strani in dosežene prihranke kot rezultat na drugi. Primerjava med obema obravnavanima variantama je prikazana v spodnjem grafikonu.



Slika 1: Primerjava »value for money« med modelom izvedbe projekta na način klasičnega javnega naročila (Varianta JN) ter modelom izvedbe projekta na način javno zasebnega partnerstva (Varianta JZP)

Zgornja slika prikazuje, da je »value for money« v primeru izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva precej višja, saj je razmerje med vloženi sredstvi in doseženimi letnimi prihranki bistveno boljše.

6. STROŠKI IN KORISTI VLOŽENIH SREDSTEV V PROJEKT (COST BENEFIT ANALIZA)

»Cost benefit analiza« oziroma analiza stroškov in koristi je nadgradnja finančne analize projekta, ki poleg finančnih tokov projekta v analizo vključuje še vrednotenje družbenih učinkov projekta na različne subjekte, medtem ko finančna analiza ocenjuje izpolnjevanje 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 iz ekonomskega in ne samo finančnega vidika.

Tovrstni projekti prinašajo vrsto učinkov, ki se jih finančno ne da natančno ovrednotiti in te učinke zajema t. i. analiza stroškov in koristi, ki služi za ocenjevanje ekonomske upravičenosti projekta. Družbeno-ekonomskih učinkov pa ni mogoče vedno denarno ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi 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));
- 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);
- 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).

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. Zadnji dve alineji je sicer 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 dva vpliva ostaneta neovrednotena, je pa pomembno se jih 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.

Med koristmi velja omeniti še pomembno korist za Občino Črnomelj, ki nastane v primeru izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva. V tem primeru je potrebno zadolževanje Občine za izvedbo projekta precej manjše in lahko torej Občina sredstva, za katera se ji ni potrebno zadolžiti za ta projekt, nameni za druge, razvojne projekte z večjo dodano vrednostjo in večjim multiplikatorskim razvojnim učinkom.

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 tono emisij CO₂) 7,63 EUR. V kolikor to vrednost upoštevamo kot dodaten prihranek projekta, to pomeni naslednje:

t CO ₂ obstoječe stanje	t CO ₂ novo stanje		Vrednost kupona CO ₂	Denarno ovrednoten prihranek iz naslova zmanjšanja emisij CO ₂	
	Model klasičnega javnega naročila	Model javno zasebnega partnerstva		Model klasičnega javnega naročila	Model javno zasebnega partnerstva
404,40 t	91,71 t	83,38 t	7,63 EUR	2.385,77 EUR	2.449,38 EUR
Prihranek	312,68 t	321,02 t			

Tabela 3: Denarno ovrednoteni prihranki emisij zaradi izvedbe projekta

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. 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). Dosežene koristi (prihranki, ki jih ovrednotimo kot prihodek) so prikazane v zgornji tabeli.

Ob upoštevanju dodatnih prihrankov (prihodkov) iz naslova privarčevanih emisijskih kuponov so ekonomski kazalniki naložbe nekoliko boljši od finančnih. Prikazani so v spodnji tabeli.

		Izvedba projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva	Izvedba projekta po klasičnem javno-naročniškem modelu
Finančna interna stopnja donosa	ISDe	18,81 %	4,38 %
Finančna neto sedanja vrednost	NSVe	188.348 EUR	26.105 EUR
Finančna relativna neto sedanja vrednost	RNSVe	127 %	2 %
Enostavna doba vračila		5. leto	11. leto
Diskontirana doba vračila		6. leto	15. leto

Tabela 4: Ekonomski kazalniki projekta

Ob upoštevanju družbeno-ekonomskih koristi je še vedno izvedba projekta po modelu javno zasebnega partnerstva bistveno bolj upravičena kot izvedba projekta po modelu klasičnega javnega naročila. Postane pa obravnavana investicija tudi v primeru izvedbe po modelu klasičnega javnega naročila v tem primeru ekonomsko upravičena (dosega zahtevano stopnjo donosa za občino v višini 4 %). Tovrstne investicije je težko vrednotiti zgolj skozi finančna merila, zato je prav, da se vzamejo v obzir tudi širša, t. i. družbene koristi, med katerimi pa je številne praktično nemogoče denarno ovrednotiti, se jih je pa potrebno zavedati.

7. KLJUČNA TVEGANJA, POVEZANA S PROJEKTOM IN RAZDELITEV 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.

V nadaljevanju so najprej predstavljena ključna tveganja in njihovo obvladovanje v primeru, ko gre za model klasičnega javno naročniškega projekta.

Faza projekta	Vrsta tveganja	Način obvladovanja	Vpliv na rezultat učinkovitosti	Velikost tveganja
Priprava projekta	Pomanjkljiva in/ali slabo izdelana investicijska in projektna dokumentacija, zamude pri izdelavi projektov	Pravočasen pričetek priprave dokumentacije Kakovostno izdelani projektantski popisi Realna ocena predvidene vrednosti naložbe	Vpliv na oceno investicijskega stroška in drugih stroškov projekta Nevarnost, da se pri izvedbi pojavi potreba po dodatnih delih Zamude pri pripravi projekta in nevarnost zamud pri končni izvedbi	Srednje veliko
	Razpisna dokumentacija ni dovolj podrobna, ne daje točnih navodil ponudnikom	Kakovostno pripravljena razpisna dokumentacija	Vpliv na časovni začetek gradnje	Srednje veliko

			Razpisna dokumentacija ne izločuje morebitnih slabih ponudnikov Nevarnost pritožb neizbranega ponudnika, podaljšanje postopkov	
Izvedba projekta	Zamude v terminskem načrtu izvedbe projekta	Ustrezno projektno vodenje Realno planiranje rokov izdelave za vmesne faze in končni projekt	Vpliv na potek in zaključek projekta	Srednje veliko
	Višina naložbe in dodatni stroški za izvedbo	Kakovostno izdelani projektantski popisi Realna ocena predvidene vrednosti naložbe v času izdelave investicijske dokumentacije Vključitev postavke »nepredvideni stroški« v oceno investicijske vrednosti Uspešno izvedena pogajanja s ponudniki za izvedbo naložbe Podpis pogodbe »na ključ« z izvajalci del	Vpliv na končno vrednost projekta Nastop težav s financiranjem projekta	Srednje veliko
Uporaba objekta	Predaja projekta v uporabo	Stalno spremljanje realizacije terminskega načrta in takojšnje sprejemanje ukrepov v primeru nastanka zamud	Daljša izvedba del od predvidene Nastanek dodatnih, nenačrtovanih stroškov energetske oskrbe objektov	Majhno
	Projekt v uporabi	Kakovostno upravljanje objekta Vzpostavljen DNU v kotlovnica in toplotnih postajah Izkušnje investitorja / lastnika s podobnimi projekti	Nastanek dodatnih, nenačrtovanih stroškov energetske oskrbe objektov (stroški za energijo ter drugi obratovalni in vzdrževalni stroški)	Majhno

Tabela 5: Ključna tveganja projekta in njihovo obvladovanje v primeru, ko bi se projekt izvajal po klasičnem javno naročniškem modelu

V primeru izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva številna tveganja 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 pogodbeništvu, 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	✓	✓	Prilava 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 brezhibnega 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 6: Opredelitev in razdelitev tveganj pri energetske 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.

8. FINANČNE ZMOŽNOSTI JAVNEGA PARTNERJA ZA IZVEDBO PROJEKTA

Občina Črnomelj ima v aktualnem proračunu na več postavkah planirana sredstva za izvedbo energetske sanacije več objektov. V kolikor bi se Občina Črnomelj odločila za izvedbo investicije po modelu klasičnega javnega naročila, bi morala z rebalansom proračuna ta sredstva prerazporediti na objekte, ki so predmet tega projekta. Energetska sanacija več občinskih objektov je prav tako zajeta v aktualnem NRP Občine Črnomelj, kjer so prav tako potrebni popravki.

Občina Črnomelj namerava financirati projekt z zadolževanjem. Potreba po zadolževanju bo v primeru izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva torej precej manjša, s tem pa bo ostal večji zadolžitveni potencial Občine za druge, razvojne projekte.

9. VIRI FINANCIRANJA PROJEKTA

Po obeh obravnavanih variantah izvedbe projekta je predvidena pridobitev nepovratnih sredstev kohezijskega sklada, ki bodo predvidoma pokrila 40 % upravičenih stroškov naložbe.

DDV je v obeh primerih neupravičen strošek. Poleg tega Občina Črnomelj v celoti financira tudi ukrepe, ki niso vključeni v projekt.

Struktura virov financiranja za vsako od variant je tako naslednja:

Viri financiranja	MODEL KLASIČNEGA JAVNEGA NAROČILA		MODEL JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA	
	Znesek v EUR	Delež v celotni investiciji	Znesek v EUR	Delež v celotni investiciji
UPRAVIČENI STROŠKI NALOŽBE				
Proračun Občine Črnomelj	987.941 EUR	60 %	148.191 EUR	9 %
Kohezijski sklad (nepovratna sredstva)	658.627 EUR	40 %	658.627 EUR	40 %
Zasebni partner	0 EUR	0 %	839.750 EUR	51 %
SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI NALOŽBE	1,646.568 EUR	100 %	1,646.568 EUR	100 %
NEUPRAVIČENI STROŠKI NALOŽBE				
DDV 22 %	362.245 EUR		362.245 EUR	
Proračun občine Črnomelj	362.245 EUR	100 %	0 EUR	0 %
Zasebni partner	0 EUR	0 %	362.245 EUR	100 %
SKUPAJ NALOŽBA Z DDV	2,008.813 EUR		2,008.813 EUR	
SKUPAJ UDELEŽBA OBČINE	1,350.186 EUR		148.191 EUR	

Tabela 7: Struktura virov financiranja po obeh obravnavanih Variantah

DDV v znesku 362.245 EUR (22 %) je v celoti neupravičen strošek naložbe in ga mora v primeru izvedbe projekta po modelu klasičnega javnega naročila v celoti kriti Občina Črnomelj, medtem ko ga v primeru izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva v celoti krije zasebni partner.

Skupna udeležba Občine Črnomelj v projektu bo torej pri modelu klasičnega javnega naročila 1,350.186 EUR, pri modelu javno zasebnega partnerstva pa 148.191 EUR.

Udeležba Občine v dodatnem delu naložbe, ki ni predmet projekta (strešne kritine na treh objektih, vgradnja zunanjih žaluzij na treh objektih, zamenjava konstrukcije ostrešja na štirih objektih), je po obeh variantah 100 % in znaša dodatnih 173.404 EUR + DDV. Skladno z navodili iz Priročnika upravičenih stroškov pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja (Ministrstvo za infrastrukturo, februar 2016) zamenjava konstrukcije ostrešja ni upravičen strošek naložbe, ostale dodatne postavke pa predstavljajo upravičene stroške (strešna kritina samo v primeru, ko projektant potrdi nujnost zamenjave le-te in ko prinaša prihranek pri rabi energije). To pomeni, da bi jih lahko v primeru modela klasičnega javnega naročila upoštevali v projektu. Ker pa ti ukrepi ne prinašajo prihrankov, bi z uvrstitvijo teh ukrepov v projekt še dodatno poslabšali finančno vzdržnost naložbe, interna stopnja donosa bi bila še nižja, s tem pa bi z vidika možnosti pridobitve nepovratnih sredstev že pomembno ogrozili celoten projekt (za pridobitev nepovratnih sredstev iz kohezijskega sklada mora namreč biti stopnja donosnosti projekta za občino najmanj 4 %).

Vir za plačilo naložbe s strani javnega partnerja bo predvidoma občinski proračun. Sredstva so planirana v obstoječem proračunu na več postavkah za energetske sanacije več objektov. Z rebalansom proračuna bi bilo ta sredstva potrebno prenesti na objekte, ki so predmet tega projekta.

10. PREGLED IZPOLNJEVANJA KRITERIJEV ZA PRIDOBITEV EVROPSKIH ALI NACIONALNIH SREDSTEV

V dokumentu Navodila za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepi energetske prenovе stavb javnega sektorja (Ministrstvo za infrastrukturo, april 2016) so navedeni pogoji za pridobitev nepovratnih sredstev za sofinanciranje projekta iz naslova kohezijskega sklada, finančne perspektive 2014 – 2020. Druga nepovratna sredstva (iz drugih virov) za tovrstne projekte v tem trenutku niso na voljo.

Pogoji za ugotavljanje upravičenosti	Dokazila o izpolnjevanju pogoja	Ugotavljanje izpolnjevanja pogoja	
		Model klasičnega javnega naročila	Model javno zasebnega partnerstva
Izkazovanje možnosti za financiranje z energetske pogodbeništvom	Izveden predhodni postopek ugotavljanja primernosti JZP s pripadajočo dokumentacijo (v skladu z 31. členom Zakona o JZP)		✓ (investicijska dokumentacija se izdeluje, izdelan je DIIP, IP je v postopku izdelave)
Podpora samo za stavbe, ki izkazujejo določen nivo dovedene energije	Stavba ne izpolnjuje minimalnih zahtev energetske učinkovitosti (Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah)	✓	✓
	Izdelan razširjen energetski pregled (REP) in določen nivo energetske učinkovitosti stavbe v skladu z Navodili*	✓	✓
	Pridobljena energetska izkaznica (EI), v kolikor je po EZ-1 zahtevana	✓	✓
	Pridobljena izjava izdelovalca izkaza energijskih lastnosti stavbe, da bodo stavbe po izvedeni energetski prenovi dosegale predpisano raven učinkovite rabe energije, kot jo določa trenutno veljavni prepis (Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah)	✓ (izjava bo pridobljena)	✓ (izjava bo pridobljena)
Podpora le za tisti del operacije, ki prispeva k učinkoviti rabi energije in/ali uporabi obnovljivih virov energije	Investicijska dokumentacija – izdelana skladno z Navodili* in potrjena s strani pristojnega organa	✓ (izdelan DIIP)	✓ (izdelan DIIP, IP v fazi izdelave)
	Načrt merjenja in kontrole prihrankov energije in drugih učinkov ter načrt stalne optimizacije delovanja energetskih sistemov		✓ (bo izdelan v okviru DIIP)
	Izračun finančne vrzeli za referenčno obdobje operacije 15 let ob upoštevanju 4 % finančne diskontne stopnje. Izračun mora biti izdelan skladno z dokumentom**.	✓	✓
Izkazovanje lastništva osebe javnega sektorja	Stavba je v celoti v lasti osebe javnega sektorja oziroma je sklenjen sporazum o sofinanciranju z vsemi drugimi lastniki	✓	✓
Izkazovanje urejenega upravljanja	Urejeno upravljanje ali sporazum o prenovi in financiranju	✓	✓
Opredelitev predloga celovite energetske prenovе stavbe	Izdelan predlog celovite energetske prenovе	✓ (celovita prenova paketa devetih javnih stavb)	✓ (celovita prenova paketa devetih javnih stavb)
Sočasno izvajanje drugih ukrepov za izboljšanje stanja stavbe	Izvedba drugih ukrepov za izboljšanje stanja stavbe: ob energetski prenovi se v skladu z načeli dobrega gospodarja izvedejo tudi drugi smiselni ukrepi za izboljšanje stanja stavbe	✓ (izvedejo se še ukrepi menjave strešnih kritin na treh objektih, vgradnje zunanjih žaluzij na treh objektih in zamenjava konstrukcije ostrešja na štirih objektih, skupna vrednost 173.404 EUR brez DDV)	✓ (izvedejo se še ukrepi menjave strešnih kritin na treh objektih, vgradnje zunanjih žaluzij na treh objektih in zamenjava konstrukcije ostrešja na štirih objektih, skupna vrednost 173.404 EUR brez DDV)
Izvajanje prenovе v skladu z načeli trajnostne gradnje	Skladnost prenovе z načeli trajnostne gradnje: na podlagi smernic za trajnostno gradnjo, ki jih pripravlja ministrstvo, pristojno za graditev	✓	✓

	stavb, in bodo dokončane predvidoma do konca leta 2017		
Minimalna višina operacije	Vrednost operacije v primeru JZP nad 750.000 EUR brez DDV in v primeru JN nad 500.000 EUR brez DDV	✓ (vrednost operacije je 1,646.568 EUR brez DDV)	✓ (vrednost operacije je 1,646.568 EUR brez DDV)
V primeru JN	Izdelana projektna dokumentacija (IDP, PZI); PGD in PVO se izdelata, če je to zahtevano po trenutno veljavni gradbeni oziroma okoljski zakonodaji	✓ (projektna dokumentacija bo izdelana skladno z veljavno zakonodajo)	

*Navodila za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja (Ministrstvo za infrastrukturo, april 2016)

**EU Uredba št. 1303/2013 in 480/2014 ter dokument Evropske komisije »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects – Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014 – 2020«

Tabela 8: Pregled izpolnjevanja pogojev za pridobitev nepovratnih sredstev za sofinanciranje projekta po obeh obravnavanih variantah

Iz zgornje preglednice je razvidno, da obe varianti izvedbe projekta izpolnjujeta vse pogoje za pridobitev nepovratnih sredstev za sofinanciranje projekta, in sicer sredstev kohezijskega sklada finančne perspektive 2014 – 2020.

Iz meril za ocenjevanje projektov in točkovnika (Navodila za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja, Ministrstvo za infrastrukturo, april 2016) je še razvidno, da projekt v primeru izvedbe po modelu javno zasebnega partnerstva pridobi dodatne točke.

11. KLASIFIKACIJA PROJEKTA Z VIDIKA ZADOLŽEVANJA

Občina Črnomelj bo investicijo v obeh primerih financirala z zadolževanjem.

Potreba po zadolževanju bo v primeru izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva precej nižja kot v primeru izvedbe projekta po modelu klasičnega javnega naročila. Občina Črnomelj bo v primeru izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva preostanek zadolžitvenega potenciala lahko namenila za druge, razvojne projekte občine.

12. ZAKLJUČNA OCENA OPRAVIČENOSTI IZVEDBE PROJEKTA PO MODELU JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Ob izdelani primerjavi izvedbe projekta po modelih klasičnega javnega naročila in javno zasebnega partnerstva ugotavljamo, da se je 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,
- boljši finančni kazalniki projekta (višja interna stopnja donosa, neto sedanja vrednost, relativna neto sedanja vrednost ter enostavna in diskontirana doba vračila naložbe),
- večji preostanek zadolžitvenega potenciala,
- večja »value for money«,
- manjša finančna udeležba 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 devetih javnih stavb Občine Črnomelj **pozitiven**.

**DOKUMENT
IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

Naslov investicijskega projekta:

**Celovita energetska obnova javnih stavb
v Občini Črnomelj**



Dokument identifikacije investicijskega projekta 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)

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:

Junij 2016

KAZALO

1. OPREDELITEV INVESTITORJA TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA NADZOR IN IZDELAVO USTREZNE INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	5
2. UVODNA POJASNILA	6
2.1. Cilj investicijskega dokumenta	6
2.2. Predstavitev osnovnih izhodišč	6
3. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	7
3.1. Uvod	7
3.2. Podatki o letni rabi energije in stroških za energijo v obravnavanih objektih	8
3.3. Analiza obstoječega stanja javnih objektov Občine Črnomelj	9
3.4. Razlogi za investicijsko namero	14
4. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	15
4.1. Cilji investicije	15
4.2. Opredelitev razvojnih možnosti	16
4.3. Preveritev usklajenosti investicije z razvojnimi strategijami in politikami	16
5. UGOTOVITEV RAZLIČNIH VARIANT	17
5.1. Pregled obravnavanih variant	17
5.1.1. Varianta 0: Varianta »brez« investicije	17
5.1.2. Varianta 1: Varianta »z« investicijo	18
5.1.2.1. Opis investicijskih posegov	18
5.1.2.2. Ocena prihranka energije	19
5.2. Stroški vzdrževanja	21
6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV	22
6.1. Vrsta investicije	22
6.2. Opis tehničnih rešitev	22
6.3. Ocena stroškov ter razdelitev na upravičene in neupravičene stroške z vidika financiranja iz javnih sredstev	26
7. FINANČNA IN EKONOMSKA ANALIZA, OPIS STROŠKOV IN KORISTI, KI JIH NI MOGOČE DENARNO OVREDNOTITI IN OCENA UPRAVIČENOSTI VKLJUČITVE JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA	28
7.1. Navedba osnovnih izhodišč	28
7.2. Finančna analiza	29
7.3. Ekonomska analiza	30
8. ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI ZA POSAMEZNO VARIANTO	33
8.1. Analiza tveganj	33
8.2. Analiza občutljivosti	36
9. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	39
9.1. Predhodne idejne rešitve in študije	39
9.2. Navedba in opis lokacije	39
9.3. Obseg in specifikacija naložbe	40
9.4. Časovni načrt izvedbe naložbe in dinamika porabe sredstev	41
9.5. Varstvo okolja	42
9.6. Kadrovska organizacijska shema in analiza zaposlenih za posamezno varianto	43
9.7. Predvideni viri financiranja po posameznih variantah z analizo smiselnosti vključitve javno zasebnega partnerstva	43
9.8. Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oz. ekonomska upravičenost projekta	45
10. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	45

11.	OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBRANO OPTIMALNO VARIANTO	45
12.	PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO OPTIMALNE VARIANTE	46
13.	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM	49

1. OPREDELITEV INVESTITORJA TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA NADZOR IN IZDELAVO USTREZNE INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

INVESTITOR			
Naziv	OBCINA ČRNOMELJ		
Naslov	Trg svobode 3, 8340 Črnomelj		
Odgovorna oseba	MOJCA ČEMAS STJEPANOVIČ, univ.dipl.ekon. županja		
Telefon	07 306 11 00	Telefaks	07 306 11 30
E-naslov	obcina.crnatelj@siol.net kabinet.zupanje@crnomelj.si		
Odgovorna oseba za pripravo investicijske in projektne dokumentacije	Jože Migalič Svetovalec II. v Oddelku za družbene dejavnosti in javne finance <i>.podpis)</i>		
Telefon	07 306 11 16	Telefaks	07 306 11 30
E-naslov	joze.migalic@crnomelj.com		
Odgovorna oseba za izvajanje investicije	Jože Migalič Svetovalec II. v Oddelku za družbene dejavnosti in javne finance		

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
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

2. UVODNA POJASNILA

2.1. Cilj investicijskega dokumenta

Občina Črnomelj je v mesecu marcu 2016 v skladu z določili 1. poglavja III. dela Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP; Ur. l. RS, št. 127/06) in 2. člena Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Pravilnik, Ur. l. RS, št. 32/07), s strani zasebnega partnerja prejela Vlogo o zainteresiranosti za izvedbo Projekta storitev energetskega upravljanja objektov in celovite energetske obnove objektov po principu pogodbenega zagotavljanja prihrankov v objektih Občine Črnomelj (v nadaljevanju Vloga), zaradi česar se je Občina Črnomelj v skladu s 3. členom Pravilnika odločila, da preveri še upravičenost izvedbe projekta po modelu klasičnega javnega naročila.

