

Številka dokumenta:



OBČINA PODLEHNIK
Podlehnik 9
2286 Podlehnik

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - DIIP

Naziv investicijskega projekta:

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

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

Maj, 2020



Naziv investicijskega projekta:

Celovita energetska prenova javnega objekta STARA OBČINSKA STAVBA – Podlehnik 21 v lasti Občine Podlehnik

Investitor:

OBČINA PODLEHNIK

Podlehnik 9

2286 Podlehnik

Odgovorna oseba naročnika (ime in priimek, žig in podpis):

mag. Sebastian Toplak, župan

Skrbnik investicijskega projekta (ime in priimek, podpis in žig):

Nina Lozinšek univ. dipl. prav., direktorica občinske uprave

Izdelovalec investicijske dokumentacije (ime in priimek, podpis in žig):

RADIX, d.o.o.

Lovrenc na Dravskem polju 37/b

2324 Lovrenc na Dravskem polju

Aleksander Dolenc, direktor



KAZALO VSEBINE

1. UVODNO POJASNILO	7
2. NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV	9
2.1. NAVEDBA INVESTITORJA	9
2.2. NAVEDBA IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	9
2.3. DATUM IZDELAVE DIIP-A.....	9
3. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO.....	10
3.1. PREDSTAVITEV PODRAVSKE REGIJE	10
3.2. PREDSTAVITEV OBČINE PODLEHNIK	11
3.3. PREGLED IN ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	14
3.4. PREGLED IN ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA STARA OBČINSKA STAVBA - PODLEHNIK 21....	14
3.4.1. STARA OBČINSKA STAVBA - PODLEHNIK 21	14
3.4.2. PREGLEDNICA SEDANJEGA STANJA.....	15
3.5. TEMELJNI RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO.....	16
4. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	18
4.1. PREDMET PROJEKTA Z OPREDELITVIJO VPLIVA NA RAZVOJNE MOŽNOSTI REGIJE.....	18
4.1.1. Predmet projekta.....	18
4.1.2. Namen projekta.....	18
4.2. CILJI INVESTICIJE	19
4.3. USKLAJENOST PROJEKTA Z ZAKONODAJO TER RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .	20
4.3.1. Usklajenost investicijskega projekta z občinskimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi.....	20
4.3.2. Usklajenost investicijskega projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v Sloveniji in EU.....	20
5. OPIS VARIANTE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENIH V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO	23
5.1. VARIANTA »BREZ« INVESTICIJE.....	23
5.2. VARIANTA »Z« INVESTICIJO	24
5.3. IZBOR OPTIMALNE VARIANTE.....	24
6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE	25
6.1. OPREDELITEV OSNOVNIH TEHNIČNO-TEHNOLOŠKIH REŠITEV V OKVIRU OPERACIJE VARIANTA 2	25
6.2. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	26
7. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	28
7.1. NAVEDBA IZHODIŠČA ZA OCENO VREDNOSTI PROJEKTA.....	28
7.2. OCENA CELOTNIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH.....	29
7.3. OCENA CELOTNIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH	30
7.4. INVESTICIJSKI STROŠKI PO DINAMIKI FINANCIRANJA PO TEKOČIH CENAH.....	31
7.5. VIRI IN NAČRT FINANCIRANJA PROJEKTA.....	31
7.5.1. Varianta »z« investicijo 2a.....	32
7.5.2. Varianta »z« investicijo 2b.....	33
7.6. FINANČNA IN EKONOMSKA UPRAVIČENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	34
7.6.1. Prihodki investicijskega projekta.....	34
7.6.2. Odhodki investicijskega projekta.....	35



8.	TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	37
8.1.	PREDHODNA IDEJNA REŠITEV ALI ŠTUDIJA	37
8.2.	OPIS LOKACIJE	38
8.2.1.	<i>Mikro lokacije</i>	38
8.3.	TERMINSKI PLAN IZVEDBE PROJEKTA	39
8.4.	VARSTVO OKOLJA	41
8.4.1.	<i>Učinkovita izraba naravnih virov</i>	41
8.4.2.	<i>Okoljska učinkovitost</i>	41
8.4.3.	<i>Trajnostna dostopnost</i>	41
8.4.4.	<i>Zmanjšanje vplivov na okolje</i>	41
8.4.5.	<i>Hrup</i>	42
8.4.6.	<i>Ukrepi za odpravo negativnih vplivov na okolje</i>	42
8.5.	OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV	42
8.6.	KADROVSKO ORGANIZACIJSKA SHEMA S PROSTORSKO OPREDELITVIJO	42
9.	PRAVNA IZHODIŠČA IZVEDBE PROJEKTA PREKO JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	44
9.1.	JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO	44
9.2.	VRSTE ENERGETSKEGA POGODBENIŠTVA	46
9.3.	PRAVNI VIDIKI POSTOPKA IZBIRE IZVAJALCA ZA NAMEN ENERGETSKEGA POGODBENIŠTVA	48
9.4.	IZBIRA OPTIMALNE OBLIKE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	49
10.	ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI TER DOLOČITEV NEPOVRATNE POMOČI	51
10.1.	FINANČNA ANALIZA	51
10.1.1.	<i>Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi »z« investicijo brez subvencije EU Varianta 2a</i>	53
10.1.2.	<i>Finančna analiza projekta z investicijo S subvencijo EU »Varianta 2a«</i>	54
10.1.3.	<i>Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi »z« investicijo s subvencijo EU Varianta 2a</i>	55
10.1.4.	<i>Finančna analiza projekta z investicijo »Varianta 2b«</i>	57
10.1.5.	<i>Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi »z« investicijo Variante 2b</i>	58
10.1.6.	<i>Sklep finančne analize</i>	59
10.2.	FINANČNA ANALIZA DENARNIH TOKOV ZASEBNEGA PARTNERJA	59
10.2.1.	<i>Finančna analiza denarnih tokov zasebnega partnerja z upoštevanjem, da zasebni partner dosega 7% interno stopnjo donosa</i>	60
10.3.	EKONOMSKA ANALIZA IN DENARNI TOK	61
10.3.1.	<i>Ekonomska analiza projekta »z« investicijo brez subvencije Varianta 2a</i>	64
10.3.2.	<i>Ekonomska analiza projekta »z« investicijo s subvencijo Varianta 2a</i>	65
10.3.3.	<i>Ekonomska analiza projekta »z« investicijo Varianta 2b</i>	66
10.3.4.	<i>Sklep ekonomske analize in izračun ekonomske upravičenosti operacije z jasno opredeljenimi izhodišči</i>	67
10.4.	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ	67
10.4.1.	<i>Splošna analiza občutljivosti</i>	67
10.4.2.	<i>Analiza občutljivosti za opredelitev kritičnih spremenljivk</i>	71
10.4.3.	<i>Analiza tveganja</i>	73
11.	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM	74
11.1.	POTREBNA INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	74
11.2.	SMISELNOST INVESTICIJE IN IZBOR OPTIMALNE VARIANTE	75
11.3.	ANALIZA SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA ZA VZPOSTAVITEV IN UPRAVLJANJE SISTEMA OGREVANJA	77



KAZALO SLIK

SLIKA 2: OBČINA PODLEHNIK	12
SLIKA 3: STARA OBČINSKA STAVBA - PODLEHNIK 21.....	14
SLIKA 3: LOKACIJA OBJEKTA	38

KAZALO TABEL

TABELA 1: PORABA ENERGIJE PO OBJEKTIH PRED IN PO ENERGETSKI SANACIJI S PRIKAZANIMI PRIHRANKI V KWH.....	27
TABELA 2: PORABA ENERGIJE PO OBJEKTIH PRED IN PO ENERGETSKI SANACIJI S PRIKAZANIMI PRIHRANKI V EUR BREZ DDV	27
TABELA 3: PREDVIDENE STOPNJE INFLACIJE.....	28
TABELA 4: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO STALNIH CENAH (V EUR)	29
TABELA 5: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH (V EUR)	30
TABELA 6: SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN DINAMIKA FINANCIRANJA V EUR PO TEKOČIH CENAH - VARIANTA 2A	31
TABELA 7: SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN DINAMIKA FINANCIRANJA V EUR PO TEKOČIH CENAH - VARIANTA 2B	31
TABELA 8: VIRI IN DINAMIKA FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH V EUR - VARIANTA 2A	32
TABELA 9: VIRI IN DINAMIKA FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH V EUR - VARIANTA 2B.....	33
TABELA 10: LETNI PRIHRANKI PROJEKTA ZA OBE VARIANTI »Z« INVESTICIJO Z VIDIKA OBČINE V EUR .	34
TABELA 11: LETNI PRIHRANKI PROJEKTA ZASEBNEGA PARTNERJA ZA VARIANTO »Z« INVESTICIJO 2B V EUR.....	34
TABELA 12: INVESTICIJSKA VLAGANJA IN LETNI STROŠKI OBRATOVANJA OBČINE ZA VARIANTO "BREZ INVESTICIJE" IN ZA OBE VARIANTI »Z« INVESTICIJO V EUR	36
TABELA 13: MIKRO LOKACIJE OBJEKTOV	38
TABELA 14: TERMINSKI PLAN PROJEKTA.....	39
TABELA 15: PROJEKTNA SKUPINA	42
TABELA 16: PORAZDELITEV TVEGANJA	48
TABELA 17: FINANČNA ANALIZA PROJEKTA »Z« INVESTICIJO BREZ SUBVENCije EU, VARIANTA 2A, V EUR.....	52
TABELA 18: FINANČNA ANALIZA PROJEKTA »Z« INVESTICIJO S SUBVENCIO EU, VARIANTA 2A, V EUR	54
TABELA 19: FINANČNA ANALIZA PROJEKTA »Z« INVESTICIJO VARIANTA 2B, V EUR.....	57
TABELA 20: PREDVIDEN FINANČNI DENARNI TOK ZASEBNEGA PARTNERJA "Z" INVESTICIJO VARIANTA 2B, V EUR	59
TABELA 21: PREDVIDEN FINANČNI DENARNI TOK ZASEBNEGA PARTNERJA "Z" INVESTICIJO VARIANTA 2B, Z UPOŠTEVANJEM, DA ZASEBNI PARTNER DOSEGA 7% DISKONTNO STOPNJO, V EUR	60
TABELA 22: PREGLEDNICA STROŠKOV IN PRIHODKOV INVESTICIJE - EKONOMSKA ANALIZA	64
TABELA 23: PREGLEDNICA STROŠKOV IN PRIHODKOV INVESTICIJE - EKONOMSKA ANALIZA	65
TABELA 24: PREGLEDNICA STROŠKOV IN PRIHODKOV INVESTICIJE - EKONOMSKA ANALIZA	66
TABELA 25: PORABA NSV IN EIRR OB SPREMINJANJU KLJUČNIH SPREMENLJIVK – VARIANTA 2A BREZ SUBVENCije.....	68
TABELA 26: NSV IN EIRR OB SPREMINJANJU KLJUČNIH SPREMENLJIVK – VARIANTA 2A S SUBVENCIO	69
TABELA 27: NSV IN EIRR OB SPREMINJANJU KLJUČNIH SPREMENLJIVK – VARIANTA 2B.....	70



TABELA 28: NSV IN EIRR OB SPREMINJANJU KLJUČNIH SPREMENLJIVK ZA 1% - VARIANTA 2A BREZ SUBVENCije.....	71
TABELA 29: NSV IN EIRR OB SPREMINJANJU KLJUČNIH SPREMENLJIVK ZA 1% - VARIANTA 2A S SUBVENCijo	71
TABELA 30: NSV IN EIRR OB SPREMINJANJU KLJUČNIH SPREMENLJIVK ZA 1% - VARIANTA 2B	72
TABELA 31: PRIMERJAVA VARIANT »Z« INVESTICIJO	76



1. UVODNO POJASNILO

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

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

Vrednost investicijskega projekta znaša po tekočih cenah 97.499,13 EUR brez DDV (neto vrednost) oz. 118.948,94 EUR z DDV (bruto vrednost). Vrednost upravičenih stroškov znaša 97.499,13 EUR. V DIIP-u je predvideno financiranje investicijskega projekta iz lastnih proračunskih virov Občine Podlehnik v višini 16.991,08 EUR, od tega 14.751,82 EUR upravičenih stroškov in 2.239,26 EUR neupravičenih stroškov. Iz naslova javnih virov EU in RS (Ministrstvo za infrastrukturo) iz naslova Kohezijskih nepovratnih EU sredstev v višini 38.999,65 EUR ter iz drugih, zasebnih virov (zasebni partner) v višini 43.747,66 EUR (povračljivi DDV zasebnega partnerja v višini 19.210,55 EUR ni všteti v vire financiranja in je naveden zgolj informativno).

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

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

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

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

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

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



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

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



2. NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV

2.1. NAVEDBA INVESTITORJA

INVESTITOR	
Naziv:	OBČINA PODLEHNIK
Naslov:	Podlehnik 9, 2286 Podlehnik
Odgovorna oseba:	mag. Sebastian Toplak, župan
Telefon:	(02) 788 40 60
Telefaks:	(02) 788 40 65
E-pošta:	obcina.podlehnik@podlehnik.si
Davčna številka:	SI30569320
Matična številka:	1358278000
Transakcijski račun:	SI56 0137 2010 0017 567
Šifra dejavnosti:	84.110 - Splošna dejavnost javne uprave
Odgovorna oseba za pripravo:	Nina Lozinšek univ.dipl.prav. , direktorica
Telefon:	02/ 788 40 66
E-pošta:	nina.lozinsek@podlehnik.si
Odgovorna oseba za izvedbo:	Nina Lozinšek univ.dipl.prav. , direktorica
Telefon:	02/ 788 40 66
E-pošta:	nina.lozinsek@podlehnik.si

2.2. NAVEDBA IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	RADIX, d.o.o.
Naslov:	Lovrenc na Dravskem polju 37/b,
Odgovorna oseba:	Aleksander Dolenc, direktor
Telefon:	05 901 38 58
Telefaks:	05 901 56 64
Mobilna številka:	041 398 702
E-pošta:	sandi@radix.si
Davčna številka:	SI22903801
Transakcijski račun:	SI56 6100 0000 5210 896, Delavska hranilnica,

2.3. DATUM IZDELAVE DIIP-a

Maj 2020.



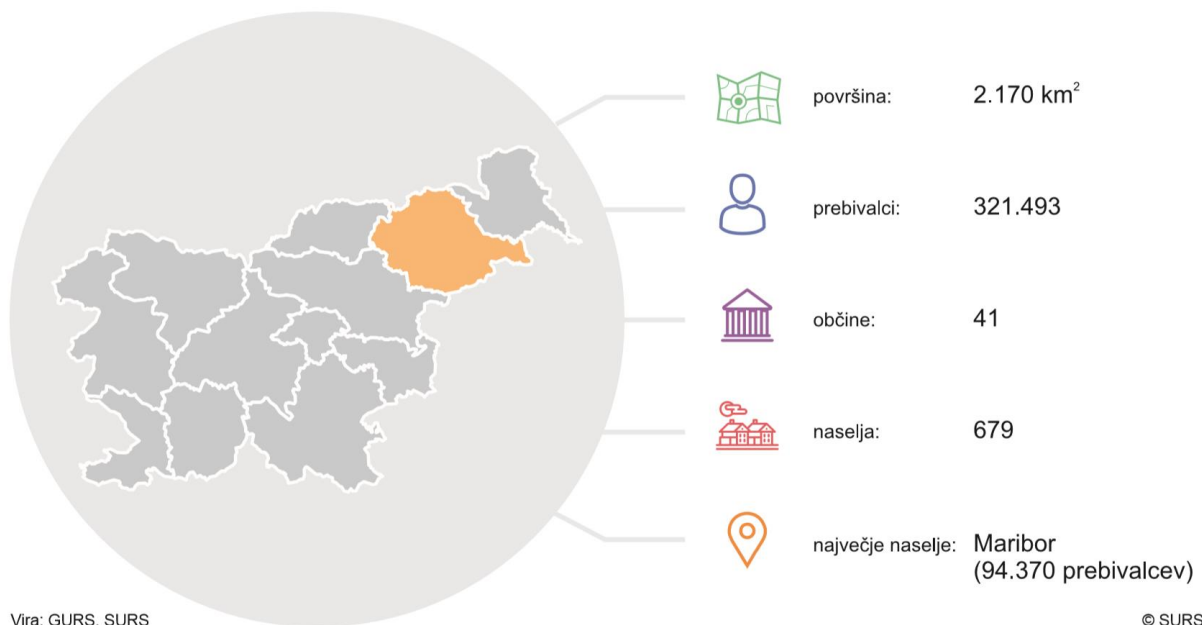
3. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

3.1. PREDSTAVITEV PODRAVSKE REGIJE

Investicija se bo izvedla v podravski statistični regiji, v Občini Podlehnik.

