

Številka dokumenta:
JOB-PLA04-DIIP21



OBČINA SVETA ANA
Sveta Ana v Slov. goricah 17
2233 Sv. Ana v Slov. goricah

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - DIIP

Naziv investicijskega projekta:

CELOVITA ENERGETSKA PRENOVA JAVNEGA OBJEKTA »OBČINSKA STAVBA« V LASTI OBČINE SVETA ANA

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).

Junij, 2021



Naziv investicijskega projekta:

Celovita energetska prenova javnega objekta Občinska stavba v lasti Občine Sveta Ana

Investitor:

OBČINA SVETA ANA

Sveta Ana v Slov. goricah 17
2233 Sv. Ana v Slov. goricah

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

**Silvo Slaček, dipl. ekon., inž. gr.,
župan**

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

Renata Trajbar Kurbus, 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	6
2. NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV	7
2.1. NAVEDBA INVESTITORJA	7
2.2. NAVEDBA IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	7
2.3. DATUM IZDELAVE DIIP-A	7
3. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	8
3.1. PREDSTAVITEV PODRAVSKE REGIJE	8
3.2. PREDSTAVITEV OBČINE SVETA ANA	9
3.3. PREGLED IN ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	12
3.4. PREGLED IN ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA OBČINSKA STAVBA	12
3.5. TEMELJNI RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	15
4. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	17
4.1. PREDMET PROJEKTA Z OPREDELITVIJO VPLIVA NA RAZVOJNE MOŽNOSTI REGIJE	17
4.1.1. <i>Predmet projekta</i>	17
4.1.2. <i>Namen projekta</i>	17
4.2. CILJI INVESTICIJE	18
4.3. USKLAJENOST PROJEKTA Z ZAKONODAJO TER RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	19
4.3.1. <i>Usklajenost investicijskega projekta z občinskimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi</i>	19
4.3.2. <i>Usklajenost investicijskega projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v Sloveniji in EU</i>	19
5. OPIS VARIANTE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENIH V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO	22
5.1. VARIANTA »BREZ« INVESTICIJE	22
5.2. VARIANTA »Z« INVESTICIJO	23
5.3. IZBOR OPTIMALNE VARIANTE	23
6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE	24
6.1. OPREDELITEV OSNOVNIH TEHNIČNO-TEHNOLOŠKIH REŠITEV V OKVIRU OPERACIJE VARIANTA 2	24
6.2. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	24
7. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	26
7.1. NAVEDBA IZHODIŠČA ZA OCENO VREDNOSTI PROJEKTA	26
7.2. OCENA CELOTNIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH / TEKOČI CENAH	28
7.3. INVESTICIJSKI STROŠKI PO DINAMIKI FINANCIRANJA PO STALNIH / TEKOČIH CENAH	29
7.4. VIRI IN NAČRT FINANCIRANJA PROJEKTA	30
7.4.1. <i>Varianta »z« investicijo 2a</i>	31
7.4.2. <i>Varianta »z« investicijo 2b</i>	32
7.5. FINANČNA IN EKONOMSKA UPRAVIČENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	33
7.5.1. <i>Prihodki investicijskega projekta</i>	33
7.5.2. <i>Odhodki investicijskega projekta</i>	34
8. TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	36
8.1. PREDHODNA IDEJNA REŠITEV ALI ŠUDIJA	36