V času od prejema Vloge je prišlo do nekaj sprememb, pridobljeni so bili nekateri novi podatki, spremenile pa so se tudi nekatere zahteve naročnika. Celotna vsebina DIIP in primerjave med obema načinoma izvedbe projekta (klasično javno naročilo, model javno-zasebnega partnerstva) je zato pripravljena na osnovi posodobljenih, dopolnjenih podatkov.

2.2. Predstavitev osnovnih izhodišč

Črnomelj je slikovito mesto v osrčju Bele krajine, katerega hitra prostorska razpršitev se je zgodila šele v novejši dobi. Občina Črnomelj obsega 340 km² površine in ima 14.586 prebivalcev (stanje oktober 2014, Vir: Statistični urad RS), kar jo uvršča med velike slovenske občine. Občina Črnomelj je razdeljena na krajevne skupnosti Adlešiči, Butoraj, Črnomelj, Dobliče, Dragatuš, Griblje, Kanižarica, Petrova vas, Sinji Vrh, Stari trg ob Kolpi, Talčji Vrh, Tribuče in Vinica.

Področje energetske učinkovitosti objektov urejajo Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 52/10), Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) (Ur. l. RS, št. 110/02) in Energetski zakon (EZ-1) (Ur. l. RS, št. 17/14, 81/15). Področje energetske učinkovitosti v stavbah je dodatno urejeno še z mehanizmom energetskih izkaznic, katerih izdelava in izdajanje sta prav tako urejena s podzakonskim aktom Energetskega zakona, Pravilnikom o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Ur. l. RS, št. 92/14).

Skladno s Pravilnikom o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Ur. l. RS, št. 92/14) so opredeljeni tudi razredi energetske učinkovitosti objektov, in sicer na naslednji način:

Razred A1	od 0 do vključno 10 kWh/m ² a
Razred A2	nad 10 do vključno 15 kWh/m ² a
Razred B1	nad 15 do vključno 25 kWh/m ² a
Razred B2	nad 25 do vključno 35 kWh/m ² a
Razred C	nad 35 do vključno 60 kWh/m ² a
Razred D	nad 60 do vključno 105 kWh/m ² a
Razred E	nad 105 do vključno 150 kWh/m ² a
Razred F	nad 150 do vključno 210 kWh/m ² a
Razred G	od 210 do 300 in več kWh/m ² a.

Nižji energetski razred pomeni pri celoviti energetski obnovi večje prihranke energije. Skladno s Smernicami za izvajanje ukrepov izboljšanja energetske učinkovitosti v stavbah javnega sektorja po principu energetskega pogodbeništv (Ministrstvo za infrastrukturo, december 2014) so za popolno energetsko sanacijo po modelu energetskega pogodbeništv primerni objekti, ki so v razredih E, F in G, kar pa ne pomeni, da so objekti višjih razredov neprimerni, saj zgolj kazalnik specifične rabe energije včasih ne da popolne slike o energetski učinkovitosti objekta. V primeru

združevanja več objektov v celovit paket je mogoče vključiti tudi objekte višjih energetske razredov.

V Sloveniji po podatkih, zbranih leta 2012, znašajo povprečna energijska števila ogrevanja v stavbah javnega sektorja med 140 in 553 kWh/m²a, od tega v šolskih objektih v povprečju 140 kWh/m²a in upravnih objektih v povprečju 203 kWh/m²a.

Izdelane energetske izkaznice in razširjeni energetski pregledi javnih objektov v občini Črnomelj so pokazali, da je večina objektov potrebna celovite ali vsaj delne energetske obnove.

Za celovito energetsko prenovo objektov je bilo izbranih devet občinskih objektov, katerih povprečna vrednost energijskega števila ogrevanja znaša 110,51 kWh/m²a, pri čemer je minimalna vrednost kazalnika 75 kWh/m²a ter maksimalna 360 kWh/m²a. Vsi objekti skupaj sestavljajo zaključeno celoto, zato jih tako tudi obravnavamo – kot en skupen projekt.

Problematika financiranja investicij na področju javnega sektorja je prav tako pomembno izhodišče, saj sredstev za učinkovito upravljanje objektov primanjkuje. V času gospodarske krize se za vzdrževanje in upravljanje objektov praviloma namenja še manj sredstev kot prej, kar slabo vpliva na vzdrževanje še sprejemljivega stanja objektov in obstoječe energetske opreme. Energetske naprave so v veliko primerih že zelo iztrošene in potrebne zamenjave, saj so le-te postale nezanesljive in neučinkovite. Stroški energije in vzdrževanja iz leta v leto naraščajo tudi zaradi dotrajanosti energetskih sistemov.

Opcija izvedbe celovite energetske prenove občinskih objektov je izvedba in financiranje le-te po principu javno-zasebnega partnerstva, v okvirih energetskega pogodbeništvu s pogodbenim zagotavljanjem prihrankov, ki je v tem dokumentu tudi obravnavana kot ena od variant.

Občina Črnomelj se je zaradi navedenih dejstev ter 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) izdelala predloženi Dokument identifikacije investicijskega projekta.

3. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

3.1. Uvod

Predmet dokumenta identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju: DIIP) je celovita energetska prenova devetih občinskih objektov 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.	»Stara lekarna«	Kolodvorska cesta 23a, 8340 Črnomelj
5.	Zdravstvena postaja Vinica	Vinica 39a, 8344 Vinica
6.	»Grad« oz. Občina Črnomelj	Trg svobode 3, 8340 Črnomelj
7.	Osnovna šola Dragatuš	Dragatuš 48, 8343 Dragatuš
8.	Podružnična osnovna šola Adlešiči	Adlešiči 16, 8341 Adlešiči
9.	Osnovna šola Stari trg ob Kolpi	Stari trg ob Kolpi 7, 8642 Stari trg ob Kolpi

Tabela 1: Seznam objektov, ki so predmet projekta

Poleg zgoraj navedenih objektov je bil v Vlogi obravnavan še objekt »Bela hiša«. Kasneje je bilo na podlagi dodatno zbranih podatkov o objektu ugotovljeno, da značilnosti objekta (nizka raba

energenta in potrebni večji gradbeni posegi) izkazujejo šibak ekonomski potencial in dejansko slabšajo oziroma onemogočajo uspešno izvedljivost celotnega projekta. Zato je bil objekt »Bela hiša« iz nadaljnje obravnave izločen.

3.2. Podatki o letni rabi energije in stroških za energijo v obravnavanih objektih

Na podlagi tri- do petletnih serij podatkov (različno za posamezen objekt, skladno z razpoložljivostjo podatkov) o rabi energije in stroških za energijo v obravnavanih objektih so bili oblikovani t. i. referenčni (izhodiščni) podatki, ki odražajo večletna povprečja porabe, vremenske razmere v različnih letih (stopinjski in ogrevalni dnevi), izvedene ukrepe učinkovite rabe energije v tem obdobju, zasedenost objektov ipd.. Povprečni stroški so bili korigirani s povprečno ceno energenta za obdobje zadnjih petih let ter normirani na temperaturni primanjkljaj v letu 2015. Tako dobljene vrednosti stroškov so uporabljene kot referenčne vrednosti.

V Tabeli 2 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* kWh	Letni strošek - energent** EUR, brez DDV	Letni strošek - tekoče vzdrževanje*** EUR, brez DDV	Letna raba kWh	Letni strošek 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.	»Stara lekarna«	371	ELKO	133.670	10.600	742	12.788	1.636
5.	Zdravstvena postaja Vinica	537	ELKO	116.363	9.228	1.074	10.075	1.126
6.	»Grad« oz. Občina Črnomelj	1.352	UNP	176.363	18.185	2.710	41.884	4.987
7.	Osnovna šola Dragatuš	2.112	ELKO	158.445	12.565	4.224	53.182	6.894
8.	Podružnična osnovna šola Adlešiči	718	ELKO	110.093	8.730	1.436	11.843	2.122
9.	Osnovna šola Stari trg ob Kolpi	1.231	ELKO	121.010	9.596	2.462	33.463	4.874
SKUPAJ		13.804		1.525.815	125.197	27.615	502.163	62.917

*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 2: Referenčni podatki o rabi energije in stroških za energijo v obravnavanih objektih

Tabela 3 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.	»Stara lekarna«	360,30
5.	Zdravstvena postaja Vinica	216,72
6.	»Grad« oz. Občina Črnomelj	130,15
7.	Osnovna šola Dragatuš	75,02
8.	Podružnična osnovna šola Adlešiči	153,33
9.	Osnovna šola Stari trg ob Kolpi	98,30
SKUPNO POVPREČJE		110,51

Tabela 3: 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. Dejansko stanje objektov je 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 objektu).

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 prav tako niso v skladu z energetsko zakonodajo, zato je izvedba projekta nujna.

3.3. Analiza obstoječega stanja javnih objektov Občine Črnomelj

Obravnavani javni objekti, skupaj devet objektov, so zaradi neustreznih ovojev, neustreznega stavbnega pohištva, pomanjkanja izolacije ipd. energetsko potratni, energetske naprave pa so iztrošene, energetske neučinkovite in potrebne zamenjave. Prav tako je osnovna značilnost 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 rabe energije in vzdrževanja tako iz leta v leto naraščajo tudi zaradi dotrajanosti ogrevalnih sistemov. Zastareli sistemi pa poleg energetske neučinkovitosti predstavljajo tudi tveganje za nezanesljivo delovanje. Slabo energetsko 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 energetsko sanacijo devetih javnih objektov, ki so v njeni lasti. 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 obravnavanih 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	
Energijski 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	
<p>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.</p> <p>Stavba ima samostojno kotlovnico na ELKO, ki v obstoječem stanju preko toplovoda pokriva potrebe po toploti še za sosednji objekt OŠ Milke Šobar Nataše.</p> <p>Kotlovnica pokriva potrebe po toploti za ogrevanje in pripravo STV. Izven ogrevalne sezone se sanitarna topla voda pripravlja z električnimi grelniki.</p> <p>Kotlovska in druga strojna oprema kotlovnice je dotrajana in potrebna obnove.</p> <p>Radiatorji so starejši in imajo nameščene navadne ventile, ki jih je potrebno zamenjati za termostatske ventile z ustreznimi termostatskimi glavami.</p> <p>Objekt v več točkah ne ustreza zahtevam Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 52/2010).</p>	

Tabela 4: 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 ogrevalne vode, pač pa se ta nahaja v sosednjem objektu. Stroški za energijo so zaradi neustreznega energenta in slabega izkoristka kotlovnice visoki. OVE v energetski bilanci objekta niso prisotni.</p> <p>Ogrevanje sanitarne vode v poletnih mesecih je neustrezno (električni grelniki). Po končani ogrevalni sezoni 2015/2016 je predvidena predelava instalacij in ureditev centralne priprave sanitarne vode.</p> <p>Potrebna je menjava preostalih klasičnih radiatorjskih ventilov s termostatskimi ventili in pripadajočo termostatsko glavo. Potrebno je hidravlično uravnoteženje ogrevalnega sistema.</p> <p>V podatkih o rabi energije za leto 2015 se izvedena obnova objekta v tem letu ne odraža.</p>	

Objekt v več točkah ne ustreza zahtevam Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 52/2010).

Tabela 5: 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. OVE v energetske bilanci objekta niso prisotni.</p> <p>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 6: Osnovni podatki obstoječega stanja objekta »Osnovna šola Mirana Jarca«

Objekt	»STARA LEKARNA«
OSNOVNI PODATKI O OBJEKTU	
Naslov	Kolodvorska cesta 23a, 8340 Črnomelj
Leto izgradnje	1962
Katastrska občina	1535 Črnomelj
Številka stavbe (objekta)	85
Številka parcele	46/5
Neto površina objekta	371 m ²
Namembnost objekta	V objektu je bila lekarna do leta 2011. Objekt je od leta 2016 ponovno v uporabi, saj so v njem prostori Podjetniškega inkubatorja Bele krajine – inkubator in coworking prostor – enota Kolodvorska 23a v Črnomlju.
Lastnik oz. upravljavec objekta	Občina Črnomelj
OSKRBA IN RABA ENERGIJE	
Energijski razred	G
Specifična raba energije za ogrevanje	360,30 kWh/m ² a
Energent za ogrevanje	ELKO
KRATEK OPIS KLJUČNIH ZNAČILNOSTI OBJEKTA Z ENERGETSKEGA VIDIKA	
<p>Objekt od leta 2011 do konca leta 2015 ni bil v uporabi, saj se je lekarna preselila na novo lokacijo. V letu 2016 pa je stavba zopet v uporabi, in sicer za potrebe Podjetniškega inkubatorja Bele krajine – inkubator in coworking prostor – enota Kolodvorska 23a v Črnomlju (bivša stavba Dolenjskih lekarn, Kolodvorska 23a, 8340 Črnomelj).</p>	

Objekt se je ogreval iz lastne kotlovnice. Vhodni energent je bilo ELKO. OVE v energetski bilanci objekta niso bili prisotni.

Objekt je v izredno slabem energetskem stanju, o čemer priča tudi kazalnik specifične rabe energije, po katerem se objekt uvršča v najnižji razred, G.

Stavba odraža gradbeno prakso obdobja, v katerem je nastala. Zunanje stene, streha in tla nad neogrevano kletjo niso toplotno izolirani. Okna so bila vgrajena med prenovo leta 1993 in imajo deloma troslojno zasteklitev, deloma pa dvoslojno.

Poleg celovite sanacije ovoja objekta je potrebna tudi celovita prenova ogrevalnega vira, saj je obstoječa kotlovnica popolnoma zastarela in neučinkovita, kot vhodni energent pa uporablja ELKO. Novo kotlovnico je potrebno prilagoditi novim potrebam objekta po njegovi prenovi.

Na radiatorjih so bili v obstoječem stanju nameščeni navadni ventili.

Objekt v več točkah ne ustreza zahtevam Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 52/2010).

Tabela 7: Osnovni podatki obstoječega stanja objekta »Stara lekarna«

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. Kotlovska in druga strojna oprema v kotlovnici je dotrajana in potrebna celovite prenove. Radiatorji so starejši in imajo nameščene navadne ventile, ki jih je potrebno zamenjati za termostatske ventile z ustreznimi termostatskimi glavami.</p> <p>Objekt v več točkah ne ustreza zahtevam Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 52/2010).</p>	

Tabela 8: 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>	

Sanitarna topla voda se ogreva lokalno z električnimi grelniki. Termostatski ventili niso nameščeni na vseh ogrevalih in jih je potrebno predvideti v sklopu sanacije. 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 »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. OVE v energetski bilanci objekta niso prisotni. 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 (ostrešje, 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 energijsko 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 so bile prenovljene v letu 2013.</p> <p>Bivanjski in delovni pogoji v objektu so relativno slabi (vročina poleti, pozimi pa se v objektu le težka 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. 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 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. OVE v energetski bilanci objekta niso prisotni.</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. Na radiatorjih so nameščeni navadni ventili, potrebna bi bila zamenjava za termostatske ventile z ustreznimi termostatskimi glavami. Kotlovska in druga strojna oprema je dotrajana in potrebna celovite prenove. 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 11: Osnovni podatki obstoječega stanja objekta »Podružnična osnovna šola Adlešiči«

Objekt	OSNOVNA ŠOLA STARI TRG OB KOLPI
OSNOVNI PODATKI O OBJEKTU	
Naslov	Stari trg ob Kolpi 7, 8342 Stari trg ob Kolpi
Leto izgradnje	1988
Katastrska občina	1557 Stari trg ob Kolpi
Številke stavb (objektov)	72, 194
Številke parcel	1430
Neto površina objekta	1.231 m ²
Namembnost objekta	Osnovna šola, vrtec
Lastnik oz. upravljavalec objekta	Občina Črnomelj
OSKRBA IN RABA ENERGIJE	
Energetski razred	D
Specifična raba energije za ogrevanje	98,30 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. Poleg ogrevanja se preko kotlovnice v času ogrevalne sezone pripravlja tudi sanitarna topla voda. Stroški za energijo so zaradi neustreznega energenta in slabega izkoristka kurilne naprave visoki.</p> <p>V poletnem času se topla sanitarna voda pripravlja preko toplotne črpalke zrak-voda (dograjena leta 2010).</p> <p>Šolski objekt sestavlja starejši del iz leta 1844 v dveh etažah in novejši prizidek s telovadnico, ki je bil zgrajen leta 1988. Leta 2003 je bil k šoli dograjena še vrtec in učilnica za prve tri razrede osnovne šole. Celoten ovoj novejšega dela stavbe je toplotno izoliran, vendar debelina izolacije ne zadostuje trenutnim standardom. Stari del stavbe je brez toplotne izolacije. Plošča proti podstrešju je betonske izvedbe.</p> <p>Obstoječa okna so lesena in energetske neučinkovita. Dotrajana so tudi vhodna vrata.</p> <p>Na nekaterih radiatorjih so še 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. Še posebej in tudi iz ekološkega vidika je nujna obnova cistern za ELKO oziroma njihova izločitev iz uporabe.</p> <p>Novo kotlovnico je potrebno dimenzionirati na pogoje po izvedeni celoviti prenovi ovoja objekta. Pri prenovi objekta je potrebno upoštevati soglasje ZVKD.</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 »Osnovna šola Stari trg ob Kolpi«

3.4. Razlogi za investicijsko namero

Glavni razlogi za investicijsko namero izhajajo iz zgoraj navedenih 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:

- znižanje transmisijskih izgub skozi zunanje stene objektov (kjer so predvideni ukrepi izolacije zunanjih sten),
- znižanje transmisijskih izgub skozi strehe objektov (kjer so predvideni ukrepi izolacije proti strehi),
- znižanje transmisijskih izgub skozi stavbno pohištvo objektov (kjer so predvideni ukrepi zamenjave zunanjega stavbnega pohištva),
- z namestitvijo termostatskih ventilov na radiatorje bodo optimizirani sistemi ogrevanja v objektih,
- 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.

4. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

4.1. Cilji investicije

Cilj investicijskega projekta je v predvidenem obdobju in s predvidenimi finančnimi sredstvi celovito energetske sanirati devet javnih objektov, ki so v lasti 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 devetih 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 energetska učinkovitost ob znižanih vloženi sredstvih,
- nadaljnja izvedba projekta energetske sanacije javnih objektov brez zadolževanja občine.

4.2. Opredelitev razvojnih možnosti

Izvedba nameravanega investicijskega projekta pri večini nameravanih ukrepov prinaša prihranke, ki nastopijo takoj po izvedbi teh ukrepov. Tudi v Sloveniji so že dokaj dobro razviti finančni mehanizmi, ki omogočajo financiranje tovrstnih projektov z doseženimi prihranki, občini pa se pri tem ni potrebno zadolževati oziroma za te namene planirati proračunskih sredstev. V kolikor so za to izpolnjeni vsi pravno formalni in finančni pogoji ter izvedene vse potrebne analize, lahko občina tovrsten projekt izvede po modelu energetskega pogodbeništvu. Zato se v dokumentu obravnava tudi varianta izvedbe projekta v skladu z Zakonom o javno zasebnem partnerstvu (Ur. l. RS, št. 127/06). V tem primeru, ko občini ni potrebno zagotavljati lastnih sredstev, lahko Občina ta sredstva nameni za druge, razvojne projekte. Na ta način, s preusmeritvijo sredstev v razvojne projekte, Občina lahko bistveno poveča svoj razvojni potencial.

Za izvedbo po modelu javno zasebnega partnerstva so primerni ukrepi, ki prinašajo prihranke. Druge ukrepe, ki jih je prav tako smiselno izvesti, Občina izvede preko javnega naročila in za to v proračunu predvidi potrebna sredstva. Kljub temu, da nekaterih ukrepov oziroma sanacij nekaterih objektov ni mogoče izvesti po modelu javno zasebnega partnerstva, je pri celoviti energetske obnovi objektov še vedno dovršen del takšnih, ki so za ta model primerni.

4.3. Preveritev usklajenosti investicije z razvojnimi strategijami in politikami

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 Načrtom razvojnih programov (NRP). Postavke, ki še niso zajete v obstoječem NRP, bodo dodane v NRP po sprejetju DIIP.
- Investicijski projekt je delno planiran v občinskem proračunu. Po sprejetju odločitve o izvedbi in načinu izvedbe z vidika financiranja bo izdelan ustrezen rebalans proračuna.