Podravska regija je ena od dvanajstih statističnih regij Slovenije. Naravnogeografsko podobo te regije tvorijo gričevja na severovzhodu, subalpsko gozdnato hribovje (Pohorje in Kozjak) na zahodu ter Dravsko-Ptujsko polje ob reki Dravi. Največje urbano središče regije je Maribor. Vodno bogastvo regije se izkorišča za pridobivanje električne energije (veriga hidroelektrarn na Dravi), plodna zemlja pa za kmetijsko dejavnost.

V podravski statistični regiji je v 2016 živel 16 % prebivalcev Slovenije. Delež 0–14 let starih prebivalcev je bil v tej regiji drugi najnižji (13,6 %); nižji je bil samo še v pomurski statistični regiji. Število prebivalcev te regije se je v 2016 glede na prejšnje leto nekoliko zmanjšalo: naravni prirast na 1.000 prebivalcev je znašal –1,4, selitveni prirast na 1.000 prebivalcev pa –0,1. Delež otrok, rojenih neporočenim materam, je bil v 2016 tukaj eden višjih (68 %). Tudi odstotek umrlih pred 65. letom je bil tukaj tretji najvišji v Sloveniji (19,6 %). Delež višješolsko in visokošolsko izobraženih prebivalcev (25–64 let) je bil v tej regiji nižji od slovenskega povprečja, znašal je 25 %; med študenti iz te regije je bil delež tistih, ki so študirali v osrednjeslovenski statistični regiji, najmanjši (21 %). Stopnja brezposelnosti v tej regiji (9,0 %) je bila višja od slovenskega povprečja (8,0 %).



Ta regija je ustvarila 12,8 % nacionalnega BDP, tukajšnji BDP na prebivalca pa je bil peti najnižji v Sloveniji. V 2016 je tukaj delovalo nekaj več kot 26.100 podjetij; vsako je zaposlovalo povprečno 4,5 osebe. V 2016 je bilo tukaj dokončanih 516 stanovanj, od tega je bilo skoraj 80 % novogradenj. V 2016 so tukaj našli 579.800 turističnih prenočitev, od tega je bilo približno dve tretjini prenočitev tujih turistov (od teh so jih 13 % ustvarili nemški turisti). V 2016 je tukaj nastalo 469 kg komunalnih odpadkov na prebivalca; ločeno so zbrali 71 % teh odpadkov. Po številu obsojenih na 1.000 prebivalcev je bila ta regija tretja (3,9 osebe). V 2016 je bilo tukaj 10.990 kmetijskih gospodarstev; povprečna površina kmetijskih zemljišč v uporabi na kmetijsko gospodarstvo je bila tukaj peta največja (7,2 ha).



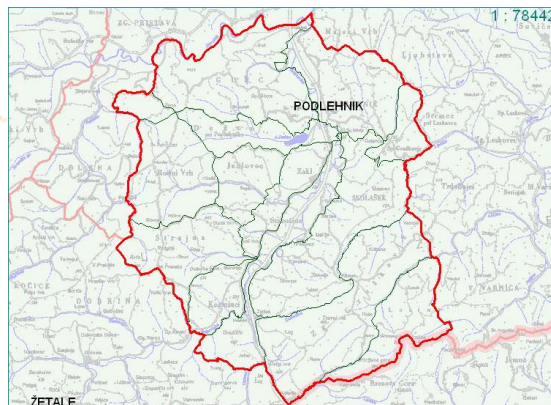
Osebnostna izkaznica regije

Prebivalci	321.493	Prebivalci, stari 0–14 let (v %)	13,6
Učenci	25.011	Prebivalci, stari 65 ali več let (v %)	19,5
Dijaki	10.576	Prebivalci, stari 25–64 let, s terciarno izobrazbo (v %)	25,1
Študenti	10.889	Stopnja brezposelnosti (%)	9,0
Povprečna mesečna bruto plača (v EUR)	1.450	Stopnja delovne aktivnosti (%)	50,9
Podjetja	26.125	Stopnja tveganja revščine (v % oseb)	15,5
Prihodi turistov	276.097	Regionalni BDP (v EUR/preb.)	16.078
Prenositelje turistov	579.782	Osebnih avtomobilov na 1.000 prebivalcev	517
Izdana gradbena dovoljenja za stanovanjske stavbe	535	Povprečna velikost kmetijskega gospodarstva (v ha)	7,2
Kmetijska gospodarstva	10.990	Nastali komunalni odpadki (v kg/preb.)	469

Vir: STAT, 2018

3.2. PREDSTAVITEV OBČINE PODLEHNIK

Občina Podlehnik leži v središču osrednjega dela Haloz, v severovzhodnem delu Slovenije. Po dolini teče cesta proti mednarodnemu mejnemu prehodu Gruškovje (s Hrvaško). Na obeh straneh doline se dvigajo vinorodni griči.



Vir: wikipedia

Občina Podlehnik je del podravske statistične regije. Meri 46 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 138. mesto.

Občina Podlehnik obsega 13 naselij :

- Dežno pri Podlehniku
- Gorca
- Jablovec
- Kozminci
- Ložina
- Podlehnik
- Rodni vrh



- Sedlašek
- Spodnje Gruškovje
- Stanošina
- Strajna
- Zakl
- Zgornje Gruškovje

Sredi leta 2018 je imela občina približno 1.860 prebivalcev (približno 970 moških in 890 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 187. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 41 prebivalec; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (102 prebivalca na km²).

Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 0,5 (v Sloveniji -0,4). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej negativen, znašal je -23,1. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -22,6 (v Sloveniji 6,8).

Povprečna starost občanov je bila 44,9 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,3 leta).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 156 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 131). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki po spolu kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v tej občini višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

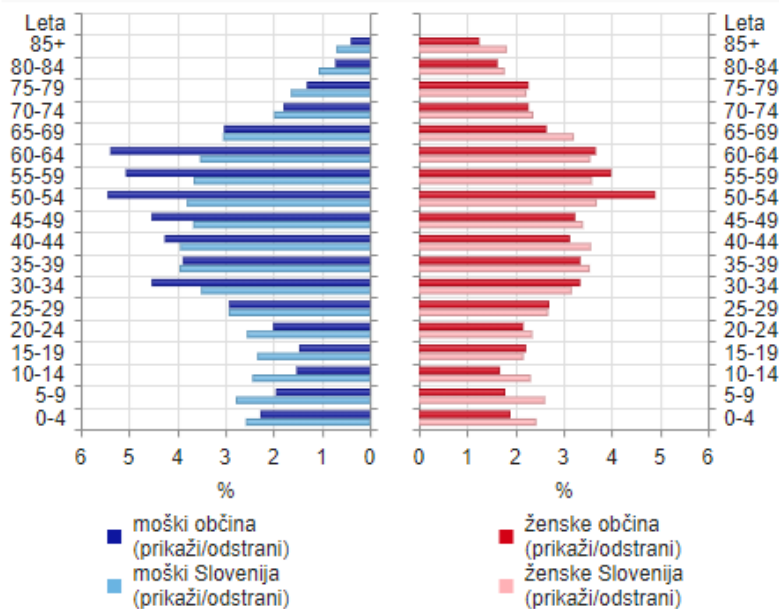


Slika 1: Občina Podlehnik

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 60 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), kar je manj od slovenskega povprečja (65 %). Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 1 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa približno enaka letnemu povprečju.



PREBIVALSTVENA PIRAMIDA ZA LETO 2018



Vir: stat.si

V obravnavanem letu je bilo v občini 586 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Približno 41 % stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več). Povprečna uporabna površina stanovanja je bila 65 m².

Več kot vsak drugi prebivalec v občini je imel osebni avtomobil (58 avtomobilov na 100 prebivalcev); ta je bil v povprečju star 11 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 220 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 141 kg manj kot v celotni Sloveniji.

V občini je deloval 1 vrtec, obiskovalo pa ga je 52 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 73 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnji osnovni šoli se je v šolskem letu 2018/2019 izobraževalo približno 120 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 50 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 29 študentov in 3 diplomanti; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 37 študentov in 8 diplomantov.

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Število učencev v osnovnih šolah	Podlehnik	123	121	114	110	109	111	110	126	117	120	124

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Število otrok v vrtcih (po izvajalcu predšolske vzgoje)	Podlehnik	-	-	-	-	41	50	50	45	47	52	59

Vir: stat.si



3.3. PREGLED IN ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

Javni objekti, v kolikor niso bili že energetske sanirani, so energetske potratni zaradi neustreznega ovoja stavbe, stavbnega pohištva, izolacije ipd. ter da so energetske naprave v veliko primerih že zelo iztrošene in potrebne zamenjave. Stroški rabe energije in vzdrževanja tako iz leta v leto naraščajo tudi zaradi dotrajanosti ogrevalnih sistemov. Zastareli sistemi predstavljajo poleg energetske neučinkovitosti tudi nezanesljivo delovanje in potencialno možnost požarno varstvenih nevarnosti. Slabo energetske stanje objektov in neučinkoviti sistemi nadzora in regulacije povečujejo toplotno neugodje za uporabnike, neenakomerno porazdelitev toplote.

Zaradi vse višjih stroškov energije in energetske neučinkovitih javnih objektov, ki so predmet obravnave tega dokumenta, se je Občina Podlehnik odločila za celovito energetske sanacijo javnih objektov, ki so v njeni lasti.

V nadaljevanju so predstavljena obstoječa stanja objektov in razlogi za izvedbo energetske ukrepov. Energetske učinkovitost objektov smo za posamezne objekt prikazali s kazalnikom specifična poraba energije na enoto površine na letni ravni. Kazalnik izkazuje fizične lastnosti objekta (izolacijo, stanje stavbnega pohištva) in ravnanje uporabnikov z energijo. V skladu z energetske izkaznico so objekti glede na specifično rabo energije na enoto površine (m^2) tudi razdeljeni v bolj oziroma manj potratne objekte. Lestvica energetske najučinkovitejših objektov, katerih specifična poraba energije za ogrevanje znaša okrog $25 \text{ kWh}/m^2$ na leto, zelo energetske potratni objekti pa imajo lahko specifično rabo energije za ogrevanje tudi čez $200 \text{ kWh}/m^2$ na leto.

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

3.4.1. STARA OBČINSKA STAVBA - PODLEHNIK 21

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



Slika 2: Stara Občinska stavba - Podlehnik 21



3.4.2. PREGLEDNICA SEDANJEGA STANJA

OBJEKT	STARA OBČINSKA STAVBA – PODLEHNIK 21
Naslov	Podlehnik 21, 2286 Podlehnik
Namen objekta	1220101
Leto izgradnje	1900
Neto tlorisna površina stavbe	255
Ogrevana površina	255
Številka parcele	457 - Podlehnik, parcela: 814/37
Številka objekta	57
Lastnik objekta	Občina Podlehnik
RABA ENERGIJE	
Referenčna poraba EE (kWh/leto)	15.541,0
Referenčni stroški EE (EUR brez DDV/leto)	1.942,62
Referenčna poraba energenta (kWh/leto)	61.920,00
Referenčni stroške energenta (EUR brez DDV/leto)	5.777,05
Specifična raba EE (kWh/m ²)	60,95
Specifična raba energenta (kWh/m ²)	242,8
STANJE NAPRAV ZA PRETVORBO ENERGIJE	
Ogrevalni sistem	Stavba se ogreva z ogrevalnim sistemom na utekočinjen naftni plin UNP. Za prostore občine je vgrajen plinski stenski kotel Junkers ZE 24-4 MFA z nazivno toplotno močjo 24 kW. Za prostore zdravstvenih ambulant je vgrajen plinski stenski kotel Junkers ZR 24-3 AE z nazivno toplotno močjo 24 kW. Vsak kotel ima vgrajeno ustrezno regulacijsko opremo. Ogrevanje stavbe je izvedeno s panelnimi radiatorji v dvocevnom sistemu s temperaturnim režimom 70/55°C. Vgrajeni so radiatorji z termostatskimi regulacijskimi ventili. Dnevni režimi ogrevanja se uravnavajo s časovno regulacijo glede na zasedenost stavbe.
Sistem za oskrbo s toplo vodo	Toplo sanitarno vodo ogrevajo lokalno z električnimi grelniki vode.
PREGLED RABE KONČNE ENERGIJE	
Ovoj objekta	Stene zunanjske ovoja stavbe so grajene iz polne opeke brez toplotno izolacijske fasade. Poševnine v mansardi so izdelane iz mavčno kartonskih plošč in toplotno izolirane. Strop proti neogrevanemu podstrešju v mansardi je izveden kot leseni strop brez toplotne izolacije. Na stavbi je vgrajeno energijsko varčno stavbno pohoštvo iz PVC profilov in s faktorjem zasteklitve $U_g = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$. Streha stavbe je večkapnica in je pokrita s opečno kritino.
Razsvetljava	V stavbi so vgrajene svetilke z varčnimi in fluorescentnimi sijalkami.
Prezračevanje in klimatizacija	Za potrebe hlajenja so vgrajene tri klimatske naprave »split« sistema. V prostorih stavbe je izvedeno naravno prezračevanje.



Raba energije	<p>UNP se porablja samo za ogrevanje stavbe. Poraba UNP se popisuje ob koncu koledarskega leta na osnovi porabljene in kupljene količine energenta. Električna energija se mesečno odčitava preko merilnika in se porablja za razsvetljavo, gretje sanitarne vode, tehnične aparate in naprave ter za ostale manjše porabnike. Energija se dobavlja v okviru na javnih razpisih izbranih ponudnikov. Meritev električne energije je po števcu. Električno energijo v stavbi uporabljajo za:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ razsvetljavo;✓ pripravo tople sanitarne vode;✓ električne pogone ogrevalnih in prezračevalnih sistemov;✓ pisarniško opremo;✓ tehnične aparate in naprave;✓ druge naprave, ki za svoje delovanje rabijo električno energijo (šibko točne napeljave, telekomunikacije ipd.).
Izkušnje uporabnika stavbe	<p>Stavba dobro služi svojemu namenu, nudi prijetne pogoje bivanja in je funkcionalna. Tlorisna zasnova je prilagojena prostoru v katerega je stavba umeščena.</p>
Posebni robni pogoji in predlogi	<p>Predlagani ukrepi so bili določeni na osnovi ogleda in dejanskega stanja stavbe in sicer: toplotna zaščita zunanjih sten, toplotna zaščita strehe-stropa v mansardi, vgradnja toplotne črpalke za ogrevanje stavbe, ugašanje luči, ko so prostori nezasedeni.</p> <p>S predlaganimi ukrepi je možno pričakovati prihranke toplotne energije do 20 %.</p> <p>Z zamenjavo energenta na obnovljivi vir energije (toplotna črpalka) so možni prihranki stroškov energije do 30 %.</p>

3.5. TEMELJNI RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO

Temeljni razlogi za investicijsko namero so:

- celovita energetska prenova stavb v lasti in rabi Občine Podlehnik,
- prijava na javni razpis za sofinanciranje energetske prenove stavb v lasti in rabi občin v letu 2020,
- implementacija evropskih in nacionalnih programov in strategij,
- implementacija Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov,
- implementacija Nacionalnega strateškega referenčnega okvirja (NSRO),
- implementacija Državnega razvojnega programa (DRP),
- implementacija Strategije razvoja Slovenije (SRS),
- implementacija Akcijskega načrta za energetska učinkovitost (AN-URE 2020).

S celovito energetska prenova javnih objektov bo občina sledila smernicam evropske in slovenske zakonodaje na področju energetske učinkovitosti javnih stavb. Zmanjševanje stroškov za ogrevanje



objektov ter zelena energija sta temeljni poglavji energetske politike EU. Sta skladni s cilji državne in občinske strategije na področju energetike zasebnih in javnih stavb.

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 bo zagotovljeno:

- višje bivalno in delovno ugodje za vse uporabnike objektov (zaposleni, učenci, otroci, ostali 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, 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. PREDMET PROJEKTA Z OPREDELITVIJO VPLIVA NA RAZVOJNE MOŽNOSTI REGIJE

4.1.1. Predmet projekta

Občina Podlehnik je skladno z energetskega zakonom naročila in pridobila energetske izkaznice za javne objekte v katerem so bili postavljeni cilji, ki jih bo občina zasledovala na področju energetike. Nadaljevanje energetskih izkaznic bo potekalo v izvedbi razširjenih energetskih pregledov javnih objektov, kjer se bodo predvideli vsi končni ukrepi celovite energetske sanacije.

Predmet projekta so operacije celovite energetske prenove stavb v lasti in rabi Občine Podlehnik in sicer Stara Občinska stavba - Podlehnik 21 .