8.2.	OPIS LOKACIJE	37
8.2.1.	<i>Mikro lokacije</i>	37
8.3.	TERMINSKI PLAN IZVEDBE PROJEKTA.....	38
8.4.	VARSTVO OKOLJA.....	39
8.4.1.	<i>Učinkovita izraba naravnih virov</i>	39
8.4.2.	<i>Okoljska učinkovitost</i>	39
8.4.3.	<i>Trajnostna dostopnost</i>	39
8.4.4.	<i>Zmanjšanje vplivov na okolje</i>	39
8.4.5.	<i>Hrup</i>	40
8.4.6.	<i>Ukrepi za odpravo negativnih vplivov na okolje</i>	40
8.5.	OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV	40
8.6.	KADROVSKO ORGANIZACIJSKA SHEMA S PROSTORSKO OPREDELITVIJO.....	40
9.	PRAVNA IZHODIŠČA IZVEDBE PROJEKTA PREKO JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	42
9.1.	JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO	42
9.2.	VRSTE ENERGETSKEGA POGODBENIŠTVA.....	44
9.3.	PRAVNI VIDIKI POSTOPKA IZBIRE IZVAJALCA ZA NAMEN ENERGETSKEGA POGODBENIŠTVA 46	
9.4.	IZBIRA OPTIMALNE OBLIKE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA.....	47
10.	ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI TER DOLOČITEV NEPOVRATNE POMOČI.....	49
10.1.	FINANČNA ANALIZA	49
10.1.1.	<i>Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi »z« investicijo brez subvencije EU Varianta 2a</i>	51
10.1.2.	<i>Finančna analiza projekta z investicijo S subvencijo EU »Varianta 2a«</i>	52
10.1.3.	<i>Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi »z« investicijo s subvencijo EU Varianta 2a</i>	53
10.1.4.	<i>Finančna analiza projekta z investicijo »Varianta 2b«</i>	55
10.1.5.	<i>Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi »z« investicijo Variante 2b</i>	56
10.1.6.	<i>Sklep finančne analize</i>	57
10.2.	FINANČNA ANALIZA DENARNIH TOKOV ZASEBNEGA PARTNERJA	57
10.2.1	<i>Finančna analiza denarnih tokov zasebnega partnerja z upoštevanjem, da zasebni partner dosega 7% interno stopnjo donosa</i>	58
10.3.	EKONOMSKA ANALIZA IN DENARNI TOK.....	59
10.3.1.	<i>Ekonomska analiza projekta »z« investicijo brez subvencije Varianta 2a</i>	62
10.3.2.	<i>Ekonomska analiza projekta »z« investicijo s subvencijo Varianta 2a</i>	63
10.3.3.	<i>Ekonomska analiza projekta »z« investicijo Varianta 2b</i>	64
10.3.4.	<i>Sklep ekonomske analize in izračun ekonomske upravičenosti operacije z jasno opredeljenimi izhodišči</i>	65
10.4.	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ.....	65
10.4.1.	<i>Splošna analiza občutljivosti</i>	65
10.4.2.	<i>Analiza občutljivosti za opredelitev kritičnih spremenljivk</i>	67
10.4.3.	<i>Analiza tveganja</i>	69
11.	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM.....	70
11.1.	POTREBNA INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	70
11.2.	SMISELNOST INVESTICIJE IN IZBOR OPTIMALNE VARIANTE.....	71
11.3.	ANALIZA SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA ZA VZPOSTAVITEV IN UPRAVLJANJE SISTEMA OGREVANJA	73