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

- 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 energetske učinkovitost za obdobje 2014 – 2020 (AN-URE).

5. UGOTOVITEV RAZLIČNIH VARIANT

5.1. Pregled obravnavanih variant

V dokumentu obravnavamo dve osnovni varianti:

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

Varianto 1 nadalje obravnavamo v dveh scenarijih:

- Varianta 1a: občina projekt izvede na klasičen javno naročniški način.
- Varianta 1b: občina projekt izvede po principu javno zasebnega partnerstva z uporabo poslovnega modela pogodbenega zagotavljanja prihrankov.

Zaradi nujnosti izvedbe investicije in glede na v prejšnjih poglavjih navedene cilje in razloge za investicijo je varianta »z investicijo« praktično edina sprejemljiva varianta. Varianto »brez investicije« obravnavamo z razlogom, da poudarimo nujnost izvedbe in da izpostavimo posledice, v kolikor investicija ne bo realizirana.

5.1.1. Varianta 0: Varianta »brez« investicije

V primeru neizvedbe predmetne investicije se ohranja obstoječe stanje objektov:

- energetsko neučinkoviti objekti, ki ne ustrezajo veljavnim energetskim predpisom,
- objekti se ogrevajo izključno s fosilnimi gorivi, obnovljivi viri energije niso prisotni,
- visoki stroški za energijo,
- visoki stroški vzdrževanja,
- odsotnost ali neučinkovitost upravljanja energetskih naprav v objektih,
- prekomerno obremenjevanje okolja,
- neustrezni delovni in bivalni pogoji v objektih,
- uporabljajo se okoljsko in cenovno manj ustrezni energenti (v enem objektu UNP, v ostalih ELKO).

Nobeden od ciljev projekta ne bo izpolnjen. Takšna odločitev bi bila v neskladju z evropskimi in državnimi, kakor tudi občinskimi razvojnimi strategijami in cilji.

Varianta »brez investicije« ne izboljšuje trenutnega stanja, temveč se stanje in obstoječe problematike s časom le še povečujejo. Kurilne naprave so v nekaterih primerih dotrajane in nezanesljive, prav tako so dotrajani nekateri objekti in zahtevajo veliko tekočega vzdrževanja in visoke obratovalne stroške, poleg tega pa bo v prihodnjem obdobju vse pogosteje potrebno investicijsko vzdrževanje. Stroški energije in vzdrževanja bodo zaradi dotrajanosti iz leta v leto naraščali.

Edina pozitivna plat odločitve za varianto »brez« investicije je ta, da investicijska sredstva ostanejo na razpolago za druge projekte Občine Črnomelj, kar pa ne more odtehtati vseh slabosti te variante.

Glede na posledice, ki jih nosi odločitev za neizvedbo investicije, ocenjujemo varianto »brez« investicije kot neprimerno oziroma nesprejemljivo.

5.1.2. Varianta 1: Varianta »z« investicijo

5.1.2.1. Opis investicijskih posegov

Investicijska namera zajema izvedbo sanacije energetskih naprav (tehnoška sanacija) ter gradbenih sanacij (izolacija ovojev, zamenjava stavbnega povištva). Poleg investicijskih ukrepov so v okviru nameravane investicije zajeti tudi ukrepi uvedbe sistema energetskega upravljanja ter organizacijski in ostali ukrepi v smislu energetskega upravljanja objektov.

V tabeli v nadaljevanju podajamo pregled nameravanih investicijskih ukrepov po posameznih objektih. V navedbi predvidenih del so navedene samo glavne aktivnosti, brez spremljajočih aktivnosti, ki bodo pri posameznem ukrepu prav tako izvedene. Celovit popis predvidenih aktivnosti je naveden v Poglavlju 6.2.

Objekt	GRADBENA SANACIJA	TEHNOŠKA SANACIJA
Bivši Dijaški dom	Toplotna izolacija sten z notranje strani (mineralna volna 14 cm)	Celovita obnova kotlovnice s prehodom iz ELKO na lesno biomaso (lešni sekanci) in priklop objektov OŠ Milke Šobar Nataše in OŠ Mirana Jarca
	Zamenjava stavbnega povištva (leseno stavbo povištvo izolativnosti 1,1 W/m ² K)	Zamenjava obstoječih ventilov s termostatskimi
	Toplotna izolacija strehe (mineralna volna 25 cm)	
	Streha - Sika* (sika folija, filc podloge)	
	Streha - valovita ali opečna*	
	Izolacija strehe – spušččen strop (mineralna volna 20 cm)	
	Zamenjava konstrukcije ostrešja*	
OŠ Milke Šobar Nataše	/	Vgradnja toplotne postaje in priklop na kotlovnico iz Dijaškega doma Vgradnja termostatskih ventilov
OŠ Mirana Jarca	/	Izgradnja potrebnega toplovoda, vgradnja toplotne postaje in priklop na kotlovnico iz Dijaškega doma Vgradnja termostatskih ventilov
»Stara lekarna«	Toplotna izolacija strehe – spušččen strop (mineralna volna 20 cm)	Celovita obnova kotlovnice: ELKO→TČ + vršni vir UNP
	Toplotna izolacija fasade (fasada po sistemu EPS-F v debelini 16 cm)	Vgradnja termostatskih ventilov
	Zamenjava stavbnega povištva (PVC stavbno povištvo izolativnosti 1,1 W/m ² K)	
Zdravstvena postaja Vinica	Toplotna izolacija fasade (fasada po sistemu EPS-F v debelini 16 cm)	Celovita obnova kotlovnice: ELKO→TČ + vršni vir UNP
	Toplotna izolacija strehe – spušččen strop (mineralna volna 20 cm)	Vgradnja termostatskih ventilov
»Grad« oz. Občina Črnomelj	Zamenjava stavbnega povištva (leseno stavbno povištvo izolativnosti 1,1 W/m ² K)	Skupna kotlovnica na UNP za vse porabnike v objektu + razvod po objektu
		Vgradnja termostatskih ventilov
Osnovna šola Dragatuš	Toplotna izolacija strehe (izolacija stropa proti podstrešju - mineralna volna 25 cm, spušččen strop telovadnice – mineralna volna 25 cm, toplotna izolacija ravne strehe – EPS 100 debeline 20 cm)	Celovita obnova kotlovnice: ELKO→TČ + vršni vir UNP
	Toplotna izolacija fasade (fasada po sistemu EPS-F v debelini 16 cm)	Vgradnja termostatskih ventilov
	Zamenjava stavbnega povištva (PVC stavbno povištvo izolativnosti 1,1 W/m ² K)	
	Zunanje žaluzije*	
	Zamenjava konstrukcije ostrešja*	

Podružnična osnovna šola Adlešiči	Toplotna izolacija stropa proti podstrešju (dodatni loj mineralne volne debeline 20 cm)	Celovita obnova kotlovnice: ELKO→TČ + vršni vir UNP
	Toplotna izolacija fasade (fasada po sistemu EPS-F v debelini 16 cm)	Vgradnja termostatskih ventilov
	Zamenjava stavbnega pohištva (PVC stavbno pohištvo izolativnosti 1,1 W/m ² K)	
	Streha – opečna*	
	Zunanje žaluzije*	
	Zamenjava konstrukcije ostrešja*	
Osnovna šola Stari trg ob Kolpi	Toplotna izolacija stropa proti podstrešju (mineralna volna 25 cm)	Celovita obnova kotlovnice: ELKO→TČ + vršni vir UNP
	Toplotna izolacija sten z notranje strani na starejšem delu (mineralna volna 14 cm)	Vgradnja termostatskih ventilov na starem delu osnovne šole
	Toplotna izolacija sten z notranje strani na novejšem delu (mineralna volna 14 cm)	
	Zamenjava stavbnega pohištva na starem delu (leseno škatlasto dvojno dvokrilno stavbno pohištvo izolativnosti 1,1 W/m ² K)	
	Zamenjava stavbnega pohištva na novejšem delu (leseno škatlasto dvojno dvokrilno stavbno pohištvo izolativnosti 1,1 W/m ² K)	
	Zunanje žaluzije (karpanke – žaluzije, maska, ročni pogon)*	
	Streha – opečna*	
	Zamenjava konstrukcije ostrešja*	

Ukrepi se izvajajo istočasno z ostalimi, niso pa del projekta. Ukrepi, označeni z () ne prinašajo prihrankov, je pa smiselno, da jih občina kljub temu izvede skupaj z ostalimi ukrepi. Investicijo, ki se nanaša na te ukrepe, krije Občina Črnomelj sama.

Tabela 13: Pregled predvidenih investicijskih posegov – osnovni seznam

V kolikor se Občina Črnomelj odloči za izvedbo investicije po Varianti 1b predlagamo, da se zaradi tehnično-ekonomskih vplivov investicija izvede v celoti, saj bodo tako učinki prenove večji in torej skladni s predvidenimi v tem projektu. Obnova posameznega zajetega objekta je namreč različno rentabilna, določen objekt prinaša višje, drugi nižje prihranke. Ko se vsi objekti obravnavajo kot celoten projekt, je možno po principu financiranja z doseženimi prihranki izvesti tudi prenovo kakšnega objekta, ki bi bil v nasprotnem primeru slabše ekonomsko upravičen tovrstne prenove. Zato vsekakor predlagamo, da se investicija obravnava kot paketna investicija in kot celovit, enoten projekt.

5.1.2.2. Ocena prihranka energije

V nadaljevanju je podan izračun prihrankov energije, ki bodo doseženi z izvedbo projekta. Predvidene prihranke energije prikazujemo za obe varianti izvedbe projekta: za primer izvedbe na klasičen javno naročniški način z lastnim financiranjem projekta s strani Občine Črnomelj ter za primer izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva.

Nižji prihranek pri stroških energije v primeru, ko Občina izvede investicijo sama na klasičen javno naročniški način je posledica slabšega poznavanja tehnologij upravljanja sodobnih energetskega sistemov in nezadostnega angažmaja osebja javnega partnerja pri izvajanju storitev energetskega upravljanja. Javno objavljeni podatki in izkušnje kažejo, da razlike v prihrankih med klasičnim in pogodbeniškim sistemom energetskega upravljanja objektov dosegajo 15 % in več v korist pogodbeniškega sistema.

V nadaljevanju najprej podajamo izračun prihrankov pri stroških za energijo ob izvedbi predmetnega investicijskega projekta na klasičen javno naročniški način. Vsi stroški so prikazani brez DDV.

Vrsta stroška oz. prihranka	Vrednost v EUR (brez DDV)	Vrednost v kWh
OGREVANJE OBJEKTA		
Obstoječi strošek za ogrevanje*	152.811,60	
Novi strošek za ogrevanje	50.085,03	
Prihranek pri stroških ogrevanja	102.726,57	
Obstoječa raba končne energije		1.525.815
Nova raba končne energije		815.428
Prihranek končne energije		710.387
ELEKTRIČNA ENERGIJA		
Obstoječi strošek za električno energijo	62.917,26	
Novi strošek za električno energijo	61.252,26	
Prihranek pri stroških električne energije	1.664,79	
Obstoječa raba električne energije		502.163
Nova raba električne energije		488.604
Prihranek električne energije		13.559

*Stroški energenta + stroški tekočega vzdrževanja.

Tabela 14: Prihranki pri energiji in stroških za energijo v primeru, ko občina investicijski projekt izvede na klasičen javno naročniški način

V naslednji tabeli pa je prikazan še izračun prihrankov v primeru izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva. Vsi stroški so prikazani brez DDV.

Vrsta stroška oz. prihranka	Vrednost v EUR (brez DDV)	Vrednost v kWh
OGREVANJE OBJEKTA		
Obstoječi strošek za ogrevanje*	152.811,60	
Novi strošek za ogrevanje	36.341,57	
Prihranek pri stroških ogrevanja	116.470,03	
Obstoječa raba končne energije		1.525.815
Nova raba končne energije		736.496
Prihranek končne energije		789.319
ELEKTRIČNA ENERGIJA		
Obstoječi strošek za električno energijo	62.917,26	
Novi strošek za električno energijo	61.029,74	
Prihranek pri stroških električne energije	1.887,52	
Obstoječa raba električne energije		502.163
Nova raba električne energije		487.098
Prihranek električne energije		15.065

*Stroški energenta + stroški tekočega vzdrževanja.

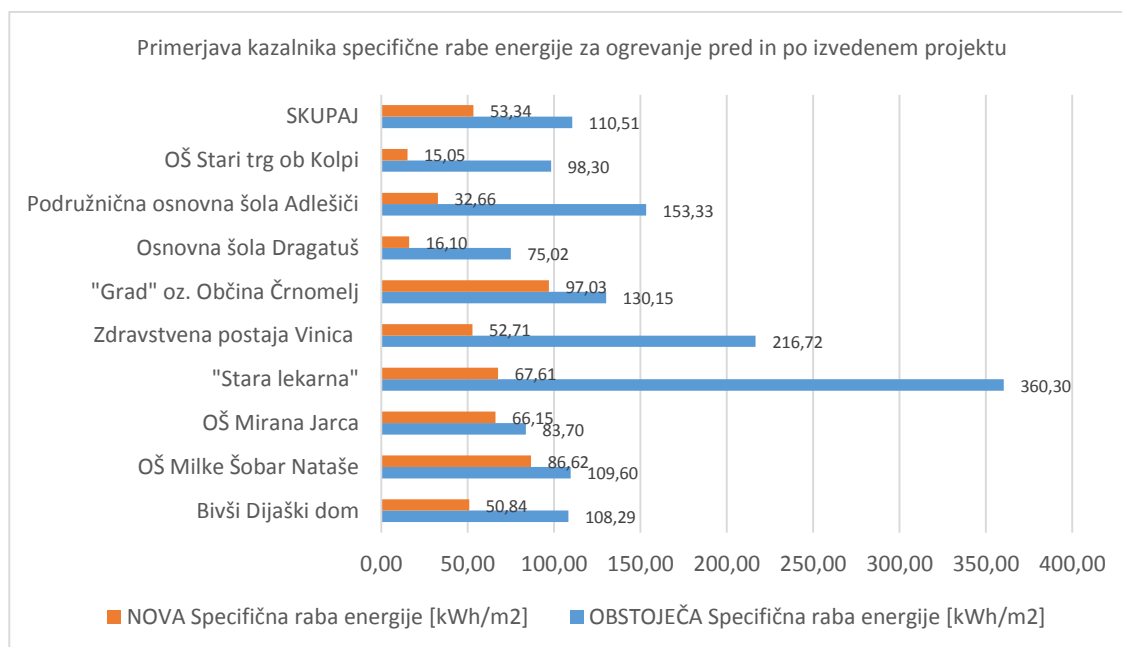
Tabela 15: Prihranki pri energiji in stroških za energijo v primeru, ko občina investicijski projekt izvede po modelu javno zasebnega partnerstva

Razlika v doseženih prihrankih med različnima načinoma izvedbe investicije je prikazana v naslednji tabeli.

	Projekt se izvede po modelu javno zasebnega partnerstva (Varianta 1b)	Projekt se izvede po klasičnem javno naročniškem modelu (Varianta 1a)	Razlika
Prihranek pri rabi energije za ogrevanje	789.319 kWh	710.387 kWh	11,1 %
Prihranek pri električni energiji	15.065 kWh	13.559 kWh	11,1 %
Prihranek pri stroških za ogrevanje	116.470,03 EUR	102.726,57 EUR	13,4 %
Prihranek pri stroških za električno energijo	1.887,52 EUR	1.664,79 EUR	13,4 %
SKUPAJ prihranek pri stroških	118.357,55 EUR	104.391,36 EUR	13,4 %

Tabela 16: Primerjava doseženih prihrankov

V spodnjem grafikonu prikazujemo še primerjavo energijskih števil ogrevanja v primeru celotnega izkoriščenja prihrankov, torej v primeru izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Varianta 1b). V primeru Variante 1a so vrednosti energijskih števil po prenovi za približno 11 % višje.



Slika 1: Primerjava energijskih števil v obstoječem stanju in po izvedeni prenovi (Varianta 1b)

Obstoječa povprečna vrednost energijskih števil ogrevanja za obravnavane objekte je 110,51 kWh/m²a. Po izvedeni prenovi se bo vrednost kazalnika znižala na 53,34 kWh/m²a. Navedena vrednost kazalnika bo dosežena v primeru izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Varianta 1b). V primeru izvedbe projekta po Varianti 1a, ko občina financira projekt sama in ga izvede po klasični javno naročniški metodi, bo končna vrednost kazalnika specifične rabe energije za okrog 11 % višja, saj je potencial doseženih prihrankov v tem primeru nekoliko nižji.

5.2. Stroški vzdrževanja

Po podatkih naročnika stroški skupnega vzdrževanja kotlovnice (stroški tekočega vzdrževanja, kot so na primer stroški dimnikarja, vzdrževanja gorilnikov ipd.) v obravnavanih objektih znašajo v povprečju 27.615 EUR letno.

Po izvedeni prenovi bodo ti stroški znašali v povprečju 13.999 EUR letno (13.933 EUR letno v letih 1 – 5, 12.910 EUR letno v letih 6 – 10 ter 15.153 EUR letno v letih 11 – 15).

V primeru izvedbe projekta po klasičnem modelu javnega naročila ti stroški bremenijo Občino Črnomelj kot investitorja. V primeru izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva te stroške v svoje kalkulacije prevzame izbrani zasebni partner (investitor).

6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV

6.1. Vrsta investicije

Dokument je izdelan za projekt celovite energetske prenove paketa devetih objektov Občine Črnomelj. V projekt so zajeti naslednji investicijski posegi:

- obnove zunanjih ovojev objektov,
- zamenjave stavbnega pohištva,
- prenove kotlovnice z uvedbo obnovljivih virov energije (toplotne črpalke),
- projekt mikro daljinskega ogrevanja na lesno biomaso (DOLB) s centralno kotlovnico v enem objektu in razvodom toplote še v dva objekta,
- uvedba daljinskega nadzora in upravljanja kotlovnice in toplotnih postaj,
- vgradnja termostatskih ventilov na radiatorje,
- izvedba gradbenega in projektantskega nadzora.

Zahtevnost projekta oziroma naložbe: srednje zahteven projekt.

Ocena investicijske vrednosti je izdelana na naslednjih osnovah:

- izdelani Razširjeni energetski pregledi objektov,
- izdelane Energetske izkaznice objektov,
- opravljeni ogledi objektov,
- popisi del za vsakega od delov naložbe,
- ocene investicijskih vrednosti so izdelane na podlagi podobnih izvedenih projektov, zbranih ponudbah in izkušnjah projektantov,
- raven cen: junij 2016.

Terminsko se bo pričetek izvedbe projekta prilagodil terminu pridobljenih sredstev iz Kohezijskega sklada. V letu 2016 se bo predvidoma pripravila vsa potrebna dokumentacija, pričetek izvedbe tehnoloških in gradbenih ukrepov bo predvidoma sledil v začetku leta 2017. Naložba bo zaključena najkasneje do začetka ogrevalne sezone 2017. Naložba se bo tako pričela izvajati v letu izdelave investicijske dokumentacije, oprema bo naročena in podpisane pogodbe s posameznimi izvajalci del. Morebitnega inflacijskega vpliva na cene zato ne pričakujemo, prav tako pa je to tudi dejavnost, kjer so cene na trgu relativno stabilne in v času izvajanja sprememb ne pričakujemo. 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) je sicer potreben preračun naložbe iz stalnih v tekoče cene v primeru, ko se naložba ne dokonča v letu izdelave dokumentacije, vendar ocenjujemo, da na podlagi zgoraj navedenih pojasnil to ni potrebno.