»Operacija« pomeni projekt, pogodbo, ukrep ali skupino projektov, ki jih izberejo organi upravljanja zadevnih programov ali pa se izberejo pod njihovo pristojnostjo. Operacija prispeva k ciljem povezane prednostne naloge ali prednostnih nalog, na katere se nanaša; v okviru finančnih instrumentov operacijo sestavljajo finančni prispevki programa k finančnim instrumentom in nadaljnja finančna podpora navedenih finančnih instrumentov. V primeru uporabe postopka javno-zasebnega partnerstva se v okvir operacije štejejo vse stavbe in ukrepi, ki so predmet pogodbe med javnim in zasebnim partnerjem.

»Celovita energetska prenova« je usklajena izvedba ukrepov učinkovite rabe energije na ovoju stavbe (npr. fasada, streha, tla) in na stavbnih tehničnih sistemih (npr. ogrevanje, prezračevanje, klimatizacija, priprava tople vode) na način, da se, kolikor je to tehnično mogoče, izkoristi ves ekonomsko upravičeni potencial za energetske prenoval.

Kot izhodišče za izvedbo projekta smo predvideli Varianto 1 - brez investicije in Varianto 2 - z investicijo.

4.1.2. Namen projekta

Osnovni namen občine je z izvedbo predmeta projekta:

- zmanjšati stroške energentov za ogrevanje javnih objektov,
- izpolnjevanje zavez iz evropske in slovenske zakonodaje,
- uresničevanje ciljev AN-URE 2020.

Osnovni namen investicijskega projekta je implementacija potrebnih ukrepov za celovito energetske sanacijo (investicijski ukrepi) ter vzpostavitev učinkovitega energetskega upravljanja (organizacijski ukrepi) javnih objektov v lasti Občine Podlehnik, z namenom funkcionalnega izboljšanja in povečanja energetske učinkovitosti, zmanjšanja stroškov energije in vzdrževanja oz. upravljanja objektov ter zmanjšanja emisij toplogrednih plinov in prašnih delcev.



Glede na to, da izvedba investicijskega projekta prinaša prihranke in številne občine v tujini in Sloveniji za namene energetskih sanacij uporabljajo tudi finančne mehanizme, kot je financiranje operacije z doseženimi prihranki, lahko občina, v kolikor so za to izpolnjeni vsi pravno formalni in finančni pogoji (uspešno kandidiranje na javnem razpisu JOB-2020) ter izvedene analize, izvede investicijski projekt po modelu energetskega pogodbenišтва.

V obstoječem dokumentu se tako obravnava tudi izvedba projekta v skladu z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu. Zato se bo obstoječi dokument izdelal tudi z namenom, da se oceni možnosti izvedbe investicije po modelu javno-zasebnega partnerstva (model JZP). V okviru projekta so za izboljšanje energetske učinkovitosti posameznih objektov predvideni tako investicijski kot organizacijski ukrepi.

4.2. CILJI INVESTICIJE

Glavni cilj investicijskega projekta je v predvidenem obdobju in s predvidenimi finančnimi sredstvi celovito energetsko sanirati javni objekt »Stara Občinska stavba - Podlehnik 21«, in sicer s ciljem zmanjšanja porabe energije ter posledično zmanjšanja stalnih obratovalnih stroškov v obravnavanih javnih objektih. S tem se bodo izboljšali tudi sami delovni pogoji za zaposlene in druge uporabnike objektov.

Cilji investicije so:

- celovita energetska sanacija javnega objekta Stara Občinska stavba - Podlehnik 21 ,
- stroške celovite energetske sanacije kriti iz prihrankov, ki bodo doseženi po izvedbi projekta,
- izboljšati energetsko učinkovitost stavb, zmanjšati porabo energije in zmanjšati stroške za rabo energije,
- zmanjšati stroške toplotne in električne energije ter tekočega in investicijskega vzdrževanja,
- doseči visoko stopnjo ogrevanja iz obnovljivih virov energije,
- namestiti sodobno opremo za doseganje energetskih prihrankov, izboljšati upravljanje in vzdrževanje energetskih sistemov na način, da se izboljša energetska učinkovitost ob nižanih vloženi sredstvih,
- zmanjšati vplive na okolje,
- ustvariti ugodnejše življenjsko okolje, izboljšati delovne in bivalne pogoje za uporabnike teh stavb (otroke v vrtcu, šolarje, mlade, odrasle, zaposlene),
- zmanjšati odvisnost od fosilnih goriv,
- uspešna prijava na »Javni razpis za sofinanciranje energetske prenove stavb v lasti in rabi občin v letu 2020 v okviru OP EKP 2014-2020«,
- zagotoviti nemoteno delovanje ogrevalnih in ostalih energetskih sistemov ter s tem toplotno ugodje v kurilni sezoni ter optimirati delovanje hladilnih sistemov,
- zmanjšati emisije ogljikovega dioksida zaradi rabe energije in s tem zmanjšanje negativnih vplivov na okolje v mestu in posledično blažitev podnebnih sprememb, podpora prehodu na nizkoogljivo gospodarstvo v vseh sektorjih,
- spodbujanje energetske učinkovitosti, pametnega upravljanja z energijo in uporabe obnovljivih virov energije v javni infrastrukturi, vključno z javnimi stavbami, in stanovanjskem sektorju,
- povečanje učinkovitosti rabe energije v javnem sektorju.



4.3. USKLAJENOST PROJEKTA Z ZAKONODAJO TER RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

Projekt »Celovita energetska prenova javnega objekta Stara Občinska stavba - Podlehnik 21 v lasti Občine Podlehnik« je skladen z občinskimi, slovenskimi in EU razvojnimi strategijami in politikami.

4.3.1. Usklajenost investicijskega projekta z občinskimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi

Investicijski projekt je skladen/usklajen z občinskimi razvojnimi potrebami, strategijami, politikami, dokumenti in programi, saj bo vključen v Proračunu Občine Podlehnik za leto 2020 in leto 2021.

Investicijski projekt je skladen/usklajen tudi z razvojnima dokumentoma občine, in sicer z:

- Lokalnim energetskega konceptom Občine Podlehnik, in sicer je skladen z njegovimi usmeritvami in smernicami razvoja energetske učinkovitosti; ter
- Dolgoročnim razvojnim načrtom Občine Podlehnik in sicer je skladen z razvojno vizijo in cilji učinkovite oskrbe in rabe energije.

4.3.2. Usklajenost investicijskega projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v Sloveniji in EU

V nadaljevanju so navedene z obrazložitvijo:

- **Direktiva o energetskega učinkovitosti (2012/27/EU)**
 - Na podlagi 5. člena te direktive se morajo od 1. januarja 2014 naprej letno prenoviti 3% skupne tlorisne površine stavb v lasti države in rabi oseb ožjega javnega sektorja, pri čemer direktiva hkrati določa, da morajo države članice spodbujati javne organe, da v skladu s svojimi pristojnostmi in upravnimi strukturami za financiranje prenov in izvajanje načrtov za dolgoročno ohranitev ali izboljšanje energetske učinkovitosti po potrebi uporabijo podjetja za energetske storitve in pogodbeno zagotavljanje prihranka energije (tj. energetskega pogodbeništva);
 - Države članice so na podlagi 18. in 19. člena te direktive zavezani k spodbujanju energetskega pogodbeništva.
- **Direktiva 2010/31/EU**
 - Upošteva cilje »20-20-20 do 2020« evropske podnebno-energetske politike, pri stavbah zahteva znaten prispevek k 20% zmanjšanju emisij CO₂, k 20% povečanju energijske učinkovitosti (URE) in k 20% deležu obnovljivih virov energije (OVE) v primarni energijski bilanci. Skladno s to direktivo se zahtevajo ukrepi za povečanje števila stavb, ki ne izpolnjujejo samo sedanjih minimalnih zahtev glede energetske učinkovitosti, ampak so tudi bolj energetskega učinkovite, s čimer bi se zmanjšala poraba energije in emisije ogljikovega dioksida.



Energetski zakon (Uradni list RS, št. 17/14 in 81/15; EZ-1)

- Na podlagi 20. člena tega zakona, ki opredeljuje energetske politiko države, se vzpostavlja podlaga za sprejem strateških dokumentov dolgoročnega načrtovanja. Pri tem je določen tudi, da je izvajanje ukrepov za doseganje ciljev v splošnem gospodarskem interesu države, pri čemer se mednje štejejo tudi ukrepi izboljšanja energetske učinkovitosti v stavbah javnega sektorja po principu energetskega pogodbeništva);
 - 23., 24., 26., 27. in 28. člen podajajo zakonsko podlago za izdajo Energetskega koncepta Slovenije, Državnega razvojnega energetskega načrta ter akcijskih načrtov, ki predstavljajo predpise, izdane na podlagi zakona in ki predvidevajo energetske pogodbeništvo, kot enega izmed ukrepov za doseganje ciljev.
- **Dolgoročna strategija za spodbujanje naložb energetske prenove stavb, oktober 2015**
- Energetske pogodbeništvo je predstavljeno in obravnavano kot eden izmed instrumentov oziroma ukrepov energetske prenove stavb.
- **Akcijski načrt za energetske učinkovitost za obdobje 2014 – 2020 (AN-URE 2020)**
- V okviru predmetnega akcijskega načrta si je Slovenija zastavila nacionalni cilj izboljšanja energetske učinkovitosti energije za 20% do leta 2020. Ta cilj je, da raba primarne energije v letu 2020 ne bo preseгла 7,125 mio, tj. 82,86 TWh. Slednje pomeni, da se glede na leto 2012 ne bo povečala za več kot 2%.
 - Akcijski načrt poudarja, da obstoječi stavbni fond predstavlja sektor z največjim potencialom za doseganje prihrankov energije. Za doseganje cilja bo potrebno do leta 2020 četrtno energetske obnoviti, kar predstavlja okrog 22 mio m² stavbnih površin. S tem se bo raba energije v stavbah zmanjšala skoraj za 10%.
 - Kot enega od horizontalnih ukrepov predvideva energetske pogodbeništvo.
- **Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020**
- V okviru predmetnega programa se je Slovenija zavezala, da bo v okviru prednostnih naložb podprla projekte energetske sanacije stavb javnega sektorja, ki se bodo izvajali v okviru energetskega pogodbeništva, kot nove oblike izvajanja in financiranja energetske sanacije stavb;
 - Podana je zaveza k podpori energetske obnove stavb javnega sektorja, ki so v lasti in uporabi neposrednih in posrednih proračunskih uporabnikov ter lokalnih samoupravnih skupnosti, kar vključuje rabo obnovljivih virov energije in ukrepe energetske sanacije celotnih stavb.
- **Operativni program ukrepov zmanjšanja emisij toplogrednih plinov do leta 2020**
- Predvideva zagon mehanizma energetskega pogodbeništva, kot vzvod za odpravo finančnih neučinkovitosti in izboljšanje razmerja med vrednostjo subvencije in spodbujeno investicijo v javnem sektorju.



- **Zakon o ratifikaciji Pogodbe o energetske listini, Protokola k energetske listini o energetske učinkovitosti in s tem povezanimi okoljskimi vidiki in sklepov v zvezi s pogodbo o energetske listini (MPOEL)**
 - Določbe 6. člena zavezujejo k uvajanju novih pristopov in metod za financiranje naložb v energetske učinkovitost in varstvo okolja, ki je povezano z energetiko, kot so dogovori o skupnih vlaganjih med uporabniki energije in zunanjimi investitorji;
 - Določbe 8. člena zavezujejo k razvoju in spodbujanju zasebne pobude in gospodarskega sodelovanja, vključno s skupnimi vlaganji ter spodbujanju inovativnih pristopov pri vlaganjih in izboljšavah energetske učinkovitosti, kot sta financiranje s strani tretjih in sofinanciranje.

S cilji, h katerim stremi projekt in jih bo z realizacijo tudi dosegel, investicija sovпада z razvojnimi možnostmi in strategijami.



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

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

V dokumentu obravnavamo dve osnovni varianti:

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

Varianto 2 nadalje obravnavamo v dveh scenarijih:

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

5.1. 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 (UNP, ELKO).

Cilji projekta ne bodo izpolnjeni. 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.

Pozitivna plat odločitve za varianto »brez« investicije je ta, da investicijska sredstva ostanejo na razpolago za druge projekte Občine Podlehnik, 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.



5.2. VARIANTA »Z« INVESTICIJO

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

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

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

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

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.

5.3. IZBOR OPTIMALNE VARIANTE

Po primerjavi variant »brez« investicije in »z« investicijo lahko zaključimo, da le izpeljava ene izmed variant »z« investicijo omogoča doseganje zastavljenih splošnih in specifičnih ciljev. Primerjava variant pokaže, da je varianta »z« investicijo razvojno bolj smiselna, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganja javnih sredstev. Hkrati pa izvedba obeh variant »z« investicijo uresničuje cilje in strategije razvojnih strategij in politik na občinski, državni in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve.

Varianta »z« investicijo je boljše od variante »brez« investicije, saj je glede na trende in glede na potrebe z vidika investitorja Občine Podlehnik veliko bolj sprejemljiva. Z izvedbo variante »z« investicijo se bo izboljšala energetska učinkovitost javnih objektov. V objektih bo boljše toplotno in bivalno ugodje. Izboljšali se bodo delovni in bivalni pogoji v objektih in zmanjšalo onesnaževanje okolja. Že samo s tega vidika je veliko boljše varianta »z« investicijo. Varianta »z« investicijo pa tudi omogoča uresničevanje strateških ciljev občine, regije, države in EU in je tako bolj usklajena z občinskimi, državnimi in EU strategijami in cilji, z veljavnimi zakonskimi predpisi in normativi kot varianta »brez« investicije. Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je izvedba investicijskega projekta pod varianto »z« investicijo nujno potrebna oziroma, da varianta »brez« investicije ne rešuje problema na dolgoročno vzdržan način ter dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi z investicijskimi stroški, predvidenimi v varianti »z« investicijo.

Glede na vse ugotovitve, se je za najprimernejšo, optimalno varianto izkazala varianta »z« investicijo. Varianta »brez« investicije pa je prepoznana kot neprimerna oz. neustrezna.

Zaradi vsega navedenega v nadaljevanju tega dokumenta (nDIIP-a) obravnavamo in podrobneje predstavljamo varianto »z« investicijo, saj je optimalnejša z ekonomskega, družbenega in okoljskega vidika kot varianta »brez« investicije.



6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE

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

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

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



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

6.2. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

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

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

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



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

TABELA 1: PORABA ENERGIJE PO OBJEKTIH PRED IN PO ENERGETSKI SANACIJI S PRIKAZANIMI PRIHRANKI V KWH

Objekt	Poraba dovedene energije PRED izvedbo ukrepov URE			Poraba dovedene energije PO izvedbi ukrepov URE			Potencialni prihranki		
	Ogrevanje	El.energija	skupaj	Ogrevanje	El.energija	skupaj	Ogrevanje	El.energija	skupaj
PODLEHNIK: STARA OBČINSKA STAVBA	61.920,00	15.540,98	77.460,98	11.849,69	8.793,15	20.642,85	50.070,31	6.747,83	56.818,13
SKUPAJ	61.920,00	15.540,98	77.460,98	11.849,69	8.793,15	20.642,85	50.070,31	6.747,83	56.818,13

TABELA 2: PORABA ENERGIJE PO OBJEKTIH PRED IN PO ENERGETSKI SANACIJI S PRIKAZANIMI PRIHRANKI V EUR BREZ DDV

Objekt	Poraba energije PRED izvedbo ukrepov URE			Poraba energije PO izvedbi ukrepov URE		
	Stroški ogrevanja	Stroški el.energije	skupaj	Stroški ogrevanja	Stroški el.energije	skupaj
PODLEHNIK: STARA OBČINSKA STAVBA	5.777,05	1.942,62	7.719,67	1.481,21	1.099,14	2.580,36
SKUPAJ	5.777,05	1.942,62	7.719,67	1.481,21	1.099,14	2.580,36

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



7. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

7.1. NAVEDBA IZHODIŠČA ZA OCENO VREDNOSTI PROJEKTA

V nadaljevanju so navedene celotne investicijske vrednosti za izvedbo investicijskega projekta celovite energetske prenove javnega objekta Stara Občinska stavba - Podlehnik 21 v lasti Občine Podlehnik.

Ocena vrednosti investicijskega projekta temelji na sledečih predpostavkah:

- stroški gradnje in nakupa opreme, tj. stroški izvedbe investicijskih in organizacijskih ukrepov v okviru energetske sanacije javnih objektov, so podani s strani izdelovalca razširjenega energetskega pregleda;
- v izračunu je upoštevan in posebej prikazan DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve v skladu z veljavnim ZDDV-1;
- kot upravičene stroške smo na podlagi navodil Ministrstva za infrastrukturo RS upoštevali:
- stroške gradnje in nakupa opreme brez DDV;
- stroške izdelave investicijske in projektne dokumentacije po potrditvi DIIP-a v višini največ 7% celotnih upravičenih stroškov operacije brez DDV;
- dinamika investicijskih vlaganj oz. nastajanja investicijskih stroškov je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta;
- predpostavili smo, da je vrednost investicijskega projekta enaka za obe varianti »z« investicijo;
- preračun vrednosti investicijskega projekta iz stalnih cen v tekoče cene:
 - za vse stroške, ki bodo nastali do konca leta 2020, se je upoštevalo, da so stalne cene enake tekočim cenam,
 - za vse stroške, ki bodo nastali v letu 2021 pa smo upoštevali tekoče cene v skladu napovedi Umar.