KAZALO SLIK

SLIKA 1: OBČINA SVETA ANA	10
SLIKA 2: OBČINSKA STAVBA	13
SLIKA 3: LOKACIJA OBČINSKA STAVBA SV. ANA	37

KAZALO TABEL

TABELA 1: PORABA ENERGIJE PO OBJEKTIH PRED IN PO ENERGETSKI SANACIJI S PRIKAZANIMI PRIHRANKI V KWH	25
TABELA 2: PORABA ENERGIJE PO OBJEKTIH PRED IN PO ENERGETSKI SANACIJI S PRIKAZANIMI PRIHRANKI V EUR BREZ DDV	25
TABELA 3: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO STALNIH / TEKOČIH CENAH (V EUR)	28
TABELA 4: SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN DINAMIKA FINANCIRANJA V EUR PO STALNIH / TEKOČIH CENAH - VARIANTA 2A	29
TABELA 7: SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN DINAMIKA FINANCIRANJA V EUR PO STALNIH / TEKOČIH CENAH - VARIANTA 2B	29
TABELA 6: VIRI IN DINAMIKA FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO STALNIH / TEKOČIH CENAH V EUR - VARIANTA 2A	31
TABELA 7: VIRI IN DINAMIKA FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO STALNIH / TEKOČIH CENAH V EUR - VARIANTA 2B	32
TABELA 8: LETNI PRIHRANKI PROJEKTA ZA OBE VARIANTI »Z« INVESTICIJO Z VIDIKA OBČINE V EUR	33
TABELA 9: LETNI PRIHRANKI PROJEKTA ZASEBNEGA PARTNERJA ZA VARIANTO »Z« INVESTICIJO 2B V EUR	33
TABELA 10: INVESTICIJSKA VLAGANJA IN LETNI STROŠKI OBRATOVANJA OBČINE ZA VARIANTO "BREZ INVESTICIJE" IN ZA OBE VARIANTI »Z« INVESTICIJO V EUR	35
TABELA 11: MIKRO LOKACIJE OBJEKTOV	37
TABELA 12: TERMINSKI PLAN PROJEKTA	38
TABELA 13: PROJEKTNJA SKUPINA	40
TABELA 14: PORAZDELITEV TVEGANJA	46
TABELA 15: FINANČNA ANALIZA PROJEKTA »Z« INVESTICIJO BREZ SUBVENCije EU, VARIANTA 2A, V EUR	50
TABELA 16: FINANČNA ANALIZA PROJEKTA »Z« INVESTICIJO S SUBVENCijo EU, VARIANTA 2A, V EUR	52
TABELA 17: FINANČNA ANALIZA PROJEKTA »Z« INVESTICIJO VARIANTA 2B, V EUR	55
TABELA 18: PREDVIDEN FINANČNI DENARNI TOK ZASEBNEGA PARTNERJA "Z" INVESTICIJO VARIANTA 2B, V EUR	57
TABELA 19: PREDVIDEN FINANČNI DENARNI TOK ZASEBNEGA PARTNERJA "Z" INVESTICIJO VARIANTA 2B, Z UPOŠTEVANJEM, DA ZASEBNI PARTNER DOSEGA 7% DISKONTNO STOPNJO, V EUR	58
TABELA 20: PREGLEDNICA STROŠKOV IN PRIHODKOV INVESTICIJE - EKONOMSKA ANALIZA	62
TABELA 21: PREGLEDNICA STROŠKOV IN PRIHODKOV INVESTICIJE - EKONOMSKA ANALIZA	63
TABELA 22: PREGLEDNICA STROŠKOV IN PRIHODKOV INVESTICIJE - EKONOMSKA ANALIZA	64
TABELA 23: PORABA NSV IN EIRR OB SPREMINJANJU KLJUČNIH SPREMENLJIVK – VARIANTA 2A BREZ SUBVENCije	65
TABELA 26: NSV IN EIRR OB SPREMINJANJU KLJUČNIH SPREMENLJIVK – VARIANTA 2A S SUBVENCijo	66
TABELA 27: NSV IN EIRR OB SPREMINJANJU KLJUČNIH SPREMENLJIVK – VARIANTA 2B	66
TABELA 28: NSV IN EIRR OB SPREMINJANJU KLJUČNIH SPREMENLJIVK ZA 1% - VARIANTA 2A BREZ SUBVENCije	67
TABELA 29: NSV IN EIRR OB SPREMINJANJU KLJUČNIH SPREMENLJIVK ZA 1% - VARIANTA 2A S SUBVENCijo ...	67
TABELA 30: NSV IN EIRR OB SPREMINJANJU KLJUČNIH SPREMENLJIVK ZA 1% - VARIANTA 2B	68
TABELA 29: PRIMERJAVA VARIANT »Z« INVESTICIJO	72



1. UVODNO POJASNILO

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

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

Vrednost investicijskega projekta znaša po stalnih / tekočih cenah 141.478,78 EUR brez DDV (neto vrednost) oz. 172.604,11 EUR z DDV (bruto vrednost). Vrednost upravičenih stroškov znaša 135.678,78 EUR. V DIIP-u je predvideno financiranje investicijskega projekta iz lastnih proračunskih virov Občine Sveta Ana v višini 9.958,14 EUR, od tega 5.281,10 EUR upravičenih stroškov in 4.677,03 EUR neupravičenih stroškov. Iz naslova javnih virov EU in RS (Ministrstvo za infrastrukturo) iz naslova Kohezijskih nepovratnih EU sredstev v višini 66.482,60 EUR ter iz drugih, zasebnih virov (zasebni partner) v višini 66.820,88 EUR (povračljivi DDV zasebnega partnerja v višini 29.342,50 EUR ni vštet v vire financiranja in je naveden zgolj informativno).

Izvedba tehnoloških in gradbenih ukrepov bo potekala od februarja 2022 (sklep o potrditvi subvencije in podpis pogodbe z zasebnikom) do konec junija 2022, ko je predviden zaključek celovite energetske sanacije tako tehnoloških, kot gradbenih ukrepov.

Časovni načrt izvedbe projekta poteka od junija 2021 s pričetkom predhodnega postopka s pripravo DIIP-a in se končuje junija 2022, ko je predviden zaključek operacij