6.2. Opis tehničnih rešitev

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 cilje projekta, ki so navedeni v Poglavju 4.1. Z navedenimi posegi bo dosežena

učinkovitejša raba energije v 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 sten z notranje strani	- dobava in montaža izolacije sten z notranje strani mineralna volna 14 cm - dobava in montaža parne ovire - dobava in montaža mavčnokartonske obloge - glajenje in beljenje
	Zamenjava stavbnega povišja	- demontaža starega stavbnega povišja - dobava in montaža novega lesenega stavbnega povišja z izolativnostjo 1,1 W/m ² K
	Toplotna izolacija strehe	- dobava in montaža parne ovire - dobava in montaža mineralne volne, debeline 25 cm, vključno z izolacijo vertikalnih elementov konstrukcije in obodnih sten. - izdelava pohodnih površin (lesena podkonstrukcija, leseni plohi)
	Izolacija strehe – spušen strop	- spušen strop iz mavčno kartonske plošče - kovinska podkonstrukcija - parna ovira - mineralna volna 20 cm - končna obdelava z glajenjem in pleskanjem
Dodatni predvideni posegi, ki jih bo občina izvedla sočasno z zgornjimi posegi, vendar niso predmet kohezijskega projekta. Posegi ne prinašajo prihranka pri rabi energije. Občina bo za te posege planirala sredstva v proračunu in jih bo izvedla s klasičnim javno-naročniškim modelom.	Streha - Sika	- odstranitev in odvoz obstoječe bitumenske kritine - demontaža in kasneje ponovna montaža različnih elementov na strehi (strelovod, ...) - dobava in montaža Sika folije in zaključkov ter filc podloge - dobava in montaža pločevinastih zaključkov in obrob
	Streha – valovita ali opečna	- 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 zamenjava lesenih konstrukcijskih elementov ostrešja
TEHNOLOŠKI POSEGI	Kotlovnica na lesno biomaso in razvod do OŠ Milke Šobar Nataše in OŠ Mirana Jarca	- odstranitev in odvoz obstoječe opreme v kotlovnici - dobava in montaža nove kotlovniške opreme 400 kW 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
	Vgradnja termostatskih ventilov	- odstranitev obstoječih navadnih ventilov na radiatorjih in vgradnja termostatskih (118 kom.)
OSNOVNA ŠOLA MILKE ŠOBAR NATAŠE		
GRADBENI POSEGI	Gradbeni posegi niso predvideni.	
TEHNOLOŠKI POSEGI	Priklop na kotlovnico iz Dijaškega doma	- odstranitev in odvoz obstoječe opreme - dobava in montaža toplotne postaje - priklop na omrežje daljinskega ogrevanja - izvedba daljinskega nadzora in upravljanja toplotne postaje
	Vgradnja termostatskih ventilov	- odstranitev obstoječih navadnih ventilov na radiatorjih in vgradnja termostatskih (31 kom.)
OSNOVNA ŠOLA MIRANA JARCA		
GRADBENI POSEGI	Gradbeni posegi niso predvideni.	
TEHNOLOŠKI POSEGI	Priklop na kotlovnico iz Dijaškega doma	- 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 (71 kom.)
II. CELOVITA ENERGETSKA OBNOVA OSTALIH ŠESTIH JAVNIH OBJEKTOV OBČINE ČRNOMELJ		
STARA LEKARNA		
GRADBENI POSEGI	Toplotna izolacija strehe – spušen strop	- spušen strop iz mavčno kartonske plošče - kovinska podkonstrukcija - parna ovira - mineralna volna 20 cm - končna obdelava z glajenjem in pleskanjem
	Toplotna izolacija fasade	- dobava in izdelava fasade po sistemu EPS-F v debelini 16 cm - tankoslojni omet 1,5 mm - špalete obdelane v ravnini - postavitve odra - čiščenje in struganje

		<ul style="list-style-type: none"> - izravnava - dobava in montaža ALU okenskih polic
	Zamenjava stavbnega pohištva	<ul style="list-style-type: none"> - demontaža starega stavbnega pohištva - dobava in montaža novega PVC stavbnega pohištva z izolativnostjo 1,1 W/m²K
TEHNOLOŠKI POSEGI	Celovita obnova kotlovnice s preходом 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 nazivne toplotne moči v razponu do 17 kW (A2/W55) - dobava in vgradnja plinskega kotla nazivne toplotne moči v razponu do 37 kW 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	<ul style="list-style-type: none"> - odstranitev obstoječih navadnih ventilov na radiatorjih in vgradnja termostatskih (21 kom.)
ZDRAVSTVENA POSTAJA VINICA		
GRADBENI POSEGI	Toplotna izolacija fasade	<ul style="list-style-type: none"> - dobava in izdelava fasade po sistemu EPS-F v debelini 16 cm - tankoslojni omet 1,5 mm - špaleta obdelane v ravnini - postavitve odra - čiščenje in struganje - izravnava - dobava in montaža ALU okenskih polic
	Izolacija strehe – spuščeni strop	<ul style="list-style-type: none"> - spuščeni strop iz mavčno kartonske plošče - kovinska podkonstrukcija - parna ovira - mineralna volna 20 cm - končna obdelava z glajenjem in pleskanjem
TEHNOLOŠKI POSEGI	Celovita obnova kotlovnice s preходом 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 nazivne toplotne moči v razponu do 17 kW (A2/W55) - dobava in vgradnja plinskega kotla nazivne toplotne moči v razponu do 37 kW 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	<ul style="list-style-type: none"> - odstranitev obstoječih navadnih ventilov na radiatorjih in vgradnja termostatskih (21 kom.)
»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 1,1 W/m²K
TEHNOLOŠKI POSEGI	Skupna kotlovnica na UNP za vse porabnike v objektu in razvod po objektu	<ul style="list-style-type: none"> - odstranitev in odvoz opreme v obstoječih kotlovnica - dobava in vgradnja v kaskado vezanih plinskih kotlov nazivne toplotne moči v razponu do 160 kW skupaj s plinsko progo in pripadajočimi deli - 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	<ul style="list-style-type: none"> - odstranitev obstoječih navadnih ventilov na radiatorjih in vgradnja termostatskih (51 kom.)
OSNOVNA ŠOLA DRAGATUŠ S TELOVADNICO		
GRADBENI POSEGI	Toplotna izolacija strehe	<p>Izolacija stropa proti podstrešju:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dobava in montaža parne ovire - dobava in montaža mineralne volne, debeline 25 cm, vključno z izolacijo vertikalnih elementov konstrukcije, in obodnih sten - paropropustna, vodoodporna folija <p>Spuščeni strop telovadnice:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spuščeni strop iz dvojne mavčno kartonske plošče - kovinska podkonstrukcija - parna ovira - mineralna volna 30 cm - končna obdelava z glajenjem in pleskanjem <p>Toplotna izolacija ravne strehe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - toplotna izolacija ravne strehe z EPS 100, debeline 20 cm - dozidava atike - TI atike - izdelava HI strehe in atike z Sikaplan folijo - obdelava obrob atike in ostalih vertikalnih elementov s Sika folijo - pločevinasti zaključki
	Toplotna izolacija fasade	<ul style="list-style-type: none"> - dobava in izdelava fasade po sistemu EPS-F v debelini 16 cm - tankoslojni omet 1,5 mm - špaleta obdelane v ravnini - postavitve odra - čiščenje in struganje - izravnava - dobava in montaža ALU okenskih polic
	Zamenjava stavbnega pohištva	<ul style="list-style-type: none"> - demontaža starega stavbnega pohištva - dobava in montaža novega PVC stavbnega pohištva z izolativnostjo 1,1 W/m²K

Dodatni predvideni posegi, ki jih bo občina izvedla sočasno z zgornjimi posegi, vendar niso predmet kohezijskega projekta. Posegi ne prinašajo prihranka pri rabi energije. Občina bo za te posege planirala sredstva v proračunu in jih bo izvedla s klasičnim javno-naročniškim modelom.	Zunanje žaluzije	- dobava in montaža zunanjih žaluzij - karpanke (žaluzije, maska, ročni pogon)
	Zamenjava konstrukcije ostrešja	- dobava in zamenjava lesenih konstrukcijskih elementov podstrešja
TEHNOLOŠKI POSEGI	Celovita obnova kotlovnice s prehodom ELKO → TČ + vršni vir UNP	- odstranitev in odvoz obstoječe opreme v kotlovnici - dobava in vgradnja toplotne črpalke tipa zrak-voda nazivne toplotne moči v razponu do 17 kW (A2/W55) - dobava in vgradnja plinskega kotla nazivne toplotne moči v razponu do 37 kW 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 (59 kom.)
PODRUŽNIČNA OSNOVNA ŠOLA ADLEŠIČI		
GRADBENI POSEGI	Toplotna izolacija stropa proti podstrešju	- dobava in montaža dodatnega sloja mineralne volne, debeline 20 cm
	Toplotna izolacija fasade	- dobava in izdelava fasade po sistemu EPS-F v debelini 16 cm - tankoslojni omet 1,5 mm - špalete obdelane v ravnini - postavitve odra - čiščenje in struganje - izravnava - dobava in montaža ALU okenskih polic
	Zamenjava stavbnega pohištva	- demontaža starega stavbnega pohištva - dobava in montaža novega PVC stavbnega pohištva z izolativnostjo 1,1 W/m ² K
Dodatni predvideni posegi, ki jih bo občina izvedla sočasno z zgornjimi posegi, vendar niso predmet kohezijskega projekta. Posegi ne prinašajo prihranka pri rabi energije. Občina bo za te posege planirala sredstva v proračunu in jih bo izvedla s klasičnim javno-naročniškim modelom.	Streha - opečna	- 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
	Zunanje žaluzije	- dobava in montaža zunanjih žaluzij - karpanke (žaluzije, maska, ročni pogon)
TEHNOLOŠKI POSEGI	Celovita obnova kotlovnice s prehodom ELKO → TČ + vršni vir UNP	- odstranitev in odvoz obstoječe opreme v kotlovnici - dobava in vgradnja toplotne črpalke tipa zrak-voda nazivne toplotne moči v razponu do 29 kW (A2/W55) - dobava in vgradnja plinskega kotla nazivne toplotne moči v razponu do 37 kW 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 (45 kom.)
OŠ STARI TRG OB KOLPI		
GRADBENI POSEGI	Toplotna izolacija stropa proti podstrešju	- dobava in montaža parne ovire - dobava in montaža mineralno volno, debeline 25 cm, vključno z izolacijo vertikalnih elementov konstrukcije in obodnih sten
	Toplotna izolacija sten z notranje strani na starejšem delu	- dobava in montaža izolacije sten z notranje strani mineralna volna 14 cm - dobava in montaža parne ovire - dobava in montaža mavčnokartonske obloge - glajenje in beljenje
	Toplotna izolacija sten z notranje strani na novejšem delu	- dobava in montaža izolacije sten z notranje strani mineralna volna 14 cm - dobava in montaža parne ovire - dobava in montaža mavčnokartonske obloge - glajenje in beljenje
	Zamenjava stavbnega pohištva na starejšem delu	- demontaža starega stavbnega pohištva - dobava in montaža novega lesenega škatlastega dvojnega, dvokrilnega stavbnega pohištva z izolativnostjo 1,1 W/m ² K
	Zamenjava stavbnega pohištva na novejšem delu, zamenjava vhodnih vrat	- demontaža starega stavbnega pohištva - dobava in montaža novega lesenega škatlastega dvojnega, dvokrilnega stavbnega pohištva z izolativnostjo 1,1 W/m ² K - dobava in montaža vhodnih vrat v leseni ali Alu izvedbi, skladno z Opombo 2.
Dodatni predvideni posegi, ki jih bo občina izvedla sočasno z zgornjimi posegi, vendar niso predmet kohezijskega projekta. Posegi ne prinašajo prihranka pri rabi energije. Občina bo za te posege planirala sredstva v proračunu	Streha - opečna	- 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
	Zunanje žaluzije	- dobava in montaža zunanjih žaluzij - karpanke (žaluzije, maska, ročni pogon)
	Zamenjava konstrukcije ostrešja	- dobava in zamenjava lesenih konstrukcijskih elementov podstrešja

in jih bo izvedla s klasičnim javno-naročniškim modelom.		
TEHNOLOŠKI POSEGI	Celovita obnova kotlovnice s prehodom ELKO → TČ + vršni vir UNP	- odstranitev in odvoz obstoječe opreme v kotlovnici - dobava in vgradnja toplotnih črpalk tipa zrak-voda nazivne toplotne moči v razponu skupaj do 34 kW (A2/W55) - dobava in vgradnja plinskega kotla nazivne toplotne moči v razponu do 67 kW 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 na starem delu osnovne šole	- odstranitev obstoječih navadnih ventilov na radiatorjih in vgradnja termostatskih (59 kom.)

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 objekte »Bivši dijaški dom«, OŠ Stari trg ob Kolpi ter »Grad« oz, Občina Črnomelj veljajo posebni pogoji ZVKD, ki so v tem dokumentu upoštevani skladno s dokumentom št. 6223-0012/2016/2 z dne 26.05.2016.

Tabela 17: Pregled tehničnih rešitev v okviru projekta energetske sanacije javnih objektov Občine Črnomelj

Posegi na zunanjem ovojju objektov predstavljajo prilagoditev objektov veljavnim toplotno energetskim zahtevam. Zajete so izvedbe dodatne toplotne izolacije fasad in streh, menjava stavbnega pohištva z novim, katerega izolativnost bo 1,1 W/m²K. Na treh objektih so predvidene tudi zamenjave strešne kritine, ki pa niso predmet kohezijskega projekta. Prav tako na treh objektih je predvidena vgradnja zunanjih žaluzij, ki prav tako niso predmet kohezijskega projekta. Ti ukrepi 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 uvedeni tudi obnovljivi viri energije, kar prav sledi zahtevam veljavnega PURES. 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.

V objektih je bila pregledana tudi obstoječa notranja razsvetljava. Ugotovljeno je bilo, da ukrepi v tem segmentu niso potrebni.

6.3. Ocena stroškov ter razdelitev na upravičene in neupravičene stroške z vidika financiranja iz javnih sredstev

Ocena investicije, ki je podana v nadaljevanju, je izdelana na osnovi primerljivih investicij v izvedene tovrstne projekte. Upoštevane so tržne cene posameznih elementov investicijskega projekta. Osnova za oceno investicije so osnovni projektantski popisi del, tako da je tudi ocena investicije že dokaj natančna in realno ocenjena.

Naložba se bo predvidoma pričela izvajati v zadnjem kvartalu 2016 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. 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. Naložbo ocenjujemo kot neobčutljivo na morebitne vplive inflacije v času priprave projekta in izvedbe, kar bi sicer zajel preračun naložbe v tekoče cene.

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

Postavka investicijskega projekta	Vrednost v EUR brez DDV
GRADBENI POSEGI	
Toplotna izolacija fasad	120.731,60
Toplotna izolacija sten z notranje strani	178.915,00
Toplotna izolacija streh	87.589,70
Toplotna izolacija stropov proti podstrešju	6.646,20
Izolacija streh – spuščeni stropi	35.739,00
Zamenjava stavbnega pohištva	492.104,91
SKUPAJ GRADBENI POSEGI	921.726,41
TEHNOLOŠKI POSEGI	
Kotlovnica na lesno biomaso z razvodom	278.307,91
Priklop dveh objektov na mikro daljinsko sistem ogrevanja na lesno biomaso, toplotne postaje	77.260,30
Kotlovnice za prehod iz ELKO na TČ + vršni vir UNP (5 kom.)	261.959,60
Kotlovnica na UNP z razvodom za vse porabnike v objektu	69.039,72
Termostatski ventili	38.273,87
SKUPAJ TEHNOLOŠKI POSEGI	724.841,41
SKUPAJ INVESTICIJA BREZ DDV	1.646.567,82
DDV (22 %)	362.244,92
SKUPAJ INVESTICIJA Z DDV	2.008.812,74

Tabela 18: 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		921.726,41
Od tega:		
Projektiranje, vodenje projekta, gradbeni in projektantski nadzor	9,09 %	83.793,31
TEHNOLOŠKI POSEGI		
SKUPAJ TEHNOLOŠKI POSEGI		724.841,41
Od tega:		
Projektiranje, vodenje projekta, gradbeni in projektantski nadzor	12 %	86.980,97
SKUPNA INVESTICIJA		
VIŠINA SKUPNE INVESTICIJE (brez DDV)		1.646.567,82
DELEŽ V SKUPNI INVESTICIJI	10,37 %	170.774,28

Tabela 19: Delež stroškov svetovalnega inženiringa v celotni investiciji

Upravičeni oziroma neupravičeni stroški naložbe so natančno definirani v dokumentu Priročnik upravičenih stroškov pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja (Ministrstvo za infrastrukturo, februar 2016).

Vsi načrtovani ukrepi sodijo z vidika financiranja z javnimi finančnimi sredstvi v okvir upravičenih stroškov. Med stroški, ki se pojavljajo v predmetnem projektu, edino strošek DDV ne sodi med upravičene stroške. Vsi ostali investicijski stroški so upravičeni stroški in so tako lahko predmet sofinanciranja. Pričakovana stopnja sofinanciranja je 40 % upravičenih stroškov naložbe.

V zgornjih investicijskih stroških niso zajeti stroški, ki niso del kohezijskega projekta. Gre za investicijske stroške, povezane z ukrepi, ki ne prinašajo prihrankov, bi jih bilo pa kljub temu

smiselno izvesti sočasno z ostalimi ukrepi. Ukrepe, ki so navedeni v spodnji tabeli, občina izvede preko klasičnega sistema javnega naročila. Gre za naslednje ukrepe:

Objekt	Ukrep	Ocenjena investicijska vrednost, v EUR brez DDV
Bivši Dijaški dom	Streha - Sika	20.900,00
	Streha - valovita ali opečna	39.600,00
	Konstrukcija ostrešja*	990,00
Osnovna šola Dragatuš	Zunanje žaluzije	26.548,50
	Konstrukcija ostrešja*	990,00
Podružnična osnovna šola Adlešiči	Streha – opečna	11.880,00
	Zunanje žaluzije	17.325,00
	Konstrukcija ostrešja*	990,00
Osnovna šola Stari trg ob Kolpi	Streha – opečna	27.500,00
	Zunanje žaluzije	23.710,50
	Konstrukcija ostrešja*	2.970,00
SKUPAJ		173.404,00

Skladno s pravili za pridobitev kohezijskih sredstev ti deli naložbe niso upravičen strošek naložbe (Priročnik upravičenih stroškov pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja, Ministrstvo za infrastrukturo, februar 2016).

Tabela 20: Seznam ukrepov, ki jih je smiselno izvesti sočasno s projektom, niso pa ti ukrepi del projekta

7. FINANČNA IN EKONOMSKA ANALIZA, OPIS STROŠKOV IN KORISTI, KI JIH NI MOGOČE DENARNO OVREDNOTITI IN OCENA UPRAVIČENOSTI VKLJUČITVE JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA

7.1. Navedba osnovnih izhodišč

Na podlagi 3. člena Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Pravilnik, 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,
- minimalna udeležba javnega partnerja v prihranku: 1 % (v projektu je predvidena udeležba Občine Črnomelj v višini 2 % doseženih prihrankov).

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.

7.2. Finančna analiza

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.

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, junij 2016.
- Tekoče cene so enake stalnim cenam.
- V analizi je skladno z Navodili za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenovne 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 prihodki so upoštevani prihranki pri stroških za energijo in stroških vzdrževanja.
- Skupna vrednost investicije znaša 1,646.567,82 EUR brez DDV oziroma 2,008.812,74 EUR z vključenim DDV.
- Predvideno je sofinanciranje naložbe iz naslova kohezijskega sklada v višini 658.627 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:

		Izvedba projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Varianta 1b)	Izvedba projekta po klasičnem javno-naročniškem modelu (Varianta 1a)
Finančna interna stopnja donosa	ISDf	16,89 %	3,99 %
Finančna neto sedanja vrednost	NSVf	161.114 EUR	-421 EUR
Finančna relativna neto sedanja vrednost	RNSVf	109 %	0 %
Enostavna doba vračila		6. leto	12. leto
Diskontirana doba vračila		7. leto	>15 let

Tabela 21: Finančni kazalniki projekta

Z vidika finančne analize obravnavana naložba izkazuje boljše rezultate v primeru, da se izvede po modelu javno zasebnega partnerstva. V primeru izvedbe projekta po klasičnem javno naročniškem modelu so finančni kazalniki slabši, prav tako je v tem primeru tudi neto sedanja vrednost negativna. Doba vračila je daljša, interna stopnja pa je malenkost pod minimalno zahtevano 4 % donosnostjo. V nadaljevanju projekta kljub temu tudi to varianto obravnavamo kot potencialno za pridobitev nepovratnih sredstev iz kohezijskega sklada. Pri tem je potrebno poudariti, da je potrebno v tem primeru tekom izvedbe javnega naročila s pogajanjem doseči toliko nižjo vrednost naložbe, da bo zagotovljena zahtevana 4 % donosnost za kohezijske projekte (potrebno je minimalno znižanje naložbe, manj kot 1 %).

Za Varianto 1b, pri kateri se naložba izvede po modelu javno zasebnega partnerstva, je finančna analiza projekta z vidika zasebnega partnerja pokazala, da ob upoštevanju 5 % diskontni stopnji stopnja donosa presega zahtevanih minimalno 7 %.

7.3. Ekonomska analiza

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, junij 2016.
- Tekoče cene so enake stalnim cenam.

- 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 prihodki so upoštevani prihranki pri stroških za energijo in stroških vzdrževanja.
- Skupna vrednost investicije znaša 1,646.567,82 EUR brez DDV oziroma 2,008.812,74 EUR z vključenim DDV.
- Predvideno je sofinanciranje naložbe iz naslova kohezijskega sklada v višini 658.627 EUR, kar predstavlja 40 % celotne vrednosti naložbe brez DDV. Vse postavke naložbe so v celoti tudi upravičen strošek naložbe.
- 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.

Ekonomska analiza projekta je širša od finančne, saj zajema tudi vrednotenje družbenih učinkov projekta na različne subjekte. Finančna analiza ocenjuje izpolnjevanje 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 iz ekonomskega in ne samo finančnega vidika.

Tovrstni projekti prinašajo vrsto učinkov, ki se jih finančno ne da natančno ovrednotiti in te učinke zajema t. i. analiza stroškov in koristi, ki služi za ocenjevanje ekonomske upravičenosti projekta. Družbeno-ekonomskih učinkov pa ni mogoče vedno denarno ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi 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));
- 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);
- 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).

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. Zadnji dve alineji je sicer možno denarno ovrednotiti, vendar gre v tem primeru za tako grobo predpostavlanje, da bi lahko na ta način prikazali napačno sliko. Zato ocenjujemo, da je bolje, da ta dva vpliva ostaneta neovrednotena, je pa pomembno se jih 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.

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 CO ₂ obstoječe stanje	t CO ₂ novo stanje		Vrednost kupona CO ₂	Denarno ovrednoten prihranek iz naslova zmanjšanja emisij CO ₂	
	Varianta 1a	Varianta 1b		Varianta 1a	Varianta 1b
404,40 t	91,71 t	83,38 t	7,63 EUR	2.385,77 EUR	2.449,38 EUR
Prihranek	312,68 t	321,02 t			

Tabela 22: Denarno ovrednoteni prihranki emisij zaradi izvedbe projekta

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. 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 tona emisij CO₂ (Sklep o povprečni ceni emisijskih kuponov v letu 2015, Ministrstvo za okolje in prostor, februar 2016). Dosežene koristi (prihranki, ki jih ovrednotimo kot prihodek) so prikazane v zgornji tabeli.