TABELA 3: PREDVIDENE STOPNJE INFLACIJE

Leto	Stopnja inflacije - povprečje
2020	0,7
2021	2,7

Investicija se bo izvedla v letih 2020 in 2021, kar pomeni, da bo investicija daljša od obdobja enega leta, zato podajamo tudi oceno investicijskih stroškov po tekočih cenah. Pri izračunu tekočih cen se upoštevajo inflacijske stopnje, ki so predvidene za pripravo državnega proračuna, oziroma tiste, ki jih pripravlja in objavlja nosilec javnih pooblastil za makroekonomske analize Republike Slovenije.



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

7.2. OCENA CELOTNIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH

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

TABELA 4: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO STALNIH CENAH (V EUR)

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



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

7.3. OCENA CELOTNIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH

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

TABELA 5: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH (V EUR)

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



7.4. INVESTICIJSKI STROŠKI PO DINAMIKI FINANCIRANJA PO TEKOČIH CENAH

Investicijski stroški po dinamiki financiranja projekta po variantah je oblikovana na osnovni časovnega načrta izvedbe projekta v okviru posamezne variante »z« investicijo.

TABELA 6: SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN DINAMIKA FINANCIRANJA V EUR PO TEKOČIH CENAH - VARIANTA 2A

DINAMIKA VLAGANJ	Dinamika po letih			SKUPAJ	
	2019	2020	2021	v EUR	%
STROŠKI GRADNJE IN TEHN.REŠITEV			87.320,68	87.320,68	73,41%
STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	-	8.006,97	2.171,49	10.178,46	8,56%
DDV	-	1.761,53	19.688,28	21.449,81	18,03%
SKUPAJ	-	9.768,50	109.180,44	118.948,94	100,00%

TABELA 7: SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN DINAMIKA FINANCIRANJA V EUR PO TEKOČIH CENAH - VARIANTA 2B

DINAMIKA VLAGANJ	Dinamika po letih			SKUPAJ	
	2019	2020	2021	v EUR	%
STROŠKI GRADNJE IN TEHN.REŠITEV			87.320,68	87.320,68	87,55%
STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	-	8.006,97	2.171,49	10.178,46	10,21%
DDV	-	1.761,53	477,73	2.239,26	2,25%
SKUPAJ	-	9.768,50	89.969,89	99.738,39	100,00%
Informativni prikaz povračljivega DDV zasebnega partnerja			19.210,55	19.210,55	
Skupaj	-	9.768,50	109.180,44	118.948,94	

Varianta »z« investicijo 2b informativno prikazuje višino DDV, ki ga bo nosil zasebni partner, toda le-ta ne predstavlja njegovih investicijskih stroškov, saj si ga poračuna v okviru davčnega obračuna in je zanj povračljiv.

7.5. VIRI IN NAČRT FINANCIRANJA PROJEKTA

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

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



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

7.5.1. Varianta »z« investicijo 2a

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

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

TABELA 8: VIRI IN DINAMIKA FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH V EUR - VARIANTA 2A

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

VIRI FINANCIRANJ	SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI		SKUPAJ NEUPRAVIČENI STROŠKI	
	v EUR	%	v EUR	%
LASTNI VIRI - proračun občine	58.499,48	60,00%	21.449,81	100,00%
JAVNI VIRI EU IN RS - kohezijska sredstva	38.999,65	40,00%	-	0,00%
DRUGI VIRI	-	0,00%	-	0,00%
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	97.499,13	100,00%	21.449,81	



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

7.5.2. Varianta »z« investicijo 2b

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

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

TABELA 9: VIRI IN DINAMIKA FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH V EUR - VARIANTA 2B

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



7.6. FINANČNA IN EKONOMSKA UPRAVIČENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

7.6.1. Prihodki investicijskega projekta

Investicija v energetska sanacijo javnega objekta ne bo ustvarjala neposrednih prihodkov. Dejanski (realni) prihodki oz. prilivi občine so enaki 0,00 EUR.

V »finančni analizi projekta« pa je bila izdelana primerjava variante »brez« investicije z varianto »z« investicijo oz. so bili kot prihodki projekta upoštevani prihranki na stroških ogrevanja (toplote) in stroških električne energije za posamezen objekt in za vse objekte skupaj.

TABELA 10: LETNI PRIHRANKI PROJEKTA ZA OBE VARIANTI »Z« INVESTICIJO Z VIDIKA OBČINE V EUR

PRIHRANKI PROJEKTA	Varianta 2a		Varianta 2b	
	v EUR brez DDV	v EUR z DDV	v EUR brez DDV	v EUR z DDV
prihranek na stroških toplote	3.436,67	4.192,74	42,96	52,41
prihranek na stroških el.energije	674,78	823,24	8,43	10,29
prihranek na stroških upravljanja, vzdrževanje in intervencij	45,00	54,90	1.020,00	1.244,40
prihranek na stroških zavarovanja	-	-	-	-
SKUPAJ PRIHRANEK TOPLOTNE IN EL.ENERGIJE - letno	4.111,45	5.015,97	51,39	62,70
skupaj prihranek toplotne in el.energije v ekonomski dobi projekta	61.671,79	75.239,59	770,90	940,49

TABELA 11: LETNI PRIHRANKI PROJEKTA ZASEBNEGA PARTNERJA ZA VARIANTO »Z« INVESTICIJO 2B V EUR

PRIHODKI ZASEBNEGA PARTNERJA	Varianta 2b	
	v EUR brez DDV	v EUR z DDV
prihranek na stroških toplote	4.252,88	5.188,51
prihranek na stroških el.energije	835,04	1.018,75
SKUPAJ PRIHODKI TOPLOTNE IN EL.ENERGIJE - letno	5.087,92	6.207,27
skupaj prihranek toplotne in el.energije v ekonomski dobi projekta	76.318,84	93.108,99



7.6.2. Odhodki investicijskega projekta

Višina stroškov projekta je za obravnavane variante oblikovana na podlagi izračunov o prihodnji porabi energije in izkustvenih ocen. Predvidevamo, da bo projekt pri variantah »z« investicijo pri svojem obratovanju investitorju oz. zasebnemu partnerju povzročal naslednje vrste stroškov iz obratovanja:

- investicijski stroški,
- stroške iz obratovanja.

Investicijska vlaganja

Investicijski stroški so stroški začetnih investicijskih vlaganj in nastajajo v času izvajanja operacije.

Odhodki iz obratovanja

Predvidevamo, da bo projekt pri varianti »z« investicijo 2a, kjer Občina izvede projekt z lastnimi proračunskimi sredstvi, pri svojem obratovanju povzročal nastajanje naslednjih vrst stroškov iz obratovanja:

- stroške toplotne in električne energije;
- stroške upravljanja, vzdrževanja in intervencij;
- stroške zavarovanja;
- stroške amortizacije (amortizacija je strošek, ki nastaja zaradi prenašanja nabavne vrednosti amortiziranega osnovnega sredstva na poslovne učinke in je obračunana kot produkt amortizacije osnove in amortizacijske stopnje. Stroški amortizacije so izračunani upoštevajoč nabavno vrednost osnovnih sredstev za projekt. Za posamezne investicijske ukrepe se je upoštevalo 20 letno amortizacijsko dobo. V skladu z »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« (European Commission, december 2014) smo določili 15-letno ekonomsko dobo projekta, kar je krajše od amortizacijske dobe projekta, zato se bo pri izračunih upošteval po koncu ekonomske dobe projekta preostanek vrednosti projekta).

V primeru variante »z« investicijo 2b pa predvidevamo, da bo le-ta Občini prinašala naslednje vrste stroškov:

- stroške toplotne in električne energije;
- stroške plačila zajamčenih prihrankov zasebnemu partnerju.



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

TABELA 12: INVESTICIJSKA VLAGANJA IN LETNI STROŠKI OBRATOVANJA OBČINE ZA VARIANTO "BREZ INVESTICIJE" IN ZA OBE VARIANTI »Z« INVESTICIJO V EUR

Invest.vlaganja + obratovalni stroški	Varianta BREZ investicije		Varianta 2a		Varianta 2b	
	v EUR brez DDV	v EUR z DDV	v EUR brez DDV	v EUR z DDV	v EUR brez DDV	v EUR z DDV
INVESTICIJSKI STROŠKI-UPRAV.STR.			58.499,48	79.949,29	14.751,82	16.991,08
INVESTICIJSKI STROŠKI-NEUPRAV.STR.			-	-		-
JAVNI VIRI EU IN RS - kohezijska sredstva			38.999,65	38.999,65	38.999,65	38.999,65
SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI			97.499,13	118.948,94	53.751,47	55.990,73
stroški toplote	5.777,05	7.048,00	1.777,45	2.168,49	1.481,21	1.807,08
stroški el.energije	1.942,62	2.370,00	1.318,97	1.609,15	1.099,14	1.340,96
stroški upravljanja, vzdrževanje in intervencij	1.020,00	1.244,40	975,00	1.189,50		
stroški zavarovanja	-	-	-	-		
stroški plačil zajamčenih prihrankov zasebnemu partnerju					5.087,92	6.207,27
stroški amortizacije			6.499,94	7.929,93	3.583,43	3.732,72
SKUPAJ STROŠKI OBRATOVANJA - letno	8.739,67	10.662,40	10.571,37	12.897,07	11.251,71	13.088,02
skupaj stroški obratovanja v ekonomski dobi projekta	131.095,08	159.936,00	158.570,54	193.456,06	168.775,66	196.320,24

Projekcijo stroškov projekta smo izdelali glede na realni denarni tok občine glede na predvidene prihranke in stroške, kjer pa niso upoštevani stroški ogrevanja in električne energije, saj smo kot prihodek v analizo vključili prihrankov na stroških ogrevanja in električne energije.



8. TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

8.1. PREDHODNA IDEJNA REŠITEV ALI ŠTUDIJA

Podlaga za oceno investicijske vrednosti je po oceni že izvedenih podobnih projektov in po oceni povprečne tržne cene za tovrstne posege. Kot dodatno pa si je občina pridobila smernice pred izdelavo razširjenega energetskega pregleda.

Pri izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) so bile upoštevane naslednje osnove oziroma izhodišča:

- Podatki POROČILO ENERGETSKEGA KNJIGOVODSTVA PODLEHNIK, 2016-2019 (LEA Ptuj),
- Smernice za izvajanje ukrepov izboljšanja energetske učinkovitosti v stavbah javnega sektorja po principu energetskega pogodbeništvu (Ministrstvo za infrastrukturo RS, januar 2019),
- Navodila za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja (Ministrstvo za infrastrukturo RS, januar 2019),
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016),
- Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014).

Investicijske stroške smo prikazali kot vse izdatke in vložke v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt in jih investitor nameni za predhodne raziskave in študije, pridobivanje dokumentacije, soglasij in dovoljenj, zemljišč, pripravljalna in zemeljska dela, izvedbo gradbenih, obrtniških del in napeljav, nabavo in namestitvev opreme in naprav, svetovanje in nadzor izvedbe ter druge izdatke za blago in storitve.

Za obseg potrebne vsebine DIIP-a smo upoštevali Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) ter Delovni dokument 4 – navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi (08/2006).



8.2. OPIS LOKACIJE

Investicijski projekt se bo izvajal nastal javnih objektih predvidenih za celovito energetska sanacijo, in sicer na območju Občine Podlehnik. V spodnji tabeli je predstavljena lokacija obravnavanih objektov.

8.2.1. Mikro lokacije

TABELA 13: MIKRO LOKACIJE OBJEKTOV

Št.	Objekt	Naslov	Katastrska občina, parcelna številka in številka objekta
OB07	STARA OBČINSKA STAVBA – Podlehnik 21	Podlehnik 21, 2286 Podlehnik	457 - Podlehnik Parcela: 814/37 Št. objekta: 57



Slika 3: Lokacija objekta



8.3. TERMINSKI PLAN IZVEDBE PROJEKTA

V tabeli predstavljamo celoten postopek izvedbe projekta:

TABELA 14: TERMINSKI PLAN PROJEKTA

Aktivnost za leto 2020	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec
Promotorska vloga												
Izbor svetovalcev za pomoč pri izvedbi												
Priprava invest. dokumentacije DIIP in potrditev												
Izdelava razširjenega energetskega pregleda REP												
Ocena upravičenosti javno-zasebnega partnerstva												
Priprava in potrditev investicijskega programa												
Uvrstitev projekta v NRP												
Sprejem odločitve o JZP oziroma Akta o JZP												
Objava javnega razpisa za izbor zasebnikov												
Sklep o imenovanju strok. komisije za izvedbo JZP												
Javni razpis faza 1 – izbor kandidatov												
Javni razpis faza 2 – konkurenčni dialog												
Novelacija investicijske dokumentacije in REP 1.												
Prijava na razpis JOB 2020												



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

Javni razpis faza 2 – konkurenčni dialog												
Javni razpis – povabilo k oddaji končne ponudbe												
Pregled, vrednotenje vlog, poročilo												
Akt izbire zasebnega partnerja												
Sklenitev pogodbe z zasebnim partnerjem												
Tehnološki ukrepi												***
Gradbeni ukrepi												***

*** Odvisno od samih postopkov se bodo delal pričela v letu 2020 ali 2021.

Aktivnost za leto 2021	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec
Tehnološki ukrepi												
Gradbeni ukrepi												
Oddaja zahtevka za poplačilo subvencije												
Redno upravljanje in vzdrževanje												
Zaključek financiranja												



8.4. VARSTVO OKOLJA

Predmetna investicija je namenjena tudi varovanju okolja in preprečevanju njegovega onesnaževanja. Načrtovana investicija ne bo imela negativnega vpliva na okolje. Neposredne koristi zamenjave ogrevanja na fosilna goriva z ogrevanjem na energent iz obnovljivih virov energije bodo zaznane v trenutku pričetka uporabe.

Investicijski projekt je usklajen s splošnimi predpisi o varstvu okolja, skladno z določili Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 41/2004, z dopolnitvami in spremembami) in podzakonskih aktov. Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega projekta so bila in bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost, izboljšanje bivalnega okolja in zmanjševanje vplivov na okolje). Izvedba investicijskega projekta »z« investicijo bo imela pozitiven učinek na okolje. V okviru variante »brez« investicije pa navedenega pozitivnega učinka na okolje ne bo. V nadaljevanju tega poglavja se vse navedeno nanaša na obe varianti »z« investicijo.

8.4.1. Učinkovita izraba naravnih virov

Pri sanaciji bodo uporabljeni preizkušeni, okolju neškodljivi materiali. Varianta 2 upošteva izrabo naravnih virov v največji možni meri.

8.4.2. Okoljska učinkovitost

Izvajanje investicije ne bo ustvarjalo industrijskih odpadnih voda. Pri sanaciji bodo uporabljeni naravni in okolju prijazni materiali, kolikor in kjer bo to mogoče.

Investicija je zasnovana in bo izvedena v skladu z veljavnimi okoljevarstvenimi standardi in bo upoštevala vse zahteve, ki izhajajo iz predpisov, v času obratovanja pa bo vpliv objekta na okolje pod dopustno stopnjo obremenjevanja.

8.4.3. Trajnostna dostopnost

Trajnostna dostopnost se z zamenjavo energenta kaže v vseh pogledih. Izboljšanje po okoljevarstvenih standardih, zmanjšanje odvisnosti od fosilnih goriv, optimizacija porabe energentov.

8.4.4. Zmanjšanje vplivov na okolje

- Tla

Vpliv na tla bo ugoden. Zaradi izvajanja projekta ne bo prišlo do spremembe rabe in dodatnega obremenjevanja tal.

- Voda

Vpliva na površinske vode ne bo. Med sanacijo objektov bodo izvedeni vsi ukrepi, ki bodo zmanjševali emisije.

- Emisije v zrak

Vpliva na emisije v zrak ne pričakujemo. Med sanacijo bodo izvedeni vsi ukrepi, ki bodo zmanjševali emisije v zrak. Po izvedeni investiciji pričakujemo izboljšanje stanja.



Emisije v zrak kot posledica rabe električne energije (emisije CO₂); zmanjšanje v primerjavi s predhodnim stanjem pred energetske sanacije objektov.

8.4.5. Hrup

Obremenitev okolja s hrupom je predpisana z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/2005, 34/2008, 109/2009 in 62/2010).

V času izvedbe projekta bo hrup povečan, vendar ne bo presegal dopustnih ravni hrupa na poseljenih območjih in naravovarstveno pomembnih območjih. Tudi kumulativni vpliv hrupa ob izvedbi plana je sprejemljiv.

8.4.6. Ukrepi za odpravo negativnih vplivov na okolje

Dodatni omilitveni ukrepi za odpravo negativnih vplivov na okolje niso potrebni, ker predmetna investicija ne bo presegala dovoljenih negativnih vplivov na okolje.

8.5. OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV

Ocena vplivov na okolje za izvedbo projekta celovite energetske prenove javnih objektov v lasti Občine Podlehnik ni bila izdelana, saj negativni vplivi ne bodo presegali mejnih vrednosti.

8.6. KADROVSKO ORGANIZACIJSKA SHEMA S PROSTORSKO OPREDELITVIJO

V nadaljevanju prikazujemo kadrovsko organizacijsko shemo za omenjen projekt. Občina Podlehnik je določila glavnega koordinatorskega projekta, ki skrbi za koordinacijo projekta od investicijske, in projektne dokumentacije do celovite energetske prenove in predaje namenu.

TABELA 15: PROJEKTNA SKUPINA

NAZIV DELA	IZVAJALEC
Vodja investicije:	mag. Sebastian Toplak , župan
Odgovorni vodja projekta:	Nina Lozinšek univ. dipl. prav. , direktorica občinske uprave
Strokovna pomoč:	Miran Krajnc , Višji svetovalec za okolje in prostor
Odgovorna oseba s strani izvajalca investicijske dokumentacije:	Aleksander Dolenc , Radix d.o.o. Lovrenc na Dr. polju 37b, 2324 Lovrenc na Dr. polju



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

Člani projektne skupine za izvedbo projekta in strokovna pomoč					
Ime in priimek	Izobrazba	Leta del. izkušenj	Strokovno področje, ki ga pokriva	Zadolžitev v okviru predloženega projekta	Organizacija
Nina Lozinšek	univ. dipl. prav.	8	Direktorica občinske uprave	Nadzor pravnih zadev	Občina Podlehnik
Miran Krajnc		20	Višji svetovalec za okolje in prostor	Strokovna pomoč pri koordinaciji	Občina Podlehnik
Aleksander Dolenc	univ.dipl.ekon.	20	Projektno vodenje, DIIP, PIZ, IP	Izdelava investicijske dokumentacije	Radix d.o.o.



9. PRAVNA IZHODIŠČA IZVEDBE PROJEKTA PREKO JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

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

9.1. JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO

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

Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006; v nadaljevanju: ZJZP) določa dve temeljni obliki javno-zasebnega partnerstva, in sicer:

- pogodbeno partnerstvo, in
- statusno partnerstvo.

Razmerja pogodbenega partnerstva se nadalje delijo na:

- **javno-naročniška partnerstva**
 - so odplačna razmerja med naročnikom in dobaviteljem blaga, izvajalcem gradenj ali izvajalcem storitev, katerih predmet je naročilo blaga, izvedba gradnje ali storitve;
- **koncesijska partnerstva**
 - so dvostranska pravna razmerja med državo oziroma samoupravno lokalno skupnostjo ali drugo osebo javnega prava kot koncedentom in pravno ali fizično osebo kot koncesionarjem, v katerem podeli koncedent koncesionarju (praviloma) posebno ali izključno pravico izvajati gospodarsko javno službo oziroma drugo dejavnost v javnem interesu, kar lahko vključuje tudi zgraditev objektov in naprav, ki so deloma ali v celoti v javnem interesu;
- **koncesije gradenj**
 - namen koncesije je izgradnja objektov in naprav ali njihovih posameznih delov, katere ima koncesionar v času trajanja razmerja pravico uporabljati, upravljati oziroma izkoriščati ali se pravica do uporabe, upravljanja oziroma izkoriščanja objektov in naprav kombinira s plačilom za izvedbo gradnje, pri čemer znaša vrednost gradenj, ki preide v last javnega partnerja, ocenjena skladno s predpisi o javnih naročilih, najmanj 5.278.000 EUR. Za ravnanje pri nastajanju in izvajanju razmerja javno-zasebnega partnerstva se uporabljajo predpisi o javnih naročilih gradenj. Objekti in naprave koncesije postanejo bodisi takoj (npr. model zgradi-prenesi v last-upravljalj oz. BTO) bodisi po preteku določenega obdobja (npr. model zgradi-upravljalj-prenesi v last oz. BOT) lastnina



javnega partnerja, razen če to ni mogoče oziroma ekonomsko upravičeno (npr. model zgradi-upravlja-ohrani v lasti oz. BOO).

Razmejitev med javno-naročniškim in koncesijskim partnerstvom je skladno s slovensko pravno literaturo odvisna od obsega prevzema poslovnega tveganja posameznega partnerja, in sicer tako, da se v primeru, če nosi javni partner večino ali celotno poslovno tveganje izvajanja projekta JZP, ne glede na poimenovanje oziroma ureditev v posebnem zakonu, javno-zasebno partnerstvo šteje za javnonaročniško. V primeru koncesijskih partnerstev mora torej zasebni partner oziroma koncesionar prevzeti večino poslovnih tveganj. V dvomu, ko iz okoliščin javno-zasebnega partnerstva ni mogoče ugotoviti, kdo nosi večino poslovnega tveganja, se šteje, da gre za javnonaročniško razmerje. Vsaka pogodbeni stranka prevzame tista tveganja, ki jih lažje in bolj obvladuje. Z vključitvijo zasebnega sektorja se stroški delovanja in upravljanja znižajo, saj ta tveganja zasebni sektor v primerjavi z javnim bolje obvlada.

Poglavitni kriterij razmejitve je natančno določila Direktiva o podeljevanju koncesijskih pogodb (2014/23/EU), ki je v okviru enotne opredelitve pojma koncesije, le-tega ločila od pojma javnega naročila in kot razlikovalno merilo določila pojem »znatnega operativnega tveganja«. Direktiva pojasnjuje, da glavna značilnost koncesije, tj. pravica do izkoriščanja oziroma uporabe gradenj ali storitev, vedno pomeni prenos gospodarskega operativnega tveganja zasebnega partnerja, kar lahko tudi pomeni, da naložbe in stroški, ki nastanejo pri izvajanju gradenj ali storitev, pod običajnimi pogoji delovanja ne bodo v celoti povrnjeni, čeprav del tveganja še vedno nosi javni partner.

Če posel, ki ga sklene država ali lokalna skupnost kot koncesijo, tudi sama neposredno financira ali prevzame večino gospodarskega tveganja iz takega posla, ker na primer zagotavlja prihodek, potem gre za oddajo javnega naročila pod videzom koncesije. Koncesijsko razmerje je vzpostavljeno le, kadar področni zakon izrecno predvideva koncesijo in zasebni partner nosi večino gospodarskega tveganja izvajanja koncesije. Potrebno je odgovoriti na vprašanje, kateri partner nosi poslovno tveganje obratovanja objekta.

Pravilna opredelitev oblike pogodbenega partnerstva je bistvena za določitev pravne podlage pri izvedbi postopka izbire zasebnega partnerja, saj je za javni razpis in izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva v primeru javno-naročniškega razmerja potrebno uporabiti pravila o javnem naročanju, tj. Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/2015; v nadaljevanju: ZJN-3).

Statusno javno-zasebno partnerstvo je razmerje, sklenjeno med javnim in zasebnim partnerjem na način, da država, ena ali več samoupravnih lokalnih skupnosti ali drugih oseb javnega prava oziroma drug javni partner podeli izvajanje pravic in obveznosti, ki iz javno-zasebnega partnerstva izhajajo, izvajalcu statusnega javno-zasebnega partnerstva:

- z ustanovitvijo pravne osebe, pod pogoji, ki jih določa to poglavje,
- s prodajo deleža javnega partnerja v javnem podjetju ali drugi osebi javnega ali zasebnega prava,
- z nakupom deleža v osebi javnega ali zasebnega prava, z dokapitalizacijo ali,
- na drug, primeroma naštetim oblikam pravno in dejansko soroden in primerljiv način ter s prenosom izvajanja pravic in obveznosti, ki iz javno-zasebnega partnerstva izhajajo, na to osebo (na primer izvajanje gospodarske javne službe ...).



Bistveno je torej, da sta javni in zasebni partner skupaj udeležena kot družbenika v izvajalcu statusnega partnerstva. Partnerja lahko za namene izvajanja razmerja ustanovita novo pravno osebo, lahko pa eden od obeh partnerjev vstopi kot družbenik v že obstoječo pravno osebo, katere družbenik je tudi drugi partner. Zakon tako kot pri koncesijah gradenj tudi pri statusnem partnerstvu dopušča možnost izbire med različnimi modeli lastninske pravice. Tudi v primeru statusnega partnerstva je tako možen dogovor, da lastninska pravica na objektih in napravah preide na občino takoj ob zgraditvi, lahko pa je v lasti izvajalca statusnega partnerstva do poteka dogovorjene dobe trajanja partnerstva ali pa še tudi po njem.

Skladno s strokovno podlago, tj. dokument Ministrstva za infrastrukturo: Podrobnejše usmeritve javnim partnerjem pri ukrepu energetske prenoje stavb javnega sektorja (februar 2016), ki navaja razloge za javno-zasebno partnerstvo in hkrati opredeljuje modele energetskega pogodbenišтва, lahko pri obravnavi variant energetskega pogodbenišтва po principu pogodbenega zagotavljanja prihrankov ugotovimo, da bi moral večino tveganj (tj. investicijsko tveganje, tveganje za doseganje prihrankov, idr.) prevzeti izvajalec oziroma zasebni partner. Upoštevajoč oblike javno-zasebnega partnerstva in dejstvo, da statusno javno-zasebno partnerstvo zaradi dodatnih administrativnih ovir ni primerno, je kot edina pravno primerna oblika javno-zasebnega partnerstva koncesijsko javno-zasebno partnerstvo. Navedeno temelji na drugem dokumentu Ministrstva za infrastrukturo: Smernice za izvajanje ukrepov izboljšanja energetske učinkovitosti v stavbah javnega sektorja po principu energetskega pogodbenišтва (december 2014).

9.2. VRSTE ENERGETSKEGA POGODBENIŠTVA

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

Temeljni oziroma najpogostejši vrsti energetskega pogodbenišтва sta:

- **Pogodbena oskrba z energijo** (*Energy Supply Contracting, Energy Delivery Contracting, Energieliefer Contracting*)
Namenjena je investicijam v nove, nadomestne ali dodatne naprave za oskrbo z energijo in v okviru katere zagotavlja izvajalec v pogodbeni dobi njihovo upravljanje, vzdrževanje in odpravljanje okvar, ter vse stroške dobave energije. Stroški navedenih storitev se poplačajo z vnaprej dogovorjeno ceno energije v določeni pogodbeni dobi.
Razmerje med naročnikom in izvajalcem je urejeno s pogodbo, v okviru katere se opredelijo in določijo vprašanja lastništva naprav, porazdelitev tveganj, zavarovanja in obračunavanje izvajalčeve storitve dobave energije. Pogodba se sklone praviloma ustrezno ekonomski dobi koristnosti tehničnih naprav, po preteku katere preidejo naprave v lastno upravljanje naročnika.
- **Pogodbeno zagotavljanje prihrankov energije** (*Energy Performance Contracting, Energiespar-Contracting, Energieeinspar-Contracting*)



Predstavlja obliko pristopa k znižanju energije oziroma stroškov za energijo. Storitve je pomemben instrument investiranja v ukrepe učinkovite rabe energije v objektih. Zajema načrtovanje in izvedbo ukrepov za zmanjšano rabo energije, vgradnjo novih naprav ter nadaljnji nadzor in upravljanje, vzdrževanje in odpravo motenj ter izvedbo drugih aktivnosti, potrebnih za doseganje zastavljenega cilja. Naročniku omogoča znižanje stroškov za energijo ter kvalitetne energetske storitve brez udeležbe lastnih sredstev. Storitve se poplačajo v določeni pogodbeni dobi iz ustvarjenih prihrankov.

Pri izbiri ponudnika pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije so pomembni predvsem rezultati, ki jih je mogoče doseči z izvedbo ponujenih ukrepov učinkovite rabe energije in ne najugodnejša cena, kot je to v primeru tradicionalnega financiranja projektov učinkovite rabe energije iz proračuna ali drugih finančnih virov.

V pogodbenem razmerju je potrebno posebej opredeliti različna tveganja, ki jih nosi posamezni partner, predvsem operativna in tehnična tveganja. Posamezni partner prevzame nase praviloma tisto tveganje, na katerega lahko v največji meri vpliva.

Za uspešno izvedbo projekta pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije je ključnega pomena resnost ponudnika in njegove ponudbe. Slednji mora svoje strokovne sposobnosti dokazati na podlagi prihrankov energije, ki jih je že dosegel v okviru referenčnih projektov. Prav tako je priporočljivo, da se preveri njegov gospodarski položaj in poslovno okolje.

S sklenitvijo pogodbe za zmanjšanje porabe energije izvajalec naročniku jamči za izvedbo v pogodbi določene storitve. V prvi vrsti je to:

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

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

- zmanjšanje obremenitve proračuna,
- povečana zanesljivost energetskih sistemov,
- povečana vrednost objekta,
- paket energetskih storitev,
- strokovno znanje izvajalca,
- ustrežnejši delovni pogoji,
- pozitivni vplivi na okolje.

Pomanjkljivosti so sledeče:

- manj možnosti za sklepanje novih pogodb,
- nepoznavanje pristopa.

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

Obe vrsti energetskega pogodbenišтва se uveljavljata povsod, kjer ni v javnem sektorju na voljo lastnih sredstev za tovrstne investicije.



Temeljna značilnost energetskega pogodbenišтва je tudi porazdelitev tveganj, povezanih z investicijo, ki bo izvedena v okviru konkretnega modela energetskega pogodbenišтва. V spodnji tabeli je prikazana porazdelitev tveganja, ki se v okviru razmerja energetskega pogodbenišтва praviloma predvidi.

TABELA 16: PORAZDELITEV TVEGANJA

VRSTA TVEGANJA	JAVNI PARTNER	ZASEBNI PARTNER
Tveganje načrtovanja in projektiranja	•	•
Tveganje pridobitve zahtevanih soglasij, smernic, dovoljenj in drugih aktov	•	•
Tveganje realizacije projekta		•
Tveganje dodatnih del		•
Tveganje zamude		•
Tveganje za kakovostno izvedbo		•
Tveganje financiranja		•
Tveganje glede vzdrževanja in upravljanja		•
Tveganje glede brezhibnega delovanja in zagotovljene oskrbe oziroma zanesljivosti objekta		•
Tveganje nadgradenj	•	•
Tveganje lastništva	•	•
Tveganje zavarovanja naprav in sistema	•	•
Tveganje uporabe sistema	•	•

Vir: Ministrstvo za infrastrukturo, Smernice za izvajanje ukrepov izboljšanja energetske učinkovitosti v stavbah javnega sektorja po principu energetskega pogodbenišтва, december 2014, str. 10-11.

9.3. PRAVNI VIDIKI POSTOPKA IZBIRE IZVAJALCA ZA NAMEN ENERGETSKEGA POGODBENIŠTVA

Postopek izbire izvajalca oziroma zasebnega partnerja je odvisen od izbranega modela izvajanja ukrepov za izboljšanje energetske učinkovitosti:

- Javno-naročniški model

Sredstva za izvedbo ukrepov za izboljšanje energetske učinkovitosti zagotovi javni partner iz lastnih sredstev, v posledici česar je upravičen do celote doseženih prihrankov. Tveganje doseganja prihrankov nosi torej subjekt javnega prava.

Izvajalca za izboljšanje energetske učinkovitosti izbere subjekt javnega prava tako na podlagi veljavne javnonaročniške zakonodaje izvede *klasično javno naročilo*.

- Klasični model

V primeru takšne vsebine pogodbenega razmerja, javni partner sklene javno-zasebno partnerstvo in v okviru le-tega podeli zasebnemu partnerju koncesijo za izvajanje storitev energetskega pogodbenišтва.



Zasebni partner izvaja storitev in zagotavlja prihranke, pri čemer je tveganje razpoložljivosti, vključno s tveganjem za doseganje prihrankov, na strani zasebnega partnerja. Slednji je v času trajanja javno-zasebnega partnerstva upravičen do plačila storitve, pri čemer se višina plačila običajno določi kot odstotek od doseženih prihrankov, in sicer na način, da so skupni stroški oskrbe z energijo, vključno z vsemi stroški, ki jih mora javni partner plačati zasebnemu partnerju za njegove storitve, nižji od stroškov pred izvedbo ukrepov za izboljšanje energetske učinkovitosti. Če zasebni partner ne zagotovi pogodbeno določenih prihrankov, ni upravičen do (celotnega) plačila storitve. Tveganje povpraševanja načeloma ostane na strani javnega partnerja. V kolikor je razmerje pravno in tehnično pravilno oblikovano, se sredstva beležijo v bilanci zasebnega partnerja, zaradi česar razmerje nima negativnega vpliva na dolg oziroma deficit javnega partnerja.