Ob upoštevanju dodatnih prihrankov (prihodkov) iz naslova privarčevanih emisijskih kuponov so ekonomski kazalniki naložbe nekoliko boljši od finančnih. Prikazani so v spodnji tabeli.

		Izvedba projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Varianta 1b)	Izvedba projekta po klasičnem javno-naročniškem modelu (Varianta 1a)
Finančna interna stopnja donosa	ISDe	18,81 %	4,38 %
Finančna neto sedanja vrednost	NSVe	188.348 EUR	26.105 EUR
Finančna relativna neto sedanja vrednost	RNSVe	127 %	2 %
Enostavna doba vračila		5. leto	11. leto
Diskontirana doba vračila		6. leto	15. leto

Tabela 23: Ekonomski kazalniki projekta

Ob upoštevanju družbeno-ekonomskih koristi je še vedno izvedba projekta po Varianti 1b (javno zasebno partnerstvo) bistveno bolj upravičena kot izvedba projekta po Varianti 1a (klasično javno naročilo). Postane pa obravnavana investicija tudi v primeru izvedbe po modelu klasičnega javnega naročila v tem primeru ekonomsko upravičena (dosega zahtevano stopnjo donosa za občino v višini 4 %). Tovrstne investicije je težko vrednotiti zgolj skozi finančna merila, zato je prav, da se vzamejo v obzir tudi širša, t. i. družbene koristi, med katerimi pa je številne praktično nemogoče denarno ovrednotiti, se jih je pa potrebno zavedati.

Priloženi so naslednji izračuni:

- Priloga 1: kazalniki (NSV, ISDe, RNSV, doba vračila, diskontirana doba vračila) – varianta 1a – model klasičnega javnega naročila
- Priloga 2: kazalniki (NSV, ISDe, RNSV, doba vračila, diskontirana doba vračila) – varianta 1b - model javno zasebnega partnerstva

8. ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI ZA POSAMEZNO VARIANTO

8.1. 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 preнове 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.

V nadaljevanju so najprej predstavljena ključna tveganja in njihovo obvladovanje v primeru, ko gre za model klasičnega javno naročniškega projekta.

Faza projekta	Vrsta tveganja	Način obvladovanja	Vpliv na rezultat učinkovitosti	Velikost tveganja
Priprava projekta	Pomanjkljiva in/ali slabo izdelana investicijska in projektna dokumentacija, zamude pri izdelavi projektov	Pravočasen pričetek priprave dokumentacije Kakovostno izdelani projektantski popisi Realna ocena predvidene vrednosti naložbe	Vpliv na oceno investicijskega stroška in drugih stroškov projekta Nevarnost, da se pri izvedbi pojavi potreba po dodatnih delih Zamude pri pripravi projekta in nevarnost zamud pri končni izvedbi	Srednje veliko
	Razpisna dokumentacija ni dovolj podrobna, ne daje točnih navodil ponudnikom	Kakovostno pripravljena razpisna dokumentacija	Vpliv na časovni začetek gradnje Razpisna dokumentacija ne izločuje morebitnih slabih ponudnikov Nevarnost pritožb neizbranega ponudnika, podaljšanje postopkov	Srednje veliko
Izvedba projekta	Zamude v terminskem načrtu izvedbe projekta	Ustrezno projektno vodenje Realno planiranje rokov izdelave za vmesne faze in končni projekt	Vpliv na potek in zaključek projekta	Srednje veliko
	Višina naložbe in dodatni stroški za izvedbo	Kakovostno izdelani projektantski popisi Realna ocena predvidene vrednosti naložbe v času izdelave investicijske dokumentacije Vključitev postavke »nepredvideni stroški« v oceno investicijske vrednosti Uspešno izvedena pogajanja s ponudniki za izvedbo naložbe	Vpliv na končno vrednost projekta Nastop težav s financiranjem projekta	Srednje veliko

		Podpis pogodbe »na ključ« z izvajalci del		
Uporaba objekta	Predaja projekta v uporabo	Stalno spremljanje realizacije terminskega načrta in takojšnje sprejemanje ukrepov v primeru nastanka zamud	Daljša izvedba del od predvidene Nastanek dodatnih, nenačrtovanih stroškov energetske oskrbe objektov	Majhno
	Projekt v uporabi	Kakovostno upravljanje objekta Vzpostavljen DNU v kotlovnica in toplotnih postajah Izkušnje investitorja / lastnika s podobnimi projekti	Nastanek dodatnih, nenačrtovanih stroškov energetske oskrbe objektov (stroški za energijo ter drugi obratovalni in vzdrževalni stroški)	Majhno

Tabela 24: Ključna tveganja projekta in njihovo obvladovanje v primeru, ko bi se projekt izvajal po klasičnem javno naročniškem modelu

V primeru izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva številna tveganja 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 pogodbeništvu, 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 brezhibnega delovanja in zagotovljene oskrbe oz.		✓	Tveganje v celoti prevzema izvajalec. Zajeto je tudi v garancijskih rokih in danih finančnih zavarovanjih.

zanesljivosti oskrbe			
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 25: Opredelitev in razdelitev tveganj pri energetske 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.

8.2. Analiza občutljivosti

Ta del analize predstavlja preverjanje spremembe dinamičnih kazalnikov uspešnosti investicije ob upoštevanju 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:

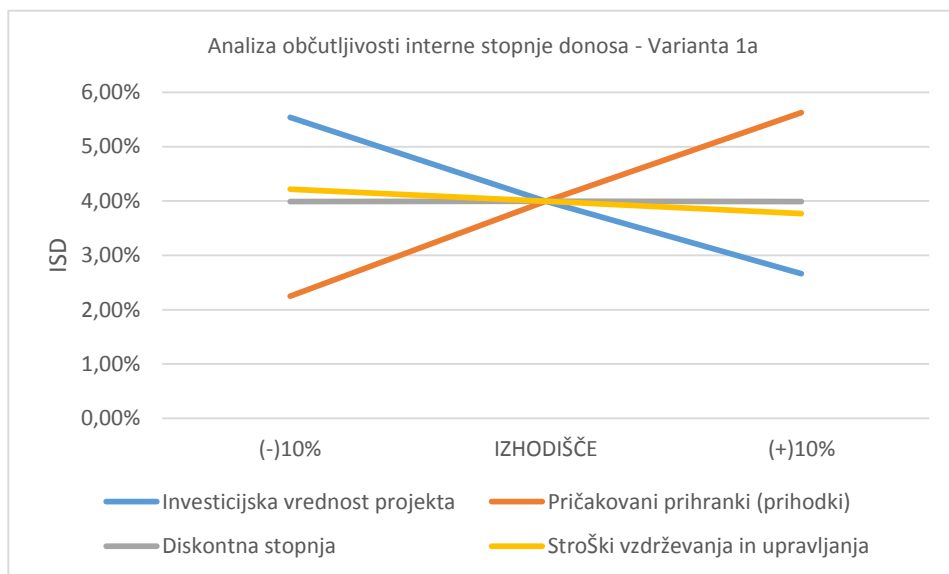
- sprememba investicijskih stroškov za 10 %;
- sprememba prihodkov iz naslova prihrankov stroškov za 10 %;
- sprememba diskontne stopnje za 10 %;
- sprememba pri stroških vzdrževanja in upravljanja za 10 %.

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.

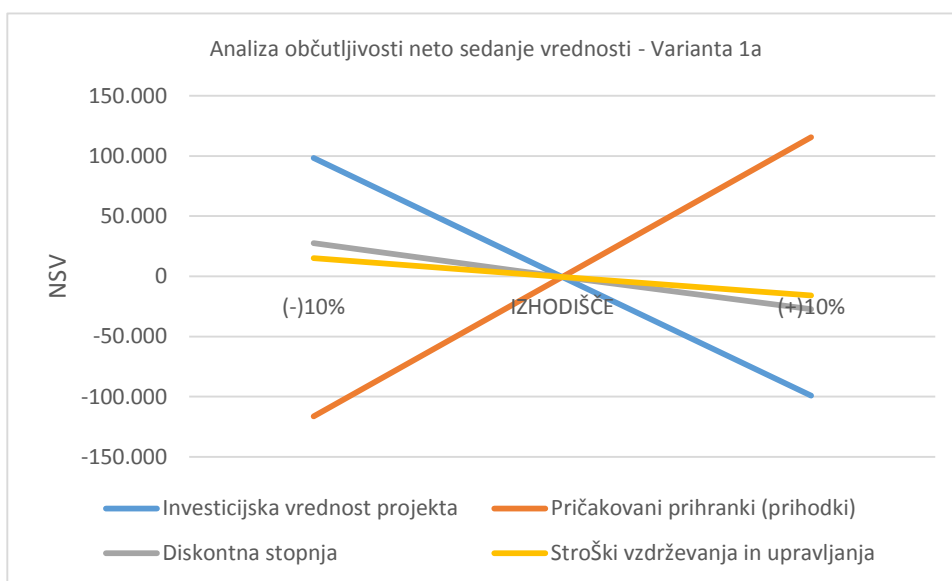
Analiza občutljivosti je izdelana za finančno analizo projekta za obe varianti »z« investicijo, torej ko se projekt izvede po modelu javno zasebnega partnerstva in ko se izvede po modelu klasičnega javnega naročila ter s samostojno izvedbo in financiranjem s strani Občine Črnomelj.

Rezultati analize občutljivosti pri finančnih kazalnikih so prikazani v grafikonih v nadaljevanju.

- Varianta 1a, občina izvede klasičen postopek javnega naročila in projekt izvede sama:

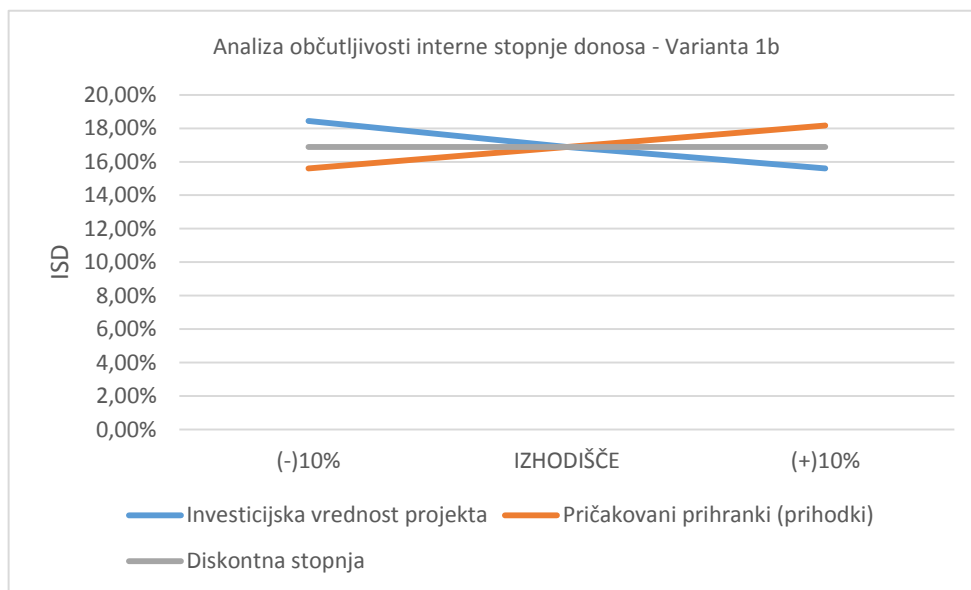


Slika 2: Prikaz občutljivosti interne stopnje donosa na spremembe ključnih spremenljivk v primeru izvedbe projekta po Varianti 1a (klasično javno naročilo)

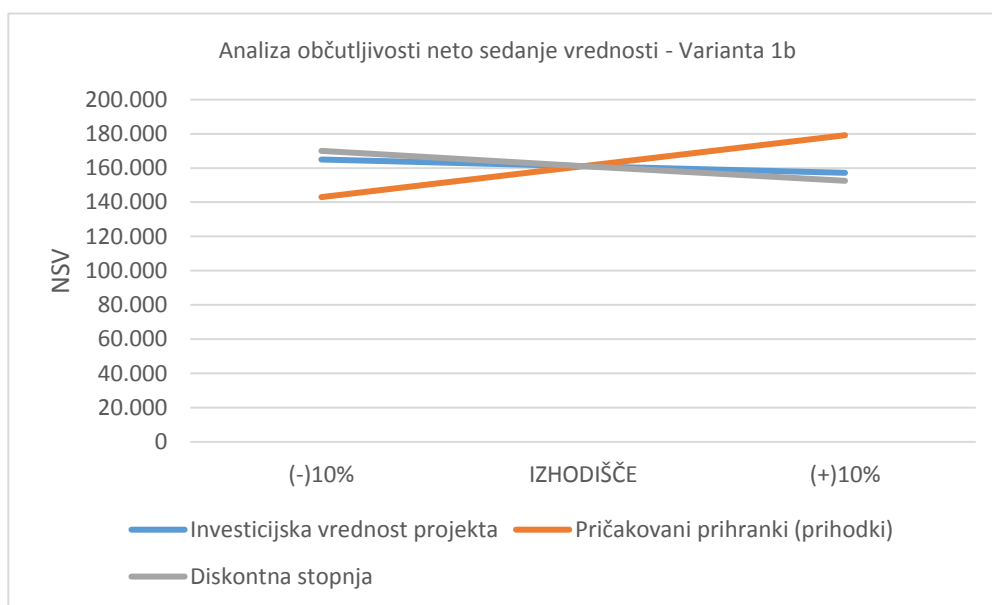


Slika 3: Prikaz občutljivosti neto sedanje vrednosti na spremembe ključnih spremenljivk v primeru izvedbe projekta po Varianti 1a (klasično javno naročilo)

- Varianta 1b, občina izvede projekt po metodi javno-zasebnega partnerstva:



Slika 4: Prikaz občutljivosti interne stopnje donosa na spremembe ključnih spremenljivk v primeru izvedbe projekta po Varianti 1b (model javno zasebnega partnerstva)



Slika 5: Prikaz občutljivosti neto sedanje vrednosti na spremembe ključnih spremenljivk v primeru izvedbe projekta po Varianti 1b (model javno zasebnega partnerstva)

Iz zgornjih grafikonov je razvidno, da je izvedba obravnavane naložbe v primeru Variante 1a izredno tvegana, saj že ob majhnih spremembah obravnavanih spremenljivk finančni kazalniki močno variirajo. Predvsem veliko tveganje obstaja v primeru spremembe višine naložbe ter v primeru sprememb pri pričakovanih prihrankih. V teh primerih je projekt izredno občutljiv.

Po drugi strani pa lahko izvedbo projekta po varianti 1b za Občino Črnomelj označimo za zelo netvegano, saj so finančni kazalniki naložbe občine v tem primeru zelo neobčutljivi na spreminjanje vhodnih spremenljivk. Kljub poslabšanju vrednosti spremenljivk se stopnja donosnosti v vseh obravnavanih scenarijih še vedno nahaja znotraj mej upravičenosti naložbe.

9. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

9.1. Predhodne idejne rešitve in študije

Dokumentacija, ki je bila za potrebe obravnavane investicije že izdelana:

- Razširjeni energetske pregledi objektov,
- Energetske izkaznice objektov,
- OŠ Dragatuš: Elaborat gradbene fizike za področje učinkovite rabe energije v stavbah – Energetska sanacija OŠ Dragatuš (obstoječe stanje, novo stanje) (januar 2014),
- 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 »Stara lekarna«: Elaborat gradbene fizika za področje učinkovite rabe energije v stavbah (junij 2015),
- Objekt »Stara Lekarna«: Izkaz energijskih lastnosti stavbe (junij 2015),
- 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),
- Občina Črnomelj - Lokalni energetski koncept občine Črnomelj - končno poročilo (por/12-07, december 2012),
- podatki posredovani s strani Občine Črnomelj.

9.2. Navedba in opis lokacije

Občina Črnomelj s 14.586 prebivalci (stanje oktober 2014, Vir: Statistični urad RS), predstavlja 13,3 % prebivalstva statistične regije Dolenjske in Bele Krajine oz. 0,7 % celotne Slovenije. Po površini meri 340 m² oz. 20,1 % Dolenjske in Bele Krajine in 1,7 % Slovenije.

Obseg Občine Črnomelj se je bistveno zmanjšal leta 1994, ko je bila ustanovljena tretja belokranjska občina, občina Semič.

Občina Črnomelj je največja občina v regiji Bele Krajine in druga največja občina v regiji Dolenjske in Bele Krajine. Šteje 122 naselij, kar predstavlja 11,6 % naselij v JV Sloveniji oz. v regiji Dolenjske in Bele Krajine in 2,0 % naselij v Sloveniji. Glede na število naselij v JV Sloveniji (1.052 naselij), kamor sodi tudi Občina Črnomelj, je ta regija po komunalni, prometni in informacijski infrastrukturi med zahtevnejšimi slovenskimi regijami.

Občina Črnomelj je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij, ki so povezana s skupnimi potrebami in interesi njihovih prebivalcev.

Na območju Občine Črnomelj so ustanovljeni ožji deli občine, ki zajemajo 13 krajevnih skupnosti: Adlešiči, Butoraj, Črnomelj, Dobljče, Dragatuš, Griblje, Kanižarica, Petrova vas, Sinji Vrh, Stari trg ob Kolpi, Talčji Vrh, Tribučje in Vinica.

Predmet obravnave je paket devetih občinskih objektov, ki se nahajajo na območju Občine Črnomelj:

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
»Stara lekarna«	Kolodvorska cesta 23a, 8340 Črnomelj	1535 Črnomelj	46/5	85
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
Osnovna šola Stari trg ob Kolpi	Stari trg ob Kolpi 7, 8642 Stari trg ob Kolpi	1557 Stari trg ob Kolpi	1430	72, 194

Tabela 26: Lokacijski podatki objektov, ki so predmet projekta

9.3. Obseg in specifikacija naložbe

Naložba zajema aktivnosti na vseh devetih objektih. Aktivnosti se nanašajo na zagotovitev učinkovitejše rabe energije v objektih ter na uvedbo obnovljivih virov energije v objekte, s katerimi se bo nadomestil velik del fosilnih goriv v energetske bilanci objektov. Predvidene aktivnosti so podrobno nanizane v Tabeli 17.

Projekt v grobem zajema naslednje aktivnosti:

- Izvedba mikro daljinskega sistema na lesno biomaso z izgradnjo kotlovnice v enem od objektov in povezavo še dveh objektov na skupen sistem (400 kW kotel na lesne sekance). 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 – izvedeni bodo v kaskado vezani plinski kotli nazivne toplotne moči do 160 kW). Izveden bo tudi razdelilnik in izvedba razvoda centralnega objekta po objektu.
- Izvedba petih sistemov prehoda objektov iz ELKO na toplotno črpalko in UNP kot vršni vir (toplotne črpalke tipa zrak-voda, 3 x nazivne toplotne moči do 17 kW + plinski kotel do 37 kW, 1 x nazivne moči do 29 kW + plinski kotel do 37 kW ter 1 x nazivne toplotne moči 34 kW + plinski kotel do 67 kW). V vseh primerih se izvede tudi vgradnja plinohrama in razdelilnika.
- Vgradnja termostatskih ventilov v vseh obravnavanih objektih (skupaj 476 kom.).
- Izvedba daljinskega nadzora in upravljanja vseh kotlovnice in toplotnih postaj v projektu.
- Izvedba toplotnih izolacij fasad – skupaj 2.827 m².
- Izvedba toplotnih izolacij sten z notranje strani – skupaj 3.253 m².
- Izvedba toplotnih izolacij streh – skupaj 1.078 m².
- Izvedba toplotnih izolacij streh s spuščanjem stropov – skupaj 1.140 m².
- Izvedba toplotnih izolacij stropov proti podstrešju – skupaj 863 m².
- Izvedba zamenjave stavbnega pohištva – skupaj 1.031,69 m².

V obsegu naložbe so predvideni tudi stroški izvajanja gradbenega in projektantskega nadzora, stroški priprave investicijske in projektne dokumentacije ter stroški vodenja projekta.

Poleg zgoraj navedenih ukrepov se bodo sočasno izvedli še naslednji ukrepi:

- Zamenjava strešne kritine na treh objektih, skupna zamenjana površina 1.675 m².
- Zamenjava strešne kritine – Sika na enem objektu, površina 350 m².
- Vgradnja zunanjih žaluzij na treh objektih, skupna površina 410 m².
- Zamenjava konstrukcije ostrešja na štirih objektih.

Te ukrepe bo financirala Občina Črnomelj sama, vir je občinski proračun, postopki bodo izpeljani skladno z veljavno zakonodajo o javnem naročanju. Navedeni ukrepi ne prinašajo prihrankov, jih je pa glede na obseg ukrepov iz projekta smiselno sočasno izvesti.

9.4. Časovni načrt izvedbe naložbe in dinamika porabe sredstev

Naložba se bo predvidoma pričela izvajati v zadnjem kvartalu 2016 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. 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. Naložbo ocenjujemo kot neobčutljivo na morebitne vplive inflacije v času priprave projekta in izvedbe, kar bi sicer zajel preračun naložbe v tekoče cene.

Okvirni časovni načrt izvedbe naložbe je v primeru Variante 1b naslednji:

aktivnost	kdo izvaja	2. kvartal 2016	3. kvartal 2016	4. kvartal 2016	1. kvartal 2017	2. kvartal 2017	3. kvartal 2017
Objava in sprejetje DIIP-a in Odloka za vzpostavitev JZP za ukrepe celovite energetske prenove javnih stavb na občinskem svetu Občine Črnomelj	Občina Črnomelj						
Izdelava Investicijskega programa	Občina Črnomelj						
Objava razpisa MZI za črpanje kohezijskih sredstev	MZI, MF						
Objava javnega razpisa za izbor izvajalca (koncesionarja) za izvedbo energetskih prenov na izbranih javnih stavbah Občine Črnomelj	Občina Črnomelj						
Izbor izvajalca/koncesionarja in podpis pogodbe	Občina Črnomelj						
Priprava dokumentacije za prijavo na razpis za kohezijska sredstva	Občina Črnomelj oz. izbrani izvajalec						
Podpis pogodbe z izbranim izvajalcem / koncesionarjem	Občina Črnomelj in izbrani						
Priprava dokumentacije za izvedbo del in nabava materiala	Izbrani izvajalec / koncesionar						
Izvajanje tehnoloških ukrepov pripravljalnih storitev	Izbrani izvajalec / koncesionar						
Izvedba gradbenih ukrepov pripravljalnih storitev	Izbrani izvajalec / koncesionar						
Izvajanje zagonov opreme ter zaključek del	Izbrani izvajalec / koncesionar						
Začetek izvajanja glavne storitve dobave toplote	Izbrani izvajalec / koncesionar						

Tabela 27: Terminski načrt izvedbe naložbe po Varianti 1b

V primeru, da bi se Občina Črnomelj odločila za izvedbo naložbe po Varianti 1a, so za realizacijo naložbe potrebne naslednje aktivnosti (okvirni seznam):

- sprejetje Dokumenta identifikacije investicijskega projekta,
- izdelava Investicijskega programa,

- priprava projekta na izvedbo, planiranje proračunskih sredstev, iskanje javnih in drugih virov financiranja,
- izvedba javnega razpisa za izvedbo del,
- izdelava projektov in projektne dokumentacije,
- izvedba del.

V tem primeru se bo izvedba naložbe terminsko prilagajala razpoložljivim sredstvom v občinskem proračunu. V primeru, da bodo sredstva zagotovljena, ocenjujemo, da je projekt tudi v tem primeru mogoče izvesti do pričetka naslednje ogrevalne sezone (okvirno september-oktober 2017).

Predvidena dinamika porabe sredstev je podobna pri obeh obravnavanih variantah (ob predpostavki, da občina zagotovi lastni delež). V obeh primerih se v letu 2016 pripravi vsa potrebna dokumentacija, izvedba pa sledi v letu 2017.

9.5. Varstvo okolja

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)

Varstvo vodotokov:

- Zaradi nameravane energetske prenove devetih 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.

Varovanje tal:

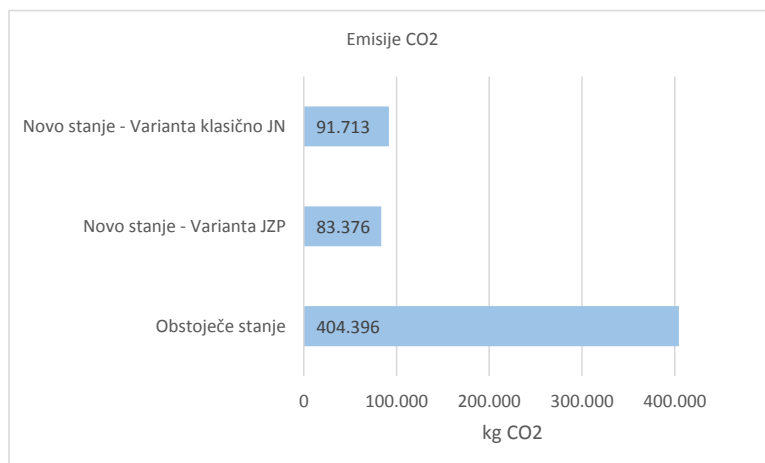
- Zaradi nameravane energetske prenove devetih objektov se obstoječa namembnost površin in prostora ne bo spreminjala. Po končanih delih bo na celotnem območju izvajanja del ponovno vzpostavljena prvotna namembnost.

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).

Iz navedenega lahko zaključimo, da investicijski projekt ne bo imel negativnih vplivov na okolje. Izboljšanje ovoj objektov in izvedeni tehnološki ukrepi v kotlovnica bodo pripomogli k znižanju rabe energije, s tem pa posledično tudi k zmanjšanju količine škodljivih emisij in toplogrednih plinov.

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



Slika 9: 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.

9.6. Kadrovska organizacijska shema in analiza zaposlenih za posamezno varianto

Za izvedbo investicije ni predvidene posebne organizacije niti novih zaposlitev.

V primeru izvedbe projekta po varianti lastnega financiranja (Varianta 1a) lahko projekt v celoti vodi Občina Črnomelj, ki je v tem primeru z zaposlenimi občinske uprave odgovorni nosilec celotnega projekta. Vsa dela zunanjim izvajalcem morajo biti oddana skladno z veljavnim Zakonom o javnem naročanju.

V primeru izvedbe projekta po varianti javno zasebnega partnerstva (Varianta 1b) nastopa Občina Črnomelj zgolj kot uporabnik oz. odjemalec. Investicijo bo v tem primeru v celoti organizacijsko in izvedbeno vodil zasebni partner, odgovornost za izvedbo projekta prevzame odgovorni vodja zasebnega partnerja. Za zagotovitev nemotenega poteka del mora za izvedbo investicije tudi v tem primeru Občina Črnomelj imenovati osebo, ki bo investicijo spremljala.

9.7. Predvideni viri financiranja po posameznih variantah z analizo smiselnosti vključitve javno zasebnega partnerstva

Občina Črnomelj ima v aktualnem proračunu na več postavkah planirana sredstva za izvedbo energetske sanacije več objektov. V kolikor bi se Občina Črnomelj odločila za izvedbo investicije po Varianti 1a, bi morala z rebalansom proračuna ta sredstva prerazporediti na objekte, ki so predmet tega projekta. Energetska sanacija več občinskih objektov je prav tako zajeta v aktualnem NRP Občine Črnomelj, kjer so prav tako potrebni popravki.

V primeru izvedbe projekta po Varianti 1b, po modelu javno zasebnega partnerstva, Občina Črnomelj financira le manjši del investicije in je prav tako potreben popravek proračuna in NRP. Udeležba Občine v naložbi je v tem primeru minimalna in tako lahko Občina sredstva, ki bi jih

sicer namenila za ta projekt, nameni za druge, razvojne občinske projekte. Preostanek sredstev bo zagotovil zasebni partner.

V obeh primerih je predvidena pridobitev nepovratnih sredstev kohezijskega sklada, ki bodo predvidoma pokrila 40 % upravičenih stroškov naložbe. V primeru Variante 1a mora Občina sama pristopiti k izdelavi vloge na javni razpis, v primeru Variante 1b pa za to poskrbi zasebni partner.

DDV je v obeh primerih neupravičen strošek in ga mora Občina Črnomelj v primeru Variante 1a pokriti sama, v primeru Variante 1b pa ga v celoti prevzame zasebni partner. Poleg tega Občina Črnomelj v celoti financira ukrepe, ki niso vključeni v projekt.

Občina Črnomelj namerava lastno udeležbo v projektu v obeh primerih financirati z dolžniškim kapitalom, z najetjem komercialnega kredita.

Struktura virov financiranja je tako naslednja:

Viri financiranja	VARIANTA 1a		VARIANTA 1b	
	Znesek v EUR	Delež v celotni investiciji	Znesek v EUR	Delež v celotni investiciji
UPRAVIČENI STROŠKI NALOŽBE				
Proračun Občine Črnomelj	987.941 EUR	60 %	148.191 EUR	9 %
Kohezijski sklad (nepovratna sredstva)	658.627 EUR	40 %	658.627 EUR	40 %
Zasebni partner	0 EUR	0 %	839.750 EUR	51 %
SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI NALOŽBE	1,646.568 EUR	100 %	1,646.568 EUR	100 %
NEUPRAVIČENI STROŠKI NALOŽBE				
DDV 22 %	362.245 EUR		362.245 EUR	
Proračun občine Črnomelj	362.245 EUR	100 %	0 EUR	0 %
Zasebni partner	0 EUR	0 %	362.245 EUR	100 %
SKUPAJ NALOŽBA Z DDV	2,008.813 EUR		2,008.813 EUR	
SKUPAJ UDELEŽBA OBČINE (dolžniški kapital)	1,350.186 EUR		148.191 EUR	

Tabela 28: Struktura virov financiranja naložbe po obeh obravnavanih Variantah

DDV v znesku 362.245 EUR (22 %) je v celoti neupravičen strošek naložbe in ga mora v primeru Variante 1a v celoti kriti občina sama, v primeru Variante 1b pa plačilo DDV v celoti prevzame zasebni partner.

Skupna udeležba Občine Črnomelj v projektu bo torej pri Varianti 1a (klasičen javno naročniški model) 1,350.186 EUR, pri varianti 1b (model javno zasebnega partnerstva) pa 148.191 EUR.

Udeležba občine v dodatnem delu naložbe, ki ni predmet projekta (strešne kritine na treh objektih, vgradnja zunanjih žaluzij na treh objektih, zamenjava konstrukcije ostrešja na štirih objektih), je po obeh variantah 100 % in znaša dodatnih 173.404 EUR + DDV. Skladno z navodili iz Priročnika upravičenih stroškov pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja (Ministrstvo za infrastrukturo, februar 2016) zamenjava konstrukcije ostrešja ni upravičen strošek naložbe, ostale dodatne postavke pa predstavljajo upravičene stroške (strešna kritina samo v primeru, ko projektant potrdi nujnost zamenjave le-te in ko prinaša prihranek pri rabi energije), kar pomeni, da bi jih lahko v primeru Variante 1a, ko je občina sama investitor projekta, upoštevali v projektu. Ker pa ti ukrepi ne prinašajo prihrankov, bi z uvrstitvijo teh ukrepov v projekt še dodatno poslabšali finančno vzdržnost naložbe, interna stopnja donosa bi bila še nižja, s tem pa bi z vidika možnosti pridobitve nepovratnih sredstev že pomembno ogrozili celoten projekt (za pridobitev nepovratnih sredstev iz kohezijskega sklada mora namreč biti stopnja donosnosti projekta za občino najmanj 4 %). Zato smo se odločili, da ta del ukrepov tudi v primeru Variante 1a vzamemo iz projekta in ga obravnavamo ločeno.

9.8. Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oz. ekonomska upravičenost projekta

Energetska obnova občinskih objektov ima velik pomen za zagotavljanje ugodnih delovnih in bivalnih pogojev v objektih, izobraževalnih pogojev v osnovnih šolah, ki bodo sanirane ter omogočanje nemotenega delovnega in učnega procesa. Obnovljeni objekti bodo prav tako energetsko učinkovitejši, za njihovo energetsko oskrbo se bodo v veliki meri uporabljali obnovljivi viri energije, kar bo pozitivno vplivalo tudi na širše okolje, na celotno lokalno skupnost in navzven. Energetska oskrba objektov bo povzročala manjše emisije škodljivih plinov in prašnih delcev, oskrba bo zanesljivejša, naprave pa bolje upravljane. Posledično bodo stroški, povezani z energetsko oskrbo, nižji, občina pa bo ta denarna sredstva lahko namenila za druge, razvojne projekte. Projekt bo imel tudi velik vpliv na splošno osveščenost občanov v zvezi z energetsko učinkovitostjo in pomenom obnovljivih virov energije.

Ekonomska upravičenost projekta smo obravnavali v poglavju 7. Analiza je pokazala, da je projekt ob upoštevanju širših družbenih koristi, ki jih projekt prinaša s seboj, upravičen po obeh obravnavanih variantah »z« investicijo. Projekt ima številne družbene koristi, ki pa jih je večinoma težko oziroma celo nemogoče denarno ovrednotiti. Nekatere najpomembnejše med njimi so našteje v poglavju 7.

Glede na to, da je projekt pokazal, da ekonomski kazalniki izkazujejo upravičenost izvedbe projekta, ocenjujemo pričakovano stopnjo izrabe zmogljivosti kot popolno izpolnjeno.

10. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Obravnavani projekt nima tržnih komponent. Gre za občinske javne objekte, namenjene izobraževanju in funkcioniranju lokalne samouprave. Objekti so last Občine Črnomelj in se uporabljajo za izvajanje občinskih nalog. Objekti niso namenjeni tržnim dejavnostim in ne prinašajo prihodkov.

11. OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBRANO OPTIMALNO VARIANTO

Kakor že predhodno opisano, DIIP obravnava tri variante:

- Varianta 0: varianta »brez« investicije,
- Varianta 1: varianta »z« investicijo:
 - o Varianta 1a: naložba se izvede po metodi klasičnega javnega naročila,
 - o Varianta 1b: naložba se izvede po metodi javno zasebnega partnerstva.

Glede na to, da smo Varianto 0 ocenili kot nesprejemljivo varianto, bomo v nadaljevanju izdelali analizo za izbor najboljše variante samo za obe varianti »z« investicijo. Za varianto »brez« investicije te analize ne delamo.

Za izbiro optimalne variante so ključna naslednja merila:

- predvideni prihranki pri stroških za energijo (EUR/leto):
Med posameznimi variantami se primerja prihranek stroškov za energijo. Cilj projekta je povečanje energetske učinkovitosti objektov, zato je v prednosti varianta, ki dosega večji prihranek pri stroških za energijo.

- razmerje med letnim prihrankom končne energije in skupno ogrevano površino (kWh/m²/leto):
Gre za kazalnik specifične rabe energije. Obravnavamo celoten paket projektov skupaj. Nižja kot bo letna raba energije v objektih, nižja bo vrednost kazalnika. V prednosti je varianta, ki zagotavlja nižjo vrednost kazalnika specifične rabe energije.
- vrednost projekta, ki bremeni občinski proračun:
Manjša obremenitev proračuna je v prednosti pred večjo obremenitvijo le-tega. Poleg same absolutne višine potrebnih proračunskih sredstev je pomembno tudi razmerje med vloženimi sredstvi in neto sedanjo vrednostjo projekta (t. i. relativna neto sedanja vrednost).
- letni stroški vzdrževanja, upravljanja, intervencij, zavarovanja ipd. (kar bremeni občinski proračun):
Poleg stroškov za energijo so velikega pomena tudi tekoči stroški vzdrževanja, upravljanja, intervencij, zavarovanja in podobni stroški. V prednosti je varianta, ki zagotavlja nižje tekoče stroške projekta.
- finančna upravičenost izvedbe projekta (finančni kazalniki):
Med posameznimi obravnavanimi variantami se primerjajo finančni kazalniki: neto sedanja vrednost (NSVf), interna stopnja donosa (ISDf), relativna neto sedanja vrednot (RNSVf), enostavna in diskontirana doba vračanja naložbe.
- ekonomska upravičenost izvedbe projekta (ekonomski kazalniki):
Med posameznimi obravnavanimi variantami se primerjajo ekonomski kazalniki: neto sedanja vrednost (NSVe), interna stopnja donosa (ISDe), relativna neto sedanja vrednot (RNSVe), enostavna in diskontirana doba vračanja naložbe.
- možnost pridobitve nepovratnih sredstev za sofinanciranje naložbe:
Med posameznimi variantami se primerjajo realne možnosti za pridobitev nepovratnih finančnih sredstev. Projekt bo uspešnejši v primeru pridobitve nepovratnih sredstev v večjem deležu upravičenih stroškov naložbe.
- tveganost projekta:
Skladno z izdelano analizo tveganj se oceni dejansko tveganje za občino, povezano z izvedbo naložbe.

12. PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO OPTIMALNE VARIANTE

V naslednji preglednici primerjamo varianti med seboj po zgoraj navedenih kriterijih. Boljša varianta je označena s podčrtanim tekstom.

Kriterij	Varianta 1a (model klasičnega javnega naročila)	Varianta 1b (model javno zasebnega partnerstva)
Prihranki pri stroških ogrevanja	102.727 EUR/leto	<u>116.470 EUR</u>
Razmerje med letnim prihrankom končne energije in skupno ogrevano površino	51,45 kWh/m ² /leto	<u>57,17 kWh/m²/leto</u>
Vrednost projekta, ki bremeni občinski proračun	1.350.186 EUR (z DDV) + dodatnih 211.553 EUR (z DDV) za naložbo v ukrepe, ki niso del projekta	<u>148.191 EUR (DDV krije zasebni partner)</u> + dodatnih 211.553 EUR (z DDV) za naložbo v ukrepe, ki niso del projekta
Letni stroški vzdrževanja, upravljanja, intervencij, zavarovanja	15.579 EUR v prvem letu	==
Finančna upravičenost izvedbe projekta		
NSVf	-421 EUR	<u>161.114 EUR</u>
ISDf	3,99 %	<u>16,89 %</u>
RNSVf	0 %	<u>109 %</u>
Doba vračila	12. leto	<u>6. leto</u>
Diskontirana doba vračila	> 15 let	<u>7. leto</u>
Ekonomska upravičenost izvedbe projekta		
NSVe	26.105 EUR	<u>188.348 EUR</u>
ISDe	4,38 %	<u>18,81 %</u>
RNSVe	2 %	<u>127 %</u>
Doba vračila	11. leto	<u>5. leto</u>
Diskontirana doba vračila	15. leto	<u>6. leto</u>
Možnost pridobitve nepovratnih sredstev za sofinanciranje naložbe	Kohezijski sklad, 40 % upravičenih stroškov naložbe (658.627 EUR); ISDf mora biti nad 4 %	<u>Kohezijski sklad, 40 % upravičenih stroškov naložbe (658.627 EUR); dodatne točke pri točkovanju projektov za pridobitev nepovratnih sredstev, ker se bo projekt izvajal po metodi javno-zasebnega partnerstva</u>
Tveganost projekta	Projekt je za občino dosti tvegan, številna tveganja padejo na občino, ki pa poleg tega ni dovolj strokovno podkrovana, da bi lahko sama uspešno obvladovala vsa tveganja.	<u>Zasebni partner prevzame večino tveganj.</u>

Tabela 29: Primerjava Variant po kriterijih za primerjavo

Primerjava variant kaže, da je Varianta 1b po vseh kriterijih boljša izbira za Občino Črnomelj.

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

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

Priloženi so naslednji izračuni:

- Priloga 1: kazalniki (NSV, ISD, RNSV, doba vračila, diskontirana doba vračila) – varianta 1a – model klasičnega javnega naročila
- Priloga 2: kazalniki (NSV, ISD, RNSV, doba vračila, diskontirana doba vračila) – varianta 1b – model javno zasebnega partnerstva

V nadaljevanju podajamo osnovne informacije o modelu javno zasebnega partnerstva kot alternativni lastnemu financiranju.

Pri modelu javno zasebnega partnerstva gre za model pogodbenega zagotavljanja prihrankov, katerega ključne prednosti za občino so naslednje:

- Večino sredstev za izvedbo energetske prenove objektov zagotovi zasebni partner, preko direktnega financiranja investicije, zato občinski proračun ne bo obremenjen z naložbo in razpoložljiva sredstva se lahko porabijo za druge namene.
- Vlogo za pridobitev nepovratnih sredstev pripravi zasebni partner.
- Poenostavitev postopkov vzdrževanja objektov v upravljanju, ni namreč potrebno oddajati naročil za vsako vzdrževanje posebej, pač pa je sklenjena enkratna pogodba o vzdrževanju za celotno 15-letno obdobje.
- Celotno tehnično in finančno tveganje v zvezi z doseganjem pogodbeno dogovorjenih prihrankov za čas trajanja pogodbe prevzame zasebni partner.
- Občina je že v času trajanja pogodbe udeležena v doseženem prihranku, torej so stroški občine za ogrevanje objektov (stroški energije ter tekoči stroški vzdrževanja) že takoj po izvedbi naložbe nižji od obstoječih. Po poteku pogodbe občina sama v celoti koristi učinke izvedene prenove, prav tako tudi vsa oprema preide v njeno last.
- Tako občina kot tudi zasebni partner sta na podlagi modela delitve presežnih prihrankov motivirana za realizacijo čim višjih prihrankov.
- Upravljanje in vzdrževanje kotlovnice in toplotnih postaj se za čas trajanja pogodbe prenese na zasebnega partnerja, ki je za to ustrezno strokovno usposobljen. Občina ima s tem tudi zagotovilo, da bo po izteku pogodbe dobila v last strokovno upravljano in redno ter dobro vzdrževano infrastrukturo, ki bo občini še vedno zagotavljala visoke povprečne letne prihranke pri stroških (tako iz naslova rabe energije kot tudi iz naslova vzdrževanja opreme).

Osnovna logika modela javno zasebnega partnerstva je naslednja:

- Občina na podlagi javnega razpisa izbere najugodnejšega ponudnika za prenovo objektov skladno s projektom.
- Izbrani izvajalec se s pogodbo zaveže, da bo v času trajanja pogodbe zagotavljal prihranke pri stroških za energijo. Pogodbeni partnerja pogodbeno razmerje podrobno opredelita s pogodbo, ki je hkrati tudi pogodba o zagotavljanju prihrankov. Pomemben del pogodbe je postavitve modela delitve presežnih prihrankov, ki mora biti oblikovan tako, da sta oba pogodbeni partnerja zainteresirana za doseganje čim višjih prihrankov.
- Izvajalec izvede prenovo objektov z lastnimi finančnimi viri ter z udeležbo občine, kakor je opredeljeno v projektu, s svojo opremo in v lastni režiji.
- Občina Črnomelj v pogodbenem 15-letnem obdobju izvajalcu poplača investicijo iz naslova udeležbe zasebnega partnerja na večjem delu doseženih prihrankov.
- Od vključno 15. leta po izvedeni prenovi dalje občina vse dosežene prihranke beleži v svojo korist.

Občini Črnomelj predlagamo naslednje aktivnosti, ki jih je potrebno izvesti do podpisa pogodbe:

- Obravnava in potrditev Dokumenta identifikacije investicijskega projekta.
- Izvedba Razpisa za izbiro izvajalca javno zasebnega partnerstva.
- Sklenitev pogodbe z izbranim zasebnim partnerjem.

13. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/06 in 54/10, 27/16) v 4. členu določa mejne vrednosti za pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije, glede na višino predvidene investicije, določeno v stalnih cenah z vključenim in posebej prikazanim DDV, in sicer:

- za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo med 300.000 in 500.000 EUR najmanj dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP);
- z investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo nad 500.000 EUR dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in investicijski program (IP);
- za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo nad 2.500.000 EUR dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), predinvesticijsko zasnovo (PIZ) in investicijski program (IP).

Obravnavan projekt ima po obeh variantah ocenjeno investicijsko vrednost v višini, ki zahteva izdelavo DIIP in IP (investicija z vključenim DDV znaša 2,008.813 EUR).

Izvedba nameravane investicije je smiselna, saj je analiza, izdelana v DIIP pokazala, da je investicija finančno in ekonomsko upravičena ter da ima številne družbene koristi, ki prav tako opravičujejo oziroma narekujejo izvedbo projekta.

Glede na navedena dejstva ocenjujemo, da je smiselno in potrebno pristopiti k izdelavi nadaljnje investicijske dokumentacije za načrtovano naložbo, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) torej k izdelavi investicijskega programa (IP).

Potrebna je predhodna uvrstitev projekta v NRP in v občinski proračun (prerazporeditev sredstev) ter izvedba vseh nadaljnjih postopkov javnega naročanja za izbor izvajalca in izvedbo oziroma postopkov za izbiro zasebnega partnerja.

Izvedba nameravane investicije je z vidika lastnika objektov, ki so predmet tega DIIP, nujna in je praktično edina izbira. Glede rezultate primerjav med obema obravnavanima variantama predlagamo, da Občina Črnomelj izvede projekt po modelu javno zasebnega partnerstva. Občina bo tako finančna sredstva lahko porabila za druge, razvojne projekte. Na ta način bo dosegla bistveno višje vrednosti finančnih in ekonomskih kazalnikov za predmetno naložbo. Test upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva je pozitiven.

Glede na navedeno predlagamo, da Občina Črnomelj nadaljuje aktivnosti v smeri, da se izvede projekt v obliki javno zasebnega partnerstva.

Priloga 1: kazalniki (NSV, ISD, RNSV, doba vračila, diskontirana doba vračila) – varianta 1a – model klasičnega javnega naročila

Amortizacijska doba	15 let																
Ocenjena višina investicije	1.646.567,82 €																
IRR 15 let	3,99%																
	t=0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
diskontna stopnja, realne obresti	4,00%																
+ Prihranek na stroških za ogrevanje	90%	102.727	102.727	102.727	102.727	102.727	102.727	102.727	102.727	102.727	102.727	102.727	102.727	102.727	102.727	102.727	102.727
+ Prihranek na stroških za EE	90%	1.665	1.665	1.665	1.665	1.665	1.665	1.665	1.665	1.665	1.665	1.665	1.665	1.665	1.665	1.665	1.665
+ Plačilo - subvencija		43.908	43.908	43.908	43.908	43.908	43.908	43.908	43.908	43.908	43.908	43.908	43.908	43.908	43.908	43.908	43.908
- Stroški vzdrževanja, upravljanja in intervencij		-13.933	-13.933	-13.933	-13.933	-13.933	-12.910	-12.910	-12.910	-12.910	-12.910	-15.153	-15.153	-15.153	-15.153	-15.153	-15.153
- Stroški zavarovanja	0,10%	-1.647	-1.647	-1.647	-1.647	-1.647	-1.647	-1.647	-1.647	-1.647	-1.647	-1.647	-1.647	-1.647	-1.647	-1.647	-1.647
- INVESTICIJA	-1.646.568																
- Amortizacija		-109.771	-109.771	-109.771	-109.771	-109.771	-109.771	-109.771	-109.771	-109.771	-109.771	-109.771	-109.771	-109.771	-109.771	-109.771	-109.771
+/- subvencija	658.627,13	-43.908	-43.908	-43.908	-43.908	-43.908	-43.908	-43.908	-43.908	-43.908	-43.908	-43.908	-43.908	-43.908	-43.908	-43.908	-43.908
= prosti denarni tok	-987.941	88.812	88.812	88.812	88.812	88.812	89.835	89.835	89.835	89.835	89.835	87.592	87.592	87.592	87.592	87.592	
prosti denarni tok kumulativno	-987.941	-899.129	-810.316	-721.504	-632.692	-543.880	-454.045	-364.210	-274.376	-184.541	-94.706	-7.114	80.478	168.070	255.662	343.254	
NSV prosti denarni tok	-987.941	-902.544	-820.433	-741.479	-665.562	-592.565	-521.567	-453.300	-387.659	-324.542	-263.853	-206.955	-152.245	-99.640	-49.057	-421	NSV
IRR prosti denarni tok							-15,16%	-10,31%	-6,70%	-3,94%	-1,79%	-0,12%	1,23%	2,33%	3,24%	3,99%	ISD
																	0%
ODLIVI SKUPAJ	-1.646.568	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRILIVI SKUPAJ	658.627	88.812	88.812	88.812	88.812	88.812	89.835	89.835	89.835	89.835	89.835	87.592	87.592	87.592	87.592	87.592	87.592
NSV ODLIVI	-1.646.568																
NSV PRILIVI	1.646.147																
NSV PRILIVI - NSV ODLIVI	-421																

Priloga 2: 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	1.646.567,82 €																
Kohezijska sredstva	€																
Lastna sredstva	148.191,10 €																
IRR 15 let	16,89%																
diskontna stopnja, realne obresti	4,00%																
+ Udeležba pri prihranku stroškov za ogrevanje	2%	2.329	2.329	2.329	2.329	2.329	2.329	2.329	2.329	2.329	2.329	2.329	2.329	2.329	2.329	2.329	2.329
+ Udeležba pri prihranku stroškov za EE	2%	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
+ Prihranek iz vzdrževanja, upravljanja in intervencij		13.933	13.933	13.933	13.933	13.933	12.910	12.910	12.910	12.910	12.910	15.153	15.153	15.153	15.153	15.153	15.153
+ Prihranek iz stroškov zavarovanja		1.647	1.647	1.647	1.647	1.647	1.647	1.647	1.647	1.647	1.647	1.647	1.647	1.647	1.647	1.647	1.647
= SKUPAJ PRIHODKI		17.946	17.946	17.946	17.946	17.946	16.924	16.924	16.924	16.924	16.924	19.167	19.167	19.167	19.167	19.167	19.167
- INVESTICIA	-148.191																
- Amortizacija		-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879
= SKUPAJ STROŠKI		-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879	-9.879
= Prosti denarni tok	-148.191	27.826	27.826	27.826	27.826	27.826	26.803	26.803	26.803	26.803	26.803	29.046	29.046	29.046	29.046	29.046	29.046
prosti denarni tok kumulativno	-148.191	-120.365	-92.540	-64.714	-36.888	-9.062	17.741	44.544	71.347	98.150	124.953	153.999	183.045	212.091	241.137	270.183	
NSV prosti denarni tok	-148.191	-121.436	-95.709	-70.972	-47.186	-24.316	-3.133	17.235	36.820	55.652	73.759	92.627	110.769	128.213	144.986	161.114	NSV
IRR prosti denarni tok							3,34%	7,09%	9,75%	11,70%	13,14%	14,33%	15,23%	15,92%	16,46%	16,89%	ISD
																	109% RNSV
ODLIVI SKUPAJ	-148.191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRILIVI SKUPAJ	0	17.946	17.946	17.946	17.946	17.946	16.924	16.924	16.924	16.924	16.924	19.167	19.167	19.167	19.167	19.167	19.167
NSV ODLIVI	-148.191																
NSV PRILIVI	199.463																
NSV PRILIVI - NSV ODLIVI	51.271																

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO), 11., 36. in 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) ter 16. člena Statuta Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 83/2011, 24/2014) je Občinski svet Občine Črnomelj na svoji [št. seje] seji, dne [datum] sprejel

ODLOK O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU ZA IZVEDBO PROJEKTA POGODBENEGA ZAGOTAVLJANJA PRIHRANKOV RABE ENERGIJE Z NAMENOM ENERGETSKE SANACIJE JAVNIH OBJEKTOV V LASTI OBČINE ČRNOMELJ

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina odloka)

- (1) Ta odlok vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbo projekta pogodbenega zagotavljanja prihrankov rabe energije v javnih objektih v lasti Občine Črnomelj, v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva, določenih z veljavnim zakonom o javno-zasebnem partnerstvu.
- (2) S tem odlokom Občina Črnomelj kot koncedent določa tudi predmet, pravice in obveznosti koncedenta in koncesionarja, postopek izbire koncesionarja in druge sestavine razmerja javno-zasebnega partnerstva.
- (3) Ta odlok skladno s tretjim odstavkom 36. člena ZJZP predstavlja koncesijski akt.

SPREMNO BESEDILO K ČLENU:

Prvi člen odloka ureja vsebino odloka, ki je ob upoštevanju Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06; v nadaljevanju: ZJZP) in dejstva, da gre skladno z 40. členom ZJZP za skupni akt primarno razdeljena na dva segmenta. Prvi segment tako zajema odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbi projekta v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva, kot jo normira 11. člen ZJZP, drugi segment pa se nanaša na vsebino akta o javno-zasebnem partnerstvu, ki skladno z 36. členom ZJZP normira predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in druge sestavine posameznega razmerja javno-zasebnega partnerstva. Poleg navedenega predmetni člen vsebuje tudi ugotovitev, da odlok ob upoštevanju veljavne zakonodaje predstavlja koncesijski akt. Skladno s tretjim odstavkom 36. člena ZJZP se namreč v primeru, ko gre pri javno-zasebnem partnerstvu za obliko koncesijskega partnerstva uporablja naziv »koncesijski akt«.

2. člen (opredelitev ključnih pojmov)

- (1) V okviru odloka so uporabljeni pojmi, ki imajo naslednji pomen:
 - a. »javni partner« oziroma »koncedent« je Občina Črnomelj;
 - b. »zasebni partner« oziroma »koncesionar« je fizična ali pravna oseba, ki bo v okviru javnega razpisa izbrana kot izvajalec javno-zasebnega partnerstva;
 - c. »uporabniki« oziroma »upravljavci« objektov so javni zavodi in druge osebe javnega prava, katerih ustanovitelj ali soustanovitelj je Občina Črnomelj in ki za izvajanje svoje javne dejavnosti uporabljajo objekte v lasti Občine Črnomelj;
 - d. »pripravljalne storitve« so vsi ukrepi za zagotavljanje prihrankov energije in oskrbo z energijo, ki jih koncesionar izvede pred začetkom izvajanja glavne storitve;
 - e. »glavna storitev« je storitev zagotavljanja in jamčenja prihrankov energije, oskrba z energijo in energetska upravljanje objektov;
 - f. »druge storitve« so vsi drugi ukrepi za zagotavljanje prihrankov energije in oskrbo z energijo, ki ne spadajo med pripravljalne storitve ali glavno storitev;
 - g. »pogodbena zagotavljanje prihrankov energije« pomeni pogodbeni dogovor med koncedentom in koncesionarjem za izboljšanje energetske učinkovitosti, ki se preverja ali spremlja v celotnem obdobju trajanja pogodbe in v okviru katerega se naložbe v ukrep plačujejo sorazmerno s stopnjo izboljšanja energetske učinkovitosti, dogovorjeno s pogodbo, ali drugim dogovorjenim merilom za energetska učinkovitost, kot so finančni prihranki.
- (2) Izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo enak pomen, kot ga določajo zakon in predpisi, ki urejajo energetska dejavnost.

- (3) V tem odloku uporabljeni izrazi, zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

SPREMNO BESEDILO K ČLENU:

Drugi člen odloka ureja opredelitev ključnih pojmov vezanih na izvajanje razmerja javno-zasebnega partnerstva. Poleg opredelitve »javnega partnerja« in »zasebnega partnerja«, ki sta smiselno povzeti po ZJZP, predmetni člen normira še »uporabnike« ter ključne termine vezane na predmet javno zasebnega partnerstva – t.j. energetska pogodbeništvu. Glede na navedeno predmetni člen razmejuje med »pripravljalnimi«, »glavno« in »drugimi storitvami« ter hkrati podaja tudi definicijo »pogodbenege zagotavljanja prihrankov energije«, ki predstavlja predmet razmerja javno-zasebnega partnerstva. Poleg navedenega predmetni člen vsebuje tudi splošni sklic na uporabo terminov, kot jih ureja veljavna zakonodaja, ki ureja energetska dejavnost (na primer Energetski zakon, itd.).

II. UGOTOVITEV JAVNEGA INTERESA

3. člen
(javni interes)

- (1) Občina Črnomelj skladno z določili 2., 8. in 10. člena Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 17/14) v povezavi z določili Direktive 2012/27/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 25. oktobra 2012 o energetska učinkovitosti, spremembi direktiv 2009/125/ES in 2010/30/EU ter razveljavitvi direktiv 2004/8/ES in 2006/32/ES (Uradni list Evropske unije št. L 315 z dne 14. 11. 2012, str. 1), prvo alinejo drugega odstavka 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO), 11. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) in Lokalnim energetska konceptom Občine Črnomelj (POR/12-07, december 2012), ki ga je Občinski svet Občine Črnomelj sprejel na svoji 17. redni seji dne, 13.12.2012, in Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (junij 2016), Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07) ter na njegovi podlagi izdelane ocene o upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva, s tem odlokom ugotavlja in sprejema odločitev, da obstaja javni interes za izvedbo projekta pogodbenege zagotavljanja prihrankov rabe energije v javnih objektih v lasti Občine Črnomelj z namenom energetske sanacije objektov v lasti Občine Črnomelj, s čimer se zagotavlja večja energetska učinkovitost javnih objektov v lasti Občine Črnomelj, ki bodo predmet sanacije.

SPREMNO BESEDILO K ČLENU:

Ob upoštevanju 40. in 11. člena ZJZP predmetni odlok v tretjem členu vsebuje tudi ugotovitevno določbo glede javnega interesa. Skladno z definicijo iz 19. točke prvega odstavka 5. člena ZJZP je javni interes z zakonom ali na njegovi podlagi izdanim predpisom določena splošna korist, ki se ugotovi z odločitvijo iz 11. člena omenjenega zakona. Skladno s prvim odstavkom 11. člena ZJZP pa odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbi projekta v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva po ZJZP sprejme vlada oziroma predstavniki organ samoupravne lokalne skupnosti. V konkretnem primeru se javni interes oziroma splošna korist ugotavljata na podlagi določil 2., 8. in 10. člena Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 17/14) v povezavi z določili Direktive 2012/27/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 25. oktobra 2012 o energetska učinkovitosti, spremembi direktiv 2009/125/ES in 2010/30/EU ter razveljavitvi direktiv 2004/8/ES in 2006/32/ES (Uradni list Evropske unije št. L 315 z dne 14. 11. 2012, str. 1), Lokalnega energetskega koncepta Občine Črnomelj (POR/12-07, december 2012), ki ga je Občinski svet Občine Črnomelj sprejel na svoji 17. redni seji dne, 13.12.2012, Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (junij 2016), Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07) ter na njegovi podlagi izdelane ocene o upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva.

III. VRSTA, PREDMET, OBMOČJE IZVAJANJA IN ČAS TRAJANJA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

4. člen
(vrsta javno-zasebnega partnerstva)

- (1) Javno-zasebno partnerstvo se, upošteva je razdelitev tveganj med koncedentom in koncesionarjem, izvaja v obliki koncesijskega javno-zasebnega partnerstva, pri čemer gre za koncesijo storitev.

SPREMNO BESEDILO K ČLENU:

Predmetni člen odloka ureja vrsto javno-zasebnega partnerstva. Razmerje javno-zasebnega partnerstva se skladno z veljavno zakonodajo lahko izvaja v dveh oblikah, kot razmerje pogodbenega partnerstva ali kot razmerje statusnega (institucionalno, equity) partnerstva. V konkretnem primeru gre za pogodbeno partnerstvo, ki se deli še naprej in ima lahko obliko koncesijskega razmerja ali javnonaročniškega razmerja. Razmejitev med javno-naročniškim in koncesijskim partnerstvom se opravi glede na razdelitev tveganj. Če nosi javni partner večino ali celotno poslovno tveganje izvajanja projekta javno-zasebnega partnerstva, se javno-zasebno partnerstvo, ne glede na poimenovanje oziroma ureditev v posebnem zakonu, ne šteje za koncesijsko, temveč za javnonaročniško. Če iz okoliščin javno-zasebnega partnerstva ni mogoče ugotoviti, kdo nosi večino poslovnega tveganja, se v dvomu šteje, da gre za javnonaročniško partnerstvo. Glede na obravnavana variante energetskega pogodbenišтва po principu pogodbenega zagotavljanja prihrankov je potrebno ugotoviti, da že ob upoštevanju definicije energetskega pogodbenišтва v tem primeru večino tveganj (na primer tveganje za doseganje prihrankov, itd.) prevzema izvajalec. Glede na zgoraj podano razdelitev oblik javno-zasebnega partnerstva (in dejstvo, da statusno javno-zasebno partnerstvo za konkretni primer zaradi dodatnih administrativnih ovir ni primerno) je kot edina pravna primerna oblika javno zasebnega partnerstva koncesijsko javno-zasebno partnerstvo.

5. člen
(predmet koncesije)

- (1) Predmet koncesije je izvajanje storitev energetskega pogodbenišтва po principu pogodbenega zagotavljanja prihranka energije v objektih koncedenta, kot so opredeljeni v 6. členu tega akta.
- (2) Za potrebe izvajanja storitev pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije in energetskega upravljanja objektov, bo koncedent koncesionarju omogočil izvedbo gradbenih in tehnoloških, investicijskih in drugih ukrepov, potrebnih za doseganje prihranka pri rabi in stroških energentov v obsegu in za obdobje, kot bo to dogovorjeno v postopku izbire koncesionarja.
- (3) Po zaključeni izvedbi in uspešno izvedenem prevzemu izvedenih investicijskih ukrepov bo koncesionar v pogodbeno dogovorjeni dobi v objektih koncedenta izvajal storitve pogodbenega zagotavljanja prihrankov, storitve vzdrževanja izvedenih ukrepov za doseganje prihranka in oskrbe z energijo ter storitve energetskega upravljanja objektov koncedenta, kot so opredeljeni v 6. členu tega odloka.

SPREMNO BESEDILO K ČLENU:

Peti člen odloka skladno z vsebino 36. in 40. člena ZJZP ureja predmet javno-zasebnega partnerstva. V prvem odstavku člena je podana splošna opredelitev predmeta javno-zasebnega partnerstva, drugi in tretji odstavek pa normirata posamezne pogodbene faze v navezavi na izvajanje predmeta javno-zasebnega partnerstva.

6. člen
(območje izvajanja)

- (1) Območje izvajanja koncesije obsega objekte, kot je razvidno iz priloženega seznama objektov koncedenta (Priloga 1).
- (2) Območje izvajanja iz predhodnega odstavka se lahko razširi na dodatne objekte, ki konceptualno ustrezajo programski zasnovi projekta javno-zasebnega partnerstva.
- (3) Sprememba iz predhodnega odstavka je pogojena s pridobitvijo soglasja koncedenta.
- (4) Soglasje iz predhodnega odstavka izda Občinski svet Občine Črnomelj.
- (5) V fazi priprave ali izvedbe javnega razpisa, do oddaje končnih ponudb, lahko koncedent nabor objektov in ukrepov iz Priloge 1 tega odloka, ki bodo vključeni v projekt, zmanjša, v kolikor se za posamezni objekt izkaže, da je njegova vključitev v projekt negospodarna ali v kolikor bi pridobljene smernice soglasodajalcev ali pogoji upravljavcev izvedbo energetske sanacije posameznega objekta ali ukrepa toliko podražili, ali bi usklajevanje s pogoji v tolikšni meri oviralo izvedbo tega dela projekta, da bi to lahko ogrozilo uspešno izvedbo celotnega projekta.
- (6) Ne glede na prvi odstavek tega člena, se koncedent lahko odloči za pripravo več posameznih razpisov za podelitev koncesije ali pa za vse objekte iz Priloge 1 pripravi enoten razpis.

SPREMNO BESEDILO K ČLENU:

Šesti člen odloka normira območje izvajanja javno-zasebnega partnerstva, pri čemer prvi odstavek vsebuje sklic na prilogo odloka, ki natančno določa območje izvajanja na posamezne objekte. Poleg navedene natančne opredelitve zaradi potrebe po določeni stopnji fleksibilnosti razmerja predmetni člen v določbah drugega, tretjega in četrtega odstavka vsebuje tudi določbe, ki urejajo možnost razširitve območja izvajanja. Ob tem je

zaradi zagotovitve zadostne stopnje transparentnosti takšna razširitev možna samo ob soglasju koncedenta, ki ga izda občinski svet. Poleg navedenega predmetni člen ureja tudi obratno situacijo, t.j. morebitno zmanjšanje obsega, pri čemer je navedeno vezano na spoštovanje načel gospodarnosti in uspešnosti. Nadalje predmetni člen ob upoštevanju predmetnih dveh načel normira tudi možnost segmentirane izvedbe javnih razpisov, potrebnih za realizacijo predmetnega akta.