- Dvotirni model

Subjekt javnega prava investira in izvede ukrepe za izboljšanje energetske učinkovitosti preko klasičnega javnega naročila, pri čemer pa sredstva za izvedbo storitev zagotovi s sklenitvijo javno-zasebnega partnerstva.

Predmetni model je primeren predvsem v primeru, ko subjekt javnega prava pridobi nepovratna sredstva, saj se za njihovo pridobitev zahteva lastništvo nad investicijami. Sama investicija se tako izvede na podlagi javnega naročila, storitev pa nadalje po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Gre torej za dva ločena postopka, kjer se v okviru prvega na podlagi veljavne javnonaročniške zakonodaje izvede javno naročilo za izvedbo pripravljalnih storitev, medtem ko se v okviru drugega sklene javno-zasebno partnerstvo za izvajanje storitev oziroma upravljanje objektov. V praksi se tako lahko zgodi, da je za pripravljalne storitve oziroma izvedbo ukrepov za izboljšanje energetske učinkovitosti izbran en izvajalec, koncesija za upravljanje objektov pa podeljena drugemu.

Zaradi javno-finančnih omejitev, javno-naročniški model ni primeren. Klasični model je upoštevajoč stališče EUROSTAT-a primeren zgolj v primeru, ko vložek javnega partnerja ne presega 50%.¹ V kolikor je iz drugih razlogov (npr. sofinanciranja) potrebno investicijo izvesti zunaj razmerja javno-zasebnega partnerstva, se uporabi dvotirni model, pri katerem pa se pojavlja problematika dvojnega obdavčenja, zaradi česar je le-ta dejansko manj primeren za primere, ko projekta ni mogoče izvesti po klasičnem modelu.

9.4. IZBIRA OPTIMALNE OBLIKE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Občina Podlehnik želi realizirati projekt celovite energetske prenove javnih objektov v lasti Občine Podlehnik na način, da bo ukrepe za izboljšanje energetske učinkovitosti izvedel izvajalec oziroma subjekt zasebnega prava, in sicer tako, da bo prevzel financiranje in izvedbo investicije ter vključno s tem povezano načrtovanje, vložena sredstva pa mu bo občina povrnila v obliki plačil iz sredstev, ki jih bo izvajalec ustvaril iz naslova doseženih prihrankov pri stroških za energijo.

¹ V kolikor vložek javnega partnerja presega 50%, se vrednost investicijskih odhodkov v celoti vodi v bilanci stanja javnega partnerja, kar pa vpliva na njegovo zadolževanje. V tem primeru tudi ne gre za koncesijo storitev, temveč za javno-naročniško partnerstvo.



Ob upoštevanju zgoraj navedenega in interesa občine, da izvajalec prevzame obveznost izvedbe tako vseh pripravljanih storitev, ki so potrebne za uspešno izvedbo glavnih storitev, kot tudi glavnih storitev, ki imajo za posledico prihranke energije ter zagotavljanje obratovanja in vzdrževanja naprav, motiviranje uporabnikov, spremljanje rabe energije ipd., je za uspešno izvedbo projekta najbolj optimalno, da se izvede v obliki **pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije**.

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

Tveganje za doseganje prihrankov in operativno tveganje bo prevzel izvajalec. Tekom pogodbenega razmerja bo upravičen do plačila za izvedene storitve, ki bo določeno kot odstotek od doseženih prihrankov, pod pogojem, da bodo skupni stroški oskrbe z energijo, vključno z vsemi stroški, ki jih bo morala občina plačati izvajalcu nižji od stroškov pred izvedbo ukrepov za izboljšanje energetske učinkovitosti oziroma od stroškov v izhodiščnem referenčnem letu.

Takšna vsebina predvidenega pogodbenega razmerja predstavlja model energetskega pogodbenišтва v obliki sklenitve **javno-zasebnega partnerstva** oziroma podelitve **koncesije za izvajanje storitev energetskega pogodbenišтва**, prenos lastninske pravice po principu zgradi-upravljaj-prenesi oziroma BOT.

Občini Podlehnik bo v postopku izbire zasebnega partnerja izbrala ponudbo, ki bo ekonomsko najugodnejša. V primeru, da noben ponudnik ne bo izpolnil vsaj minimalnih kriterijev, določenih s tem dokumentom, zasebni partner ne bo izbran in bo postopek zaključen.

S promotorsko vlogo je izkazan tudi potencialen zasebni interes za soinvestiranje v ta projekt oziroma investicijo. Ocenili smo, da je iskanje primerne zasebnega partnerja smiselno in zaželeno.



10. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI TER DOLOČITEV NEPOVRATNE POMOČI

Na temelju do sedaj obravnavanih podatkov in informacij o obstoječem stanju, tehnologiji, stroških in prihodkih obratovanja in financiranju, pripravimo finančno oceno investicijskega projekta. Upravičenost investicijskega projekta smo merili tako, da smo izračunali denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo (CBA) investicijskega projekta ter zanje izračunali pripadajoče kazalnike upravičenosti.

10.1. FINANČNA ANALIZA

Cilj finančne analize investicije je ocena finančne donosnosti neposredne naložbe brez stranskih vplivov in učinkov.

V finančni analizi bomo upoštevali naslednje podatke:

- uporabili smo tekoče cene,
- referenčno obdobje je 15 let,
- diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta pri finančni analizi in konsolidirani finančni analizi znaša 4%;
- upoštevana je Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016);
- v analizo smo vključili stroške obratovanja, investicijskega vzdrževanja,
- ekonomsko koristna življenjska doba investicijskega projekta presega 15 letno ekonomsko dobo, zato smo na koncu ekonomske dobe upoštevali ostanek vrednosti investicijskega projekta,
- vsi stroški (investicijski in obratovalni) in prihodki so prikazani v finančni analizi v tekočih cenah z DDV,
- v skladu z Navodili za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja, ki jih je izdalo Ministrstvo za infrastrukturo RS januar 2019, smo pri izračunu finančnih kazalnikov prikazali tudi izračun, ki upošteva:
 - 7% minimalno interno stopnjo donosnosti za zasebnika
 - 5% diskontno stopnjo za zasebnika
 - 1% minimalno udeležbo javnega partnerja v prihranku
- izračune za zasebnega partnerja smo izvajali brez upoštevanja DDV, saj za zasebnega partnerja DDV ne predstavlja stroška in je povračljiv v okviru obračuna DDV.



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

TABELA 17: FINANČNA ANALIZA PROJEKTA »Z« INVESTICIJO BREZ SUBVENCIJE EU, VARIANTA 2A, V EUR

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški (€)	Prihodki (€)	Preostala vrednost (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano 4%								
								A	B	C	D	C-B+D	C-B+D-A	Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
														A	C-B+D	C-B+D-A
2019	0	0	0	0		0	0	0	0	0						
2020	0	9.769	0	0		0	-9.769	9.769	0	-9.769						
2021	0	109.180	0	0		0	-109.180	109.180	0	-109.180						
2022	1	0	1.190	5.071		3.881	3.881	0	3.732	3.732						
2023	2	0	1.206	5.142		3.936	3.936	0	3.639	3.639						
2024	3	0	1.223	5.214		3.991	3.991	0	3.548	3.548						
2025	4	0	1.240	5.287		4.047	4.047	0	3.459	3.459						
2026	5	0	1.258	5.361		4.103	4.103	0	3.373	3.373						
2027	6	0	1.275	5.436		4.161	4.161	0	3.288	3.288						
2028	7	0	1.293	5.512		4.219	4.219	0	3.206	3.206						
2029	8	0	1.311	5.589		4.278	4.278	0	3.126	3.126						
2030	9	0	1.329	5.667		4.338	4.338	0	3.048	3.048						
2031	10	0	1.348	5.747		4.399	4.399	0	2.972	2.972						
2032	11	0	1.367	5.827		4.460	4.460	0	2.897	2.897						
2033	12	0	1.386	5.909		4.523	4.523	0	2.825	2.825						
2034	13	0	1.405	5.992	-	4.586	4.586	0	2.754	2.754						
2035	14	0	1.425	6.075	-	4.650	4.650	0	2.685	2.685						
2036	15	0	1.445	6.160	32.754	37.470	37.470	0	20.805	20.805						
Skupaj		118.949	19.702	83.989	32.754	97.041	-21.907	118.949	65.358	-53.591						

Obrazložitev:

- Ostanek vrednosti 32.754 EUR izhaja iz predvidevane tržne vrednosti ob koncu ekonomske dobe javno-zasebnega partnerstva, ko se lastništvo prenese na javnega partnerja. Izračunan je kot celotna vrednost geotermalnega polja (ocenjujemo, da je geotermalna vrtna stalni medij, katere vrednost ne pada)
- Glede na vrsto investicije smo upoštevali 4% stopnjo za diskontiranje.
- Prihodki pokrivajo obratovalne stroške in investicijsko vzdrževanje.



10.1.1. Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi »z« investicijo brez subvencije EU Varianta 2a

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti na podlagi podatkov iz zgornje preglednice in še z nekaterimi vhodnimi podatki je sledeč:

- vrednost investicije (tekoča cena z DDV) = 118.949,00 EUR,
- ekonomska doba investicije $i = 15$ let,
- diskontna stopnja $p = 4\%$.

$$FNSV = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+p)^i} \quad FNSV = -53.591$$

Neto finančna sedanja vrednost investicije je **negativna** in znaša -53.591,00 EUR, finančna stopnja donosnosti pa je prav tako negativna.

Finančna interna stopnja donosnosti

$$FIRR = -5,611\%$$

Relativna neto sedanja vrednost

$$RNSV = -0,451$$

Obrazložitev:

- Neto sedanja vrednost ima oznako FNSV.
- V osnovnem izračunu je FNSV negativna in znaša -53.591,00 EUR.
- Eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost ali čista sedanja vrednost. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja $1+i$, s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek. V našem konkretnem zgledu smo vzeli obrestno mero 4 % letno. (Diskontna stopnja je letna odstotna mera, po kateri se sedanja vrednost denarne enote v naslednjih letih zmanjšuje s časom).
- Interna stopnja donosa ima oznako FIRR.
- Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja smo za izračun FIRR v nadaljevanju uporabili ekonomsko dobo trajanja projekta 15 let.
- Pri uporabljeni diskontni stopnji, ki je po tekočih cenah 4% iščemo v nadaljevanju projekta pozitivno neto sedanjo vrednost in interno stopnjo donosnosti višjo od uporabljene individualne diskontne stopnje 4%, s čimer bo investicija v tem primeru upravičena in ekonomsko smiselna.



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

10.1.2. Finančna analiza projekta z investicijo S subvencijo EU »Varianta 2a«

V nadaljevanju je prikazan denarni tok projekta, razmerje med predvidenimi prihranki in stroški projekta po letih. Izvedba projekta pri obeh obravnavanih variantah »z« investicijo prinaša neposredne prihodke, prihranke na stroških ogrevanja in električne energije; oz. v primeru Variante 2b tudi prihranke občine na stroških vzdrževanja, upravljanja in intervencij ter na stroških zavarovanja in neposredne stroške. V finančni analizi pa nismo upoštevali ne-denarne knjigovodske postavke – amortizacije in stroške financiranja.

TABELA 18: FINANČNA ANALIZA PROJEKTA »Z« INVESTICIJO S SUBVENCIJO EU, VARIANTA 2A, V EUR

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški (€)	Prihodki (€)	Preostala vrednost (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano 4%		
								Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
								A	C-B+D	C-B+D-A
2019	0	0	0	0		0	0	0	0	0
2020	0	9.769	0	0		0	-9.769	9.769	0	-9.769
2021	0	109.180	0	0		0	-109.180	109.180	0	-109.180
2022	1	0	1.190	7.671		6.481	6.481	0	6.232	6.232
2023	2	0	1.206	7.742		6.536	6.536	0	6.043	6.043
2024	3	0	1.223	7.814		6.591	6.591	0	5.859	5.859
2025	4	0	1.240	7.887		6.647	6.647	0	5.682	5.682
2026	5	0	1.258	7.961		6.703	6.703	0	5.510	5.510
2027	6	0	1.275	8.036		6.761	6.761	0	5.343	5.343
2028	7	0	1.293	8.112		6.819	6.819	0	5.182	5.182
2029	8	0	1.311	8.189		6.878	6.878	0	5.026	5.026
2030	9	0	1.329	8.267		6.938	6.938	0	4.875	4.875
2031	10	0	1.348	8.347		6.999	6.999	0	4.728	4.728
2032	11	0	1.367	8.427		7.060	7.060	0	4.586	4.586
2033	12	0	1.386	8.509		7.123	7.123	0	4.449	4.449
2034	13	0	1.405	8.592		7.186	7.186	0	4.316	4.316
2035	14	0	1.425	8.675		7.250	7.250	0	4.187	4.187
2036	15	0	1.445	8.760	32.754	40.069	40.069	0	22.249	22.249
Skupaj		118.949	19.702	122.989	32.754	136.041	17.092	118.949	94.265	-24.684



Obrazložitev:

- Ostanek vrednosti 32.754 EUR izhaja iz predvidevane tržne vrednosti ob koncu ekonomske dobe javno-zasebnega partnerstva, ko se lastništvo prenese na javnega partnerja. Izračunan je kot celotna vrednost geotermalnih vrtin (ocenjujemo, da je geotermalna vrtina stalni medij, katere vrednost ne pada)
- Glede na vrsto investicije smo upoštevali 4% stopnjo za diskontiranje.
- Prihodki pokrivajo obratovalne stroške in investicijsko vzdrževanje.

10.1.3. Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi »z« investicijo s subvencijo EU Varianta 2a

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti na podlagi podatkov iz zgornje preglednice in še z nekaterimi vhodnimi podatki je sledeč:

- vrednost investicije (tekoča cena z DDV) = 118.949,00 EUR,
- ekonomska doba investicije $i = 15$ let,
- diskontna stopnja $p = 4\%$.

$$FNSV = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+p)^i} \quad FNSV = -24.684$$

Neto finančna sedanja vrednost investicije je **negativna** in znaša -24.684,00 EUR, finančna stopnja donosnosti pa je prav tako negativna.

Finančna interna stopnja donosnosti

$$FIRR = -2,478\%$$

Relativna neto sedanja vrednost

$$RNSV = -0,208$$

Obrazložitev:

- Neto sedanja vrednost ima oznako FNSV.
- V osnovnem izračunu je FNSV negativna in znaša -24.684,00 EUR.
- Eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost ali čista sedanja vrednost. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja $1+i$, s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek. V našem konkretnem zgledu smo vzeli obrestno mero 4 % letno. (Diskontna stopnja je letna odstotna mera, po kateri se sedanja vrednost denarne enote v naslednjih letih zmanjšuje s časom).
- Interna stopnja donosa ima oznako FIRR.
- Upoštevač investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja smo za izračun FIRR v nadaljevanju uporabili ekonomsko dobo trajanja projekta 15 let.



- Pri uporabljeni diskontni stopnji, ki je po tekočih cenah 4% iščemo v nadaljevanju projekta pozitivno neto sedanjo vrednost in interno stopnjo donosnosti višjo od uporabljene individualne diskontne stopnje 4%, s čimer bo investicija v tem primeru upravičena in ekonomsko smiselna.



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

10.1.4. Finančna analiza projekta z investicijo »Varianta 2b«

TABELA 19: FINANČNA ANALIZA PROJEKTA »Z« INVESTICIJO VARIANTA 2B, V EUR

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški (€)	Prihodki (€)	Preostala vrednost (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano 4%		
								Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
								A	C-B+D	C-B+D-A
2018	0	0	0	0		0	0	0	0	0
2019	0	0	0	0		0	0	0	0	0
2020	0	6.566	0	0		0	-6.566	6.566	0	-6.566
2021	0	10.425	0	0		0	-10.425	10.425	0	-10.425
2022	1	0	0	1.619		1.619	1.619	0	1.556	1.556
2023	2	0	0	1.642		1.642	1.642	0	1.518	1.518
2024	3	0	0	1.665		1.665	1.665	0	1.480	1.480
2025	4	0	0	1.688		1.688	1.688	0	1.443	1.443
2026	5	0	0	1.712		1.712	1.712	0	1.407	1.407
2027	6	0	0	1.736		1.736	1.736	0	1.372	1.372
2028	7	0	0	1.761		1.761	1.761	0	1.338	1.338
2029	8	0	0	1.786		1.786	1.786	0	1.305	1.305
2030	9	0	0	1.811		1.811	1.811	0	1.272	1.272
2031	10	0	0	1.837		1.837	1.837	0	1.241	1.241
2032	11	0	0	1.863		1.863	1.863	0	1.210	1.210
2033	12	0	0	1.889		1.889	1.889	0	1.180	1.180
2034	13	0	0	1.916		1.916	1.916	0	1.150	1.150
2035	14	0	0	1.943		1.943	1.943	0	1.122	1.122
2036	15	0	0	1.970	11.044	13.014	13.014	0	7.226	7.226
Skupaj		16.991	0	24.865	0	24.865	7.874	16.991	18.595	1.603

Obrazložitev:

- Ostanek vrednosti 11.044 EUR izhaja iz predvidevane tržne vrednosti ob koncu ekonomske dobe javno-zasebnega partnerstva, ko se lastništvo prenese na javnega partnerja.
- Glede na vrsto investicije smo upoštevali 4% stopnjo za diskontiranje.



10.1.5. Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi »z« investicijo Variante 2b

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti na podlagi podatkov iz zgornje preglednice in še z nekaterimi vhodnimi podatki je sledeč:

- vrednost investicije (tekoča cena z DDV) = 16.991,00 EUR,
- ekonomska doba investicije $i = 15$ let,
- diskontna stopnja $p = 4\%$.

$$FNSV = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+p)^i} \quad FNSV = 1.603$$

Neto finančna sedanja vrednost investicije je **pozitivna** in znaša 1.603,00 EUR, finančna stopnja donosnosti pa je prav tako pozitivna.

Finančna interna stopnja donosnosti

$$FIRR = 1,229\%$$

Relativna neto sedanja vrednost

$$RNSV = 0,094$$

Obrazložitev:

- Neto sedanja vrednost ima oznako FNSV.
- V osnovnem izračunu je FNSV pozitivna in znaša 1.603,00 EUR.
- Eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost ali čista sedanja vrednost. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja $1+i$, s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek. V našem konkretnem zgledu smo vzeli obrestno mero 4 % letno. (Diskontna stopnja je letna odstotna mera, po kateri se sedanja vrednost denarne enote v naslednjih letih zmanjšuje s časom).
- Interna stopnja donosa ima oznako FIRR.
- Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja smo za izračun FIRR v nadaljevanju uporabili ekonomsko dobo trajanja projekta 15 let.
- Pri uporabljeni diskontni stopnji, ki je po tekočih cenah 4% iščemo v nadaljevanju projekta pozitivno neto sedanjo vrednost in interno stopnjo donosnosti višjo od uporabljene individualne diskontne stopnje 4%, s čimer bo investicija v tem primeru upravičena in ekonomsko smiselna.



10.1.6. Sklep finančne analize

Iz izračunanih finančnih kazalnikov investicijskega projekta v okviru izvedene Finančne analize projekta se je izkazalo, da je upravičena za izvedbo variante »z« investicijo 2b, saj vsi finančni kazalniki dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo projekta.

Varianta »z« investicijo 2a je glede na izračunane finančne kazalnike neupravičena za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale upravičeno izvedbo projekta.

10.2. FINANČNA ANALIZA DENARNIH TOKOV ZASEBNEGA PARTNERJA

Opišemo predvidene finančne oz. realne denarne tokove zasebnega partnerja, ki jih bo imel z izvedbo projekta pod varianto »z« investicijo 2b, ki predvideva izvedbo projekta po modelu javno-zasebnega partnerja.

Izvedba projekta pri varianti »z« investicijo 2b prinaša neposredne prihodke zasebnemu partnerju (v obliki prejetega plačila za doseganje zajamčenih prihrankov) ter stroške (za kritje stroškov upravljanja, vzdrževanja in intervencij ter stroškov zavarovanja ipd.).

V finančni analizi tudi v tem primeru nismo upoštevali ne-denarne knjigovodske postavke - amortizacije in stroškov financiranja. Denarni tok zasebnega partnerja je osnova za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe projekta. Uporabljena je 5% diskontna stopnja.

Vse izračune smo izvajali brez upoštevanja DDV, saj za zasebnega partnerja DDV ne predstavlja stroška in je povračljiv v okviru obračuna DDV.

TABELA 20: PREDVIDEN FINANČNI DENARNI TOK ZASEBNEGA PARTNERJA "Z" INVESTICIJO VARIANTA 2B, V EUR

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški (€)	Prihodki (€)	Preostala vrednost (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano 5%		
								Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
A	B	C	D	C-B+D	C-B+D-A	A	C-B+D	C-B+D-A		
2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2021	0	43.748	0	0	0	0	-43.748	43.748	0	-43.748
2022	1	0	650	7.416	6.766	6.766	6.766	0	6.444	6.444
2023	2	0	660	7.498	6.837	6.837	6.837	0	6.202	6.202
2024	3	0	670	7.581	6.911	6.911	6.911	0	5.970	5.970
2025	4	0	679	7.665	6.986	6.986	6.986	0	5.747	5.747
2026	5	0	689	7.750	7.061	7.061	7.061	0	5.533	5.533
2027	6	0	698	7.837	7.139	7.139	7.139	0	5.327	5.327
2028	7	0	708	7.925	7.217	7.217	7.217	0	5.129	5.129
2029	8	0	718	8.014	7.297	7.297	7.297	0	4.939	4.939
2030	9	0	728	8.105	7.377	7.377	7.377	0	4.756	4.756
2031	10	0	738	8.198	7.460	7.460	7.460	0	4.580	4.580
2032	11	0	748	8.292	7.543	7.543	7.543	0	4.410	4.410
2033	12	0	759	8.387	7.628	7.628	7.628	0	4.248	4.248
2034	13	0	770	8.484	7.715	7.715	7.715	0	4.091	4.091
2035	14	0	780	8.583	7.802	7.802	7.802	0	3.941	3.941
2036	15	0	791	8.683	-	7.891	7.891	0	3.796	3.796
Skupaj		43.748	10.786	120.417	0	109.631	65.883	43.748	75.111	31.364

Obrazložitev:

- Neto finančna sedanja vrednost investicije je pozitivna in znaša 31.364,00 EUR.
- Finančna interna stopnja donosnosti pa je prav tako pozitivna in sicer 6,7 %, kar je pod pričakovano stopnja donosa zasebnega partnerja vsaj 7%.



10.2.1 Finančna analiza denarnih tokov zasebnega partnerja z upoštevanjem, da zasebni partner dosega 7% interno stopnjo donosa

Izračunali smo, koliko bi moral znašati investicijski vložek zasebnega partnerja, če bi želeli, da bi zasebni partner dosegal 7% interno stopnjo donosa.

TABELA 21: PREDVIDEN FINANČNI DENARNI TOK ZASEBNEGA PARTNERJA "Z" INVESTICIJO VARIANTA 2B, Z UPOŠTEVANJEM, DA ZASEBNI PARTNER DOSEGA 7% DISKONTNO STOPNJO, V EUR

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški (€)	Prihodki (€)	Preostala vrednost (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano 5%		
								Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
								A	C-B+D	C-B+D-A
2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2020	0	43.000	0	0	0	0	-43.000	43.000	-43.000	
2021	1	0	1.300	7.416	0	6.116	6.116	0	5.825	
2022	2	0	1.321	7.498	0	6.177	6.177	0	5.603	
2023	3	0	1.339	7.581	0	6.241	6.241	0	5.391	
2024	4	0	1.358	7.665	0	6.307	6.307	0	5.188	
2025	5	0	1.377	7.750	0	6.373	6.373	0	4.993	
2026	6	0	1.396	7.837	0	6.440	6.440	0	4.806	
2027	7	0	1.416	7.925	0	6.509	6.509	0	4.626	
2028	8	0	1.436	8.014	0	6.579	6.579	0	4.453	
2029	9	0	1.456	8.105	0	6.650	6.650	0	4.286	
2030	10	0	1.476	8.198	0	6.722	6.722	0	4.127	
2031	11	0	1.497	8.292	0	6.795	6.795	0	3.973	
2032	12	0	1.518	8.387	0	6.869	6.869	0	3.825	
2033	13	0	1.539	8.484	0	6.945	6.945	0	3.683	
2034	14	0	1.561	8.583	0	7.022	7.022	0	3.547	
2035	15	0	1.582	8.683	-	7.100	7.100	0	3.415	
Skupaj		43.000	21.572	120.417	0	98.845	55.845	43.000	67.742	24.742

Obrazložitev:

- Na podlagi izračuna, ki zahteva, da se prikaže denarni tok zasebnega partnerja z upoštevanjem, da le-ta bi moral dosegati 7% interno stopnjo donosa vidimo, da bi ob predpostavki, da vsi ostali parametri ostanejo enaki, moral znižati vrednost investicijskih vlaganj za 748,00 EUR brez DDV oz. bi morala njegova začetna investicijska vlaganja znašati 43.000,00 EUR brez DDV.



10.3. EKONOMSKA ANALIZA IN DENARNI TOK

Ekonomsko analiza upravičenosti investicije se ugotavlja z vidika širših družbenih koristi, ki upoštevajo tudi družbeno-ekonomske koristi.

Pri izračunu ekonomskih kazalnikov investicije smo upoštevali naslednja izhodišča:

- vrednost investicije po tekočih cenah, razen za investicije izvedene v letu 2020 po vrednostih stalnih cen, februar 2020.
- skladno z Navodili za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja (Ministrstvo za infrastrukturo, januar 2019) za javnega partnerja upoštevana diskontna stopnja 5 %.
- referenčno obdobje za obravnavani projekt je skladno z navodili iz istega dokumenta 15 let.
- ekonomsko koristna življenjska doba investicijskega projekta presega 15 letno ekonomsko dobo, zato smo na koncu ekonomske dobe upoštevali ostanek vrednosti investicijskega projekta,
- kot prihodki so upoštevani prihranki pri stroških za energijo in stroških vzdrževanja
- 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.

Ekonomsko 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 ti. 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 ter stroških zavarovanja (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).
- V ekonomski analizi smo opravili davčni popravek stroškov iz obratovanja in investicijskih stroškov, tako da smo v navedeni postavki ovrednotili zmanjšanje investicijskih stroškov in stroškov iz obratovanja za DDV ter ga upoštevali pri samem izračunu kot družbeno-ekonomske korist.

Prva alineja je bila že upoštevana v finančni analizi, in sicer kot prihodek projekta. Drugo in šesto alinejo lahko denarno ovrednotimo, kar smo tudi upoštevali pri izdelavi ekonomskih denarnih tokov projekta. Ostale alineje 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 ti vplivi ostanejo neovrednoteni, 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.

Trenutni sistem ogrevanja, ki je na fosilna goriva (ELKO, UNP, premog in drva) je velik onesnaževalec okolja s toplogrednimi plini.

Ogljikov dioksid (CO₂): molska masa: 44 g / mol; je brezbarven plin s šibko kislim okusom in je težji od zraka. Ogljikov dioksid nastaja pri vseh procesih zgorevanja. Ogljikov dioksid je glavni krivec za učinek tople grede. Koncentracija CO₂ v atmosferi se stalno povečuje in je po eni strani posledica industrializacije, po drugi strani pa stalnega naraščanja prebivalstva na zemlji. Po najboljših danes razpoložljivih klimatskih modelih bo podvojitev vsebnosti CO₂ v atmosferi povzročila globalni dvig temperature za 3 °C +/- 1,5 °C.

Pri enaki porabi energije se v primeru izvedbe investicije najbolj zmanjšata izpusta ogljikovega dioksida in žvepovega dioksida. Na primeru ogljikovega dioksida se emisije CO₂ zmanjšajo za cca 60 %. V absolutnem znesku na letnem nivoju s prehodom na sistem ogrevanja na obnovljive vire prihranimo preko 420 ton CO₂ na leto.

Cena kupona za 1t izpuščenega CO₂: 7,63EUR

Izračun: 120 ton CO₂ x 7,63 EUR /t = 916 EUR/leto

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 koristi privarčevanih emisijskih kuponov zaradi znižanja rabe energije in zamenjave energentov in DDV. 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 zgornjem izračunu.



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

10.3.1. Ekonomska analiza projekta »z« investicijo brez subvencije Varianta 2a

TABELA 22: PREGLEDNICA STROŠKOV IN PRIHODKOV INVESTICIJE - EKONOMSKA ANALIZA

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški (€)	Prihodki (€) - javna korist in splošni	Preostala vrednost (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano 5%		
								Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
								A	C-B+E	C-B+E-A
2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2020	0	9.769	0	2.149	0	2.149	-7.619	9.769	2.149	-7.619
2021	0	109.180	0	26.169	0	26.169	-83.012	109.180	26.169	-83.012
2022	1	0	793	6.383	0	5.590	5.590	0	5.324	5.324
2023	2	0	804	6.473	0	5.669	5.669	0	5.142	5.142
2024	3	0	815	6.563	0	5.748	5.748	0	4.965	4.965
2025	4	0	827	6.655	0	5.828	5.828	0	4.795	4.795
2026	5	0	838	6.748	0	5.910	5.910	0	4.631	4.631
2027	6	0	850	6.843	0	5.993	5.993	0	4.472	4.472
2028	7	0	862	6.939	0	6.077	6.077	0	4.319	4.319
2029	8	0	874	7.036	0	6.162	6.162	0	4.171	4.171
2030	9	0	886	7.134	0	6.248	6.248	0	4.028	4.028
2031	10	0	899	7.234	0	6.336	6.336	0	3.889	3.889
2032	11	0	911	7.336	0	6.424	6.424	0	3.756	3.756
2033	12	0	924	7.438	0	6.514	6.514	0	3.627	3.627
2034	13	0	937	7.542	-	6.605	6.605	0	3.503	3.503
2035	14	0	950	7.648	-	6.698	6.698	0	3.383	3.383
2036	15	0	963	7.755	32.754	39.546	39.546	0	19.022	19.022
Skupaj		118.949	13.134	134.046	32.754	153.666	34.717	118.949	107.344	-11.605
ERR=	-1,488%			ENSV=	-11.605			ERNSV=	-0,098	

Obrazložitev:

- v investicijo so vključeni učinki JAVNO DOBRO, denarni tok je v ekonomski analizi negativen, ENSV je neto sedanja vrednost in je ob uporabljeni 5% letni obrestni meri (diskontni stopnji) negativna, ERR je interna stopnja donosa je pri uporabljeni diskontni stopnji negativna in znaša -1,488%
- Interna stopnja donosnosti je nižja od uporabljene individualne diskontne stopnje, s čimer je **investicija** za izvedbo tudi **ekonomsko neupravičena**.



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

10.3.2. Ekonomska analiza projekta »z« investicijo s subvencijo Varianta 2a

TABELA 23: PREGLEDNICA STROŠKOV IN PRIHODKOV INVESTICIJE - EKONOMSKA ANALIZA

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški (€)	Prihodki (€) - javna korist in splošni	Preostala vrednost (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano 5%		
								Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
								A	C-B+E	C-B+E-A
2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2020	0	9.769	0	2.149	0	2.149	-7.619	9.769	2.149	-7.619
2021	0	109.180	0	26.169	0	26.169	-83.012	109.180	26.169	-83.012
2022	1	0	793	8.983	0	8.190	8.190	0	7.800	7.800
2023	2	0	804	9.073	0	8.269	8.269	0	7.500	7.500
2024	3	0	815	9.163	0	8.348	8.348	0	7.211	7.211
2025	4	0	827	9.255	0	8.428	8.428	0	6.934	6.934
2026	5	0	838	9.348	0	8.510	8.510	0	6.668	6.668
2027	6	0	850	9.443	0	8.593	8.593	0	6.412	6.412
2028	7	0	862	9.539	0	8.677	8.677	0	6.166	6.166
2029	8	0	874	9.636	0	8.762	8.762	0	5.930	5.930
2030	9	0	886	9.734	0	8.848	8.848	0	5.704	5.704
2031	10	0	899	9.834	0	8.935	8.935	0	5.486	5.486
2032	11	0	911	9.935	0	9.024	9.024	0	5.276	5.276
2033	12	0	924	10.038	0	9.114	9.114	0	5.075	5.075
2034	13	0	937	10.142	-	9.205	9.205	0	4.882	4.882
2035	14	0	950	10.248	-	9.298	9.298	0	4.696	4.696
2036	15	0	963	10.355	32.754	42.146	42.146	0	20.273	20.273
Skupaj		118.949	13.134	173.046	32.754	192.665	73.716	118.949	134.331	15.382
ERR=	1,909%		ENSV=	15.382		ERNSV=	0,129			

Obrazložitev:

- v investicijo so vključeni učinki JAVNO DOBRO, denarni tok je v ekonomski analizi pozitiven, ENSV je neto sedanja vrednost in je ob uporabljeni 5% letni obrestni meri (diskontni stopnji) pozitivna, ERR je interna stopnja donosa je pri uporabljeni diskontni stopnji pozitivna in znaša 1,909%,
- Interna stopnja donosnosti je nižja od uporabljene individualne diskontne stopnje, s čimer je **investicija** za izvedbo tudi **ekonomsko neupravičena**.