7. člen (čas trajanja)

- (1) Začetek in čas trajanja koncesije se opredelita v koncesijski pogodbi.
- (2) Koncesija se podeli za največ 15 let.
- (3) Rok trajanja koncesije se v primeru, da:
 - a. koncesionar zaradi ukrepov koncedenta ali drugih ukrepov oblasti, koncesije ni mogel izvajati,
 - b. je to potrebno zaradi dodatnih vlaganj koncesionarja, ki so posledica zahtev koncedenta ali njegovih ukrepov v javnem interesu,

lahko podaljša s sklenitvijo aneksa h koncesijski pogodbi, vendar največ za polovico obdobja, določenega z osnovno koncesijsko pogodbo. Dolžina podaljšanja se določi ob upoštevanju določbe drugega odstavka 71. člena ZJZP.

SPREMNO BESEDILO K ČLENU:

Sedmi člen odloka ureja časovni vidik razmerja javno-zasebnega partnerstva. Trajanje razmerja javno-zasebnega partnerstva je potrebno določiti tako, da se izvajalcu javno-zasebnega partnerstva omogočijo stabilnost in varnost naložbe, možnost učinkovitega in varnega financiranja naložbe in povrnitev vložkov ter da glede na naravo predmeta partnerstva v času razmerja povrne v partnersko razmerje vložena sredstva in doseže nanje normalen tržni donos, hkrati pa ohrani, prevzema in upravlja, odvisno od narave razmerja javno-zasebnega partnerstva, del poslovnega tveganja. Ob upoštevanju parametrov konkretnega razmerja je bilo maksimalno trajanje razmerja postavljeno na 15 let, pri čemer se zaradi narave razmerja začetek in čas trajanja koncesije opredelita v koncesijski pogodbi. Poleg navedenega predmetni člen vsebuje tudi določbe, ki urejajo postopek morebitnega podaljšanja koncesijskega razmerja. Ob tem je v tem delu striktno upoštevana vsebina 71. člena ZJZP.

IV. FINANCIRANJE

8. člen (financiranje)

- (1) Koncesionirana dejavnost se primarno financira iz:
 - a. sredstev iz naslova doseženih energetskih prihrankov in oskrbe z energijo;
 - b. drugih sredstev, ki jih pridobi koncesionar na podlagi opravljanja koncesionirane dejavnosti;
 - c. lastnih sredstev koncesionarja.
- (2) Koncesionirana dejavnost se v primeru pridobitve sredstev iz evropskih strukturnih ali investicijskih skladov ali drugih finančnih virov namenjenih spodbujanju energetskega pogodbenišтва s strani koncedenta ali koncesionarja, financira tudi iz zadevnega vira.
- (3) Viri in način financiranja se podrobneje opredelijo v koncesijski pogodbi.

SPREMNO BESEDILO K ČLENU:

Osmi člen odloka ureja financiranje javno-zasebnega partnerstva, pri čemer v prvem odstavku podaja možne vire na strani koncesionarja, v drugem odstavku pa opredeljuje tudi možnost sofinanciranja s strani evropskih strukturnih ali investicijskih skladov ali drugih finančnih virov namenjenih spodbujanju energetskega pogodbenišтва. Glede na dejstvo, da je končna finančna konstrukcija v veliki meri odvisna od izvedenega postopka javnega razpisa, predmetni člen vsebuje tudi navodila, da se viri in način financiranja podrobneje opredelijo v koncesijski pogodbi.

V. OBVEZNOSTI KONCESIONARJA, KONCEDENTA TER UPORABNIKOV

9. člen (obveznosti koncesionarja)

- (1) Koncesionar mora v okviru izvajanja koncesije zagotoviti:
 - a. izvajanje pripravljalnih storitev, glavne storitve in drugih storitev za zagotavljanje prihrankov energije, oskrbe z energijo in energetskega upravljanja na objektih, opredeljenih v 6. členu tega odloka;
 - b. izvajanje vseh nalog in dejavnosti, ki so neločljivo povezane z obveznostmi iz predhodne alineje (na primer vodenje evidenc, obveščanje, itd.), v obsegu, kot ga predpisuje veljavna zakonodaja in sklenjena koncesijska pogodba;
 - c. izvajanje drugih obveznosti, opredeljenih v koncesijski pogodbi.
- (2) Koncesionar je dolžan zagotoviti dejanske prihranke energije oziroma zmanjšane stroške porabe energije, ki bodo podlaga za plačila s strani koncedenta in v celoti prevzema tveganje za uspeh izvedenih ukrepov za zagotavljanje zmanjšanja porabe energije in doseglo pogodbene količine prihrankov.
- (3) Koncesionar prevzema vsa tehnična, finančna in druga tveganja iz naslova obveznosti iz prvega odstavka tega člena.
- (4) Koncesionar je dolžan po preteku koncesijskega obdobja prenesti v last in upravljanje koncedenta vse izvedene ukrepe, infrastrukturo, naprave in opremo v delujočem stanju, ki omogoča normalno uporabo in koncedentu zagotoviti najmanj enoletno garancijo za odpravo napak na predani infrastrukturi, napravah in opremi.
- (5) Storitve, ki je predmet te koncesije, mora koncesionar opravljati nepretrgano. Koncesionar lahko začasno prekine izvajanje storitve le na način in iz razlogov, ki jih določajo zakon, ta odlok, koncesijska pogodba ali drug predpis.

SPREMNO BESEDILO K ČLENU:

Deveti člen odloka normira obveznosti koncesionarja, pri čemer koncesionarja primarno zavezuje k izvajanju pripravljalnih storitev, glavne storitve in drugih storitev za zagotavljanje prihrankov energije, oskrbe z energijo in energetskega upravljanja na objektih. Poleg navedenega predmetni člen koncesionarja zavezuje k izvajanju vseh nalog in dejavnosti, ki so neločljivo povezane s predhodno navedenimi obveznostmi, ter vseh drugih obveznosti, ki jih bo koncedent opredelil v pogodbi (ki je sestavni del razpisne dokumentacije za javni razpis). Prav tako predmetni člen jasno normira obveznost koncesionarja po zagotavljanju prihranka, prenosa tveganj in obveznost do prenosa ukrepov, infrastrukture in naprav po prenehanju razmerja javno-zasebnega partnerstva. Nadalje predmetni člen normira tudi obveznost nepretrganega izvajanja storitev.

10. člen
(obveznosti koncedenta)

- (1) Obveznosti koncedenta so zlasti:
 - a. 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;
 - b. koncesionarju zagotoviti pogoje za nemoteno opravljanje dejavnosti koncesije vključno s pravico dostopa do objektov;
 - c. koncesionarju na nepremičninah, kjer se bodo izvajale aktivnosti za uresničitev koncesijske pogodbe ter opremi, ki je v lasti koncedenta, ob upoštevanju veljavne zakonodaje podeliti ustrezne stvarnopravne pravice (na primer služnost, stavbna pravica, itd.) na način, da se koncesionarju omogoči nemoteno izvajanje koncesionirane dejavnosti;
 - d. koncesionarju nuditi pomoč pri pridobitvi posameznih pravic, soglasij ali dovoljenj, ki jih koncesionar ne more pridobiti samostojno ali brez pomoči koncedenta.

SPREMNO BESEDILO K ČLENU:

Deseti člen odloka normira obveznosti koncesionarja, in sicer obveznost rednega plačevanja storitev (ki je omejena na obseg prihranjenih sredstev), obveznost zagotovitve pogojev za opravljanje dejavnosti, ki je predmet razmerja, obveznost podelitve stvarnopravnih pravic in obveznost nudenja pomoči pri pridobivanju soglasij, dovoljenj, itd.

11. člen
(dolžnosti uporabnikov oziroma upravljavcev objektov)

- (1) Uporabniki oziroma upravljavci objektov imajo do koncesionarja zlasti dolžnost:
 - a. upoštevati navodila koncesionarja in omogočiti opravljanje nalog iz tega odloka in koncesijske pogodbe;
 - b. omogočiti dostop do vseh prostorov, naprav in opreme, kjer se opravljajo storitve in naloge iz tega odloka in koncesijske pogodbe;
 - c. prijaviti vsa dejstva, pomembna za izvajanje nalog koncesionarja oziroma sporočiti koncesionarju vsako spremembo, ki bi lahko vplivala na izvajanje nalog;
 - d. obveščati koncedenta o morebitnih kršitvah koncesionarja.

SPREMNO BESEDILO K ČLENU:

Enajsti člen odloka normira dolžnosti uporabnikov, ki morajo upoštevati navodila koncesionarja, omogočiti opravljanje storitev iz razmerja javno-zasebnega partnerstva in vršiti sporočilno dolžnost.

12. člen

(druge pravice in obveznosti koncedenta in koncesionarja)

- (1) Pravice in obveznosti koncedenta in koncesionarja, ki niso opredeljene s tem odlokom, se podrobneje opredelijo v koncesijski pogodbi.
- (2) S koncesijsko pogodbo se vzpostavijo ustrezni mehanizmi, s katerimi se zagotovi učinkovito zavarovanje javnega interesa in nadzor nad izvajanjem koncesijske pogodbe.

SPREMNO BESEDILO K ČLENU:

Poleg predhodno že opredeljenih pravic in dolžnosti koncedenta in koncesionarja odlok v 12. členu predvideva podrobnejšo ureditev navedene materije v okviru pogodbe. Poleg navedenega predmetni člen nalaga dolžnost, da se v okviru pogodbe vzpostavijo ustrezni mehanizmi, s katerimi se zagotovi učinkovito zavarovanje javnega interesa in nadzor nad izvajanjem koncesijske pogodbe

VI. POSTOPEK IZBIRE KONCESIONARJA

13. člen

(javni razpis in merila za izbor)

- (1) Koncedent izbere koncesionarja na podlagi javnega razpisa, ki se izvede ob upoštevanju določb III. dela Zakona o javno-zasebnem partnerstvu.
- (2) Objava javnega razpisa mora vsebovati:
 - a. navedbo pravne podlage, vključno s tem odlokom;
 - b. predmet javnega razpisa z navedbo, da gre za koncesijo;
 - c. ime in sedež koncedenta;
 - d. predmet, naravo ter obseg in območje koncesije;
 - e. začetek in predvideni čas trajanja koncesije;
 - f. postopek izbire koncesionarja;
 - g. pogoje za dostop do razpisne dokumentacije;
 - h. kraj in rok za predložitev vlog, pogoje za njihovo predložitev;
 - i. zahteve glede vsebine vlog;
 - j. pogoje, ki jih morajo kandidati izpolnjevati, in dokazila o njihovem izpolnjevanju;
 - k. pogoje za predložitev skupne vloge;
 - l. merila za izbiro najugodnejšega kandidata;
 - m. naslov, prostor, datum in uro odpiranja vlog;
 - n. rok, v katerem bodo kandidati obveščeni o izidu javnega razpisa;
 - o. druge podatke, zahtevane skladno z veljavno zakonodajo.
- (3) Koncedent mora v postopku izbire preveriti ekonomsko, finančno ter tehnično in kadrovske sposobnosti vlagateljev, pri čemer morajo le-ti izkazati, da imajo zadostne reference s področja storitev pogodbenega zagotavljanja prihrankov in oskrbe z energijo ter zagotovljen dostop do finančnih sredstev za realizacijo celotnega projekta javno-zasebnega partnerstva.
- (4) Koncedent mora pri določitvi meril zasledovati javni interes, tako da bodo merila za izbor koncesionarja oblikovana na način, da bodo bolje 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.

- (5) Dodatna merila in pogoje ter podrobnejšo vsebino pogojev in meril za izbor koncesionarja koncedent določi v okviru javnega razpisa.

SPREMNO BESEDILO K ČLENU:

Trinajsti člen odloka ureja postopek javnega razpisa, pri čemer ob upoštevanju 48. člena ZJZP natančno opredeljuje vsebino objave javnega razpisa. Nadalje predmetni člen v tretjem, četrtem in petem odstavku ureja tudi osnovno vsebino meril in pogojev, ki so osnova za preverbo usposobljenosti in izbiro zasebnega partnerja.

14. člen
(strokovna komisija)

- (1) Strokovna komisija ima predsednika in najmanj dva člana.
- (2) Za imenovanje strokovne komisije za izbiro koncesionarja za izvedbo predmeta koncesije se pooblašča župana občine Črnomelj.
- (3) Predsednik in člani strokovne komisije morajo imeti najmanj visokošolsko izobrazbo in najmanj dve leti delovnih izkušenj z delovnega področja, da lahko zagotovijo strokovno presojo ponudb.
- (4) Strokovna komisija sodeluje v postopku izbire koncesionarja tako, da pregleda in oceni ponudbe ter ugotovi, ali izpolnjujejo razpisne pogoje, sestavi poročilo in navede, katere ponudbe izpolnjujejo razpisne zahteve, razvrsti te vloge tako, da je razvidno, katera od vlog najbolj ustreza postavljenim merilom oziroma kakšen je nadaljnji vrstni red glede na ustreznost postavljenim merilom, ter posreduje poročilo občinskemu svetu in županji Občine Črnomelj.
- (5) Poročilo iz prejšnjega odstavka tega člena je podlaga za pripravo akta izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva.

SPREMNO BESEDILO K ČLENU:

Štirinajsti člen odloka ob upoštevanju 52. člena ZJZP ureja imenovanje, sestavo in delovanje strokovne komisije za izbiro zasebnega partnerja. Ob tem so bili pri oblikovanju vsebine člena upoštevani minimalni zakonski pogoji.

15. člen
(koncesijska pogodba)

- (1) Koncesijsko pogodbo z izbranim koncesionarjem v imenu koncedenta sklene župan Občine Črnomelj.
- (2) Koncesijska pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki, sicer nima pravnega učinka.
- (3) V koncesijski pogodbi koncedent in koncesionar podrobno uredita medsebojna razmerja v zvezi z izvajanjem predmeta koncesije, ki niso urejena v tem odloku.
- (4) V primeru neskladja med določbami odloka in določbami koncesijske pogodbe, veljajo določbe odloka.
- (5) Akt izbire preneha veljati, če izbrani koncesionar ne podpiše koncesijske pogodbe v roku 60 dni od prejema pisnega poziva koncedenta k podpisu koncesijske pogodbe.

SPREMNO BESEDILO K ČLENU:

Petnajsti člen odloka ureja vsebino in način sklenitve pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, pri čemer se s predmetnim členom za podpis navedene pogodbe pooblašča župana Občine Črnomelj. Prav tako predmetni člen ureja razreševanje morebitnih neskladij med koncesijsko pogodbo in odlokom, pri čemer daje prednost hierarhično višjemu dokumentu. Nadalje predmetni člen vključuje tudi časovno omejitev veljavnosti izdanega akta izbire.

16. člen
(prilagoditev razmerij)

- (1) Pred prilagoditvijo razmerij med koncedentom in koncesionarjem je potrebno pridobiti soglasje Občinskega sveta Občine Črnomelj.
- (2) V primeru obstoja upravičenih objektivnih okoliščin se lahko opravi prilagoditev razmerij med koncedentom in koncesionarjem, urejenih in določenih s koncesijsko pogodbo.

- (3) Način in razlogi za morebitno prilagoditev razmerij med koncesionarjem in koncedentom se podrobneje uredijo v koncesijski pogodbi.

SPREMNO BESEDILO K ČLENU:

Šestnajsti člen odloka ureja postopek morebitne prilagoditve razmerij med koncedentom in koncesionarjem. Ob tem odlok predpisuje pridobitev soglasja Občinskega sveta Občine Črnomelj.

VII. NADZOR IN POROČANJE

17. člen (dolžnost poročanja)

- (1) Koncesionar je dolžan skladno z veljavno zakonodajo in predpisi redno voditi vse potrebne evidence, poročila in drugo potrebno dokumentacijo in jih na zahtevo koncedenta predložiti v roku 15 dni od prejema pisne zahteve.
- (2) Koncesionar je dolžan pripraviti letno poročilo v skladu z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu, ki zajema tudi poročilo po posameznih objektih: opis stanja, opravljena dela oziroma ukrepe, morebitne potrebne dodatne investicije in ukrepe, organizacijske ukrepe ter doseganje dogovorjenega nivoja kakovosti izvajanja koncesije, predvsem glede doseganja dogovorjenih prihrankov energije.
- (3) Koncesionar je dolžan predložiti letno poročilo iz prejšnjega odstavka tega člena do 31. januarja za preteklo koledarsko leto.
- (4) V kolikor je tako dogovorjeno v koncesijski pogodbi, je dolžan koncesionar koncedentu predložiti tudi polletno poročilo.
- (5) Ob prenehanju veljavnosti koncesijske pogodbe je dolžan koncesionar skupaj s prenosom vse infrastrukture, vgrajene opreme in naprav, v celoti v last in posest koncedentu, brezplačno izročiti tudi vse evidence in vso dokumentacijo (gradbena dovoljenja, soglasja, investicijsko dokumentacijo, projektno dokumentacijo, dokazila o ustreznosti, dnevniko vzdrževanja, vse podatke iz energetskega upravljanja, itd.).

SPREMNO BESEDILO K ČLENU:

Sedemnajsti člen odloka ureja koncesionarjevo dolžnost vodenja evidenc in poročanja. Ob tem odlok posebej normira dolžnost predložitve letnega in polletnega poročila ter posredovanje vse relevantne dokumentacije ob prenehanju razmerja javno-zasebnega partnerstva.

18. člen (nadzor nad izvajanjem pogodbe)

- (1) Nadzor nad izvajanjem koncesije opravlja koncedent skladno z določbami zakona, ki ureja javno-zasebno partnerstvo in določili koncesijske pogodbe.
- (2) V imenu koncedenta nadzor izvajajo organi občine in Občinska uprava.
- (3) Koncedent lahko za posamezna strokovna in druga opravila nadzora pooblasti zunanjega izvajalca.
- (4) Koncedent lahko nad izvajanjem s pogodbo dogovorjene dejavnosti odredi tudi izredni nadzor.
- (5) Nadzor mora potekati tako, da ne ovira opravljanja redne dejavnosti koncesionarja in tretjih oseb. Izvajalec nadzora se izkaže s pooblastilom koncedenta. O nadzoru se napravi zapisnik.

SPREMNO BESEDILO K ČLENU:

Osemnajsti člen odloka ob upoštevanju 135. in 136. člena ZJZP vsebuje določbe glede nadzora nad izvajanjem razmerja javno-zasebnega partnerstva, pri čemer pooblastila za navedeno podeljuje organom občine in Občinski upravi. Poleg navedenega predmetni člen dovoljuje tudi, da se vezano na opravljanje nadzora za posamezna strokovna in druga opravila pooblasti zunanje izvajalce.

VIII. PRENEHANJE KONCESIJSKEGA RAZMERJA IN KONCESIJSKE POGODBE

19. člen (prenehanje koncesijskega razmerja)

- (1) Koncesijsko razmerje preneha:
- a. s prenehanjem koncesijske pogodbe,
 - b. z odkupom koncesije,
 - c. z odvzemom koncesije ali
 - d. s prevzemom koncesije.

SPREMNO BESEDILO K ČLENU:

Devetnajsti člen odloka ureja možne načine prenehanja razmerja javno-zasebnega partnerstva, ki jih podrobneje ureja veljavna zakonodaja, bodo pa podrobneje opredeljeni tudi v koncesijski pogodbi.

20. člen
(izločitvena pravica)

- (1) V primeru stečaja oziroma drugega načina prenehanja koncesionarja (likvidacija, izbris) ima koncedent pravico, da za objekte in naprave koncesije, ob plačilu ustreznega dela vrednosti izločenega premoženja v stečajno oziroma likvidacijsko maso, na teh uveljavlja izločitveno pravico.

SPREMNO BESEDILO K ČLENU:

Dvajseti člen odloka normira izločitveno pravico, kot jo predvideva 81. člen ZJZP. Gre za varovalko javnega parterja v primer stečaja oziroma drugega načina prenehanja koncesionarja. V tem primeru ima namreč javni parter pravico, da ob ustreznem plačilu v stečajno maso uveljavlja izločitveno pravico na premoženju koncesionarja, ki je predmet koncesije.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

(21) člen
(uporaba drugih določb)

- (1) Za okoliščine, ki jih ta odlok ne ureja, veljajo določbe vsakokrat veljavnega Zakona o javno-zasebnem partnerstvu.

(22) člen
(uveljavitev)

- (1) Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 007-9/2016
Črnomelj, dne [datum]

I.r.

Županja Občine Črnomelj
Mojca Čemas Stjepanovič, univ.dipl.ekon.,

Priloga 1:

- Seznam objektov koncedenta

PRILOGA 1 - Seznam objektov koncedenta

Št.	Objekt	Naslov
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.	»Stara lekarna«	Kolodvorska cesta 23a, 8340 Črnomelj
5.	Zdravstvena postaja Vinica	Vinica 39a, 8344 Vinica
6.	»Grad« oz. Občina Črnomelj	Trg svobode 3, 8340 Črnomelj
7.	Osnovna šola Dragatuš	Dragatuš 48, 8343 Dragatuš
8.	Podružnična osnovna šola Adlešiči	Adlešiči 16, 8341 Adlešiči
9.	Osnovna šola Stari trg ob Kolpi	Stari trg ob Kolpi 7, 8642 Stari trg ob Kolpi