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

10.3.3. Ekonomska analiza projekta »z« investicijo Varianta 2b

TABELA 24: PREGLEDNICA STROŠKOV IN PRIHODKOV INVESTICIJE - EKONOMSKA ANALIZA

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški (€)	Prihodki (€) - javna korist in splošni	Preostala vrednost (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano 5%		
								Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
		A	B	C	E	C-B+E	C-A-B+E	A	C-B+E	C-B+E-A
2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2020	0	6.566	0	0	0	0	-6.566	6.566	0	-6.566
2021	0	10.425	0	3.738	0	3.738	-6.687	10.425	3.738	-6.687
2022	1	0	0	5.357	0	5.357	5.357	0	5.102	5.102
2023	2	0	0	2.572	0	2.572	2.572	0	2.333	2.333
2024	3	0	0	2.610	0	2.610	2.610	0	2.255	2.255
2025	4	0	0	2.649	0	2.649	2.649	0	2.179	2.179
2026	5	0	0	2.688	0	2.688	2.688	0	2.106	2.106
2027	6	0	0	2.728	0	2.728	2.728	0	2.036	2.036
2028	7	0	0	2.768	0	2.768	2.768	0	1.967	1.967
2029	8	0	0	2.809	0	2.809	2.809	0	1.902	1.902
2030	9	0	0	2.851	0	2.851	2.851	0	1.838	1.838
2031	10	0	0	2.893	0	2.893	2.893	0	1.776	1.776
2032	11	0	0	2.936	0	2.936	2.936	0	1.717	1.717
2033	12	0	0	2.980	0	2.980	2.980	0	1.659	1.659
2034	13	0	0	3.024	0	3.024	3.024	0	1.604	1.604
2035	14	0	0	3.069	-	3.069	3.069	0	1.550	1.550
2036	15	0	0	3.114	11.044	14.158	14.158	0	6.810	6.810
Skupaj		16.991	0	45.672	0	45.672	28.681	16.991	33.761	16.770
ERR=	15,167%			ENSV=	16.770			ERNSV=	0,987	

Obrazložitev:

- v investicijo so vključeni učinki JAVNO DOBRO, denarni tok je v ekonomski analizi pozitiven, ENSV je neto sedanja vrednost in je ob uporabljeni 5% letni obrestni meri (diskontni stopnji) pozitivna, ERR je interna stopnja donosa je pri uporabljeni diskontni stopnji pozitivna in znaša 15,167%,
- Interna stopnja donosnosti je višja od uporabljene individualne diskontne stopnje, s čimer je **investicija** za izvedbo tudi **ekonomsko upravičena**.



10.3.4. Sklep ekonomske analize in izračun ekonomske upravičenosti operacije z jasno opredeljenimi izhodišči

Investicijski projekt je po ekonomski (CBA) analizi denarnih tokov občine upravičen pri vseh variantah. Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa, da je izvedba investicijskega projekta pri varianti »z« investicijo 2b ekonomsko najbolj upravičena oz. upravičena na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno ekonomsko koristna.

10.4. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

10.4.1. Splošna analiza občutljivosti

V okviru analize občutljivosti ugotavljamo mogoče spremembe ključnih spremenljivk, ki vplivajo na izvedbo projekta.

V okviru tega projekta bomo predpostavili:

- Povečanje investicije za 5% in 10%,
- Zmanjšanje investicije za 5% in 10%,
- Povečanje operativnih stroškov za 5% in 10%,
- Zmanjšanje operativnih stroškov za 5% in 10%
- Povečanje prihodkov za 5% in 10%,
- Zmanjšanje prihodkov za 5% in 10%.

Rezultati za ekonomsko analizo občutljivosti so podani v spodnji preglednici.



TABELA 25: PORABA NSV IN EIRR OB SPREMINJANJU KLJUČNIH SPREMENLJIVK – VARIANTA 2A BREZ SUBVENCIJE

Element	NSV	% odmika od osnove	IRR	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	-11.605	100%	-1,49%	100%
Povečanje investicije za 5%	-33.307	287%	-5,19%	349%
Povečanje investicije za 10%	-39.255	338%	-5,86%	394%
Zmanjšanje investicije za 5%	-21.413	185%	-3,68%	247%
Zmanjšanje investicije za 10%	-15.465	133%	-2,80%	188%
Povečanje operativnih stroškov za 5%	-12.053	104%	-1,55%	104%
Povečanje operativnih stroškov za 10%	-12.502	108%	-1,61%	108%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 5%	-11.156	96%	-1,43%	96%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 10%	-10.707	92%	-1,37%	92%
Povečanje prihodkov za 5%	-6.576	57%	-0,85%	57%
Povečanje prihodkov za 10%	-1.548	13%	-0,20%	13%
Zmanjšanje prihodkov za 5%	-16.633	143%	-2,12%	143%
Zmanjšanje prihodkov za 10%	-21.661	187%	-2,75%	185%

Varianta 2a BREZ subvencije

Glede na to, da NSV in EIRR ob spremembah spremenljivk v vseh primerih ostajajo negativni oz. se NE dvigne nad 5% diskontne stopnje, ugotavljamo, da investicija NI ekonomsko upravičena.



TABELA 26: NSV IN EIRR OB SPREMINJANJU KLJUČNIH SPREMENLJIVK – VARIANTA 2A S SUBVENCIJO

Element	NSV	% odmika od osnove	IRR	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	15.382	100%	1,91%	100%
Povečanje investicije za 5%	-6.321	-41%	-0,91%	-47%
Povečanje investicije za 10%	-12.268	-80%	-1,68%	-88%
Zmanjšanje investicije za 5%	5.574	36%	0,88%	46%
Zmanjšanje investicije za 10%	11.522	75%	1,92%	100%
Povečanje operativnih stroškov za 5%	14.933	97%	1,85%	97%
Povečanje operativnih stroškov za 10%	14.485	94%	1,80%	94%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 5%	15.831	103%	1,96%	103%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 10%	16.280	106%	2,02%	106%
Povečanje prihodkov za 5%	21.760	141%	2,71%	142%
Povečanje prihodkov za 10%	28.137	183%	3,53%	185%
Zmanjšanje prihodkov za 5%	9.005	59%	1,11%	58%
Zmanjšanje prihodkov za 10%	2.627	17%	0,32%	17%

Varianta 2a S subvencijo

Glede na to, da NSV in EIRR ob spremembah spremenljivk v vseh primerih ostajajo negativni oz. se NE dvigne nad 5% diskontne stopnje, ugotavljamo, da investicija NI ekonomsko upravičena.



TABELA 27: NSV IN EIRR OB SPREMINJANJU KLJUČNIH SPREMENLJIVK – VARIANTA 2B

Element	NSV	% odmika od osnove	IRR	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	16.770	100%	15,17%	100%
Povečanje investicije za 5%	14.834	88%	13,14%	87%
Povečanje investicije za 10%	14.009	84%	11,87%	78%
Zmanjšanje investicije za 5%	16.483	98%	16,11%	106%
Zmanjšanje investicije za 10%	17.308	103%	17,85%	118%
Povečanje operativnih stroškov za 5%	15.659	93%	14,55%	96%
Povečanje operativnih stroškov za 10%	15.659	93%	14,55%	96%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 5%	15.659	93%	14,55%	96%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 10%	15.659	93%	14,55%	96%
Povečanje prihodkov za 5%	17.266	103%	16,03%	106%
Povečanje prihodkov za 10%	18.874	113%	17,52%	116%
Zmanjšanje prihodkov za 5%	14.051	84%	13,07%	86%
Zmanjšanje prihodkov za 10%	12.443	74%	11,61%	77%

Varianta 2b

Glede na to, da NSV in EIRR ob spremembah spremenljivk v nobenem primeru nista negativni oz. NE pade pod 5% diskontne stopnje, ugotavljamo, da investicija NI ekonomsko občutljiva.



10.4.2. Analiza občutljivosti za opredelitev kritičnih spremenljivk

TABELA 28: NSV IN EIRR OB SPREMINJANJU KLJUČNIH SPREMENLJIVK ZA 1% - VARIANTA 2A BREZ SUBVENCIE

Element	NSV	% odmika od osnove	IRR	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	-11.605	100,00%	-1,488%	100,00%
Povečanje investicije za 1%	-5.693	49,06%	-0,688%	46,24%
Zmanjšanje investicije za 1%	-3.314	28,56%	-0,408%	27,41%
Povečanje operativnih stroškov za 1%	-4.600	39,64%	-0,561%	37,70%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 1%	-4.407	37,98%	-0,537%	36,11%
Povečanje prihodkov za 1%	-3.445	29,69%	-0,420%	28,26%
Zmanjšanje prihodkov za 1%	-5.563	47,94%	-0,678%	45,54%

Varianta 2a BREZ subvencije

Glede na to, da NSV in EIRR ob spremembah spremenljivk v vseh primerih ostajajo negativni oz. se NE dvigne nad 5% diskontne stopnje, ugotavljamo, da investicija NI ekonomsko upravičena.

TABELA 29: NSV IN EIRR OB SPREMINJANJU KLJUČNIH SPREMENLJIVK ZA 1% - VARIANTA 2A S SUBVENCIO

Element	NSV	% odmika od osnove	IRR	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	15.382	100,00%	1,909%	100,00%
Povečanje investicije za 1%	23.214	150,92%	2,713%	142,10%
Zmanjšanje investicije za 1%	25.593	166,38%	3,047%	159,62%
Povečanje operativnih stroškov za 1%	24.307	158,02%	2,868%	150,20%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 1%	24.500	159,28%	2,890%	151,35%
Povečanje prihodkov za 1%	25.752	167,41%	3,040%	159,25%
Zmanjšanje prihodkov za 1%	23.056	149,89%	2,717%	142,33%

Varianta 2a S subvencijo

Glede na to, da NSV in EIRR ob spremembah spremenljivk v vseh primerih se NE dvigne nad 5% diskontne stopnje, ugotavljamo, da investicija NI ekonomsko upravičena.



TABELA 30: NSV IN EIRR OB SPREMINJANJU KLJUČNIH SPREMENLJIVK ZA 1% - VARIANTA 2B

Element	NSV	% odmika od osnove	IRR	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	16.770	100,00%	15,167%	100,00%
Povečanje investicije za 1%	17.559	104,71%	15,352%	101,22%
Zmanjšanje investicije za 1%	17.891	106,68%	15,949%	105,15%
Povečanje operativnih stroškov za 1%	17.725	105,70%	15,647%	103,16%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 1%	17.725	105,70%	15,647%	103,16%
Povečanje prihodkov za 1%	18.068	107,74%	15,946%	105,13%
Zmanjšanje prihodkov za 1%	17.382	103,65%	15,349%	101,20%

Varianta 2b

Naredili smo izračun kritične spremenljivke. Upoštevali smo 1% odstopanje investicije, operativnih stroškov in prihodkov (povečanje oziroma zmanjšanje spremenljivk). Pri NSV in IRR smo ugotovili, da % odmika od osnove ni večji od 5% in ni večjih odstopanj od 5%, kar nakazuje na neobčutljivost investicije.



10.4.3. Analiza tveganja

Izpostavljenost različnim oblikam tveganja tako poslovnim, finančnim, kakor tudi ekološkim, je stalnica v poslovanju občin, zato področju obvladovanja tveganj namenjamo posebno pozornost.

1. Poslovna tveganja

Na področju poslovnih tveganj je Občina izpostavljena investicijskemu tveganju in drugim različnim zunanjim tveganjem. Ocenjujemo, da je izpostavljenost tveganju vzdrževanja nepremičnine, izključno cenovno, precej visoka, saj se bodo stroški vzdrževanja z leti dvigovali. V primeru, da gre občina samostojno v investicijo bo morala za investicijsko in tekoče vzdrževanje najemati zunanje strokovnjake, kar pa bo znašal velik strošek.

2. Finančna tveganja

Pokritje investicije in zaprta finančna konstrukcija pomeni tveganje za Občino, saj za tovrstni namen znaša maksimalna nepovratna pomoč 40%.

Občina bi morala zapirati investicijo z lastnimi sredstvi in kreditom. Pri kreditih ima občina kreditno tveganje, saj je odvisna od variabilnega dela EURIBOR, ki lahko na obdobje 15-20 let zaniha tudi do 5%, glede na izkušnje in analize v zadnjih 10 letih. Finančno tveganje občina lahko omeji z iskanjem zasebnega partnerja, ki bo investiral v ogrevanje in bo prevzel na sebe v celoti kreditno tveganje in likvidnostno tveganje.

3. Ekološko tveganje

Ekološko tveganje smo omejili z izbiro najbolj primernih sistemov ogrevanja na obnovljiv vir ter z visokokakovostno tehnologijo, ki bo preprečevala in zmanjševala ekološko obremenjevanje.

4. Tveganje javnega interesa

Javni interes za izvedbo projekta je velik, saj gre za projekt, ki bo izboljšal kvaliteto življenja, po drugi strani pa bo izboljšal blaginjo prebivalcev. Tveganje javnega interesa bi pomenilo, da občina ohrani trenutno ogrevanje in trenutni vir, s tem pa ne bi izpolnjevala javnega interesa po zmanjševanju stroškov ogrevanja in razbremenitvi proračuna občine ter prehoda na OVE. V primeru JZP tveganja javnega interesa ni.

5. Organizacijska struktura projekta

Strokovno podkrovana vodja investicije ima zadostne reference za vodenje postopka, prav tako pa se bo po potrebi obrnila na pristojno organizacijo. V primeru, da bi občina samostojno izvajala investicijo bi morala za izvedbo gradbenega nadzora in vodenja gradbišča najemati zunanje strokovnjake, saj osebe na občini ni usposobljeno za spremljanje tovrstnih investicij. V primeru JZP občina teh tveganj ne bo imela.

6. Zasebni partner

Tveganje predstavlja izbor primerne zasebnega partnerja, saj bo predvsem od njega odvisna dobra izvedba projekta ter zanesljivo upravljanje naslednjih 15 let. Zaradi tega je potrebno v javnem pozivu



postaviti merila za izbor na način, da so lahko izbrani le partnerji z zadostnimi referencami na tem področju in ki lahko zagotovijo nemoteno dobavo energije.

11. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

11.1. POTREBNA INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ v 4. členu določa mejne vrednosti za pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije po tekočih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost in sicer:

- za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo med 300.000 EUR in 500.000 EUR najmanj **dokument identifikacije investicijskega projekta**;
- za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 EUR dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program;
- za investicijske projekte nad vrednostjo 2.500.000 EUR *dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijska zasnova in investicijski program*;
- za investicijske projekte pod vrednostjo 300.000 EUR je treba zagotoviti dokument identifikacije investicijskega projekta, in sicer:
 - pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih;
 - pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (na primer visoki stroški vzdrževanja);
 - kadar se investicijski projekti (so)financirajo s proračunskimi sredstvi.

Merilo za izdelavo investicijskega programa je preseganje 500.000 EUR investicije po stalnih cenah z DDV. K tej vrednosti moramo še upoštevati prihranke na dobo trajanja JZP – 15 let, vendar kljub temu ne presegamo vrednosti 500.000 EUR, zato ni potrebno v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ za omenjen projekt izdelati Investicijski program (IP).



11.2. SMISELNOST INVESTICIJE IN IZBOR OPTIMALNE VARIANTE

V DIIP-u smo obravnavali tri variante:

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

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

Za izbiro optimalne variante so ključna naslednja merila:

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

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

- vrednost projekta, ki bremeni občinski proračun:

Manjša obremenitev proračuna je v prednosti pred večjo obremenitvijo le-tega. Poleg same absolutne višine potrebnih proračunskih sredstev je pomembno tudi razmerje med 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) in enostavna doba vračanja naložbe.

- ekonomska upravičenost izvedbe projekta (ekonomski kazalniki):

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

- možnost pridobitve nepovratnih sredstev za sofinanciranje naložbe:

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

- tveganost projekta:

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



TABELA 31: PRIMERJAVA VARIANT »Z« INVESTICIJO

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

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

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

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



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

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

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

Javni partner v projektu je Občina Podlehnik.

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

Predlagana oblika partnerstva za izvedbo projekta:

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

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

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

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

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



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

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

Zasebni partner bo kril celotne stroške izvedbe gradbenih in tehnoloških ukrepov za zagotavljanje prihrankov energije in oskrbo z energijo v višini največ do **50,01%** celotnih upravičenih stroškov projekta.

Občina sama ne more financirati celotnega projekta, saj za ta namen nima predvidenih občinskih proračunskih sredstev. Občina bo financirala začetno projektno in investicijsko dokumentacijo ter druge gradbene in tehnološke ukrepe največ do višine največ **9,99%** celotnih upravičenih stroškov projekta.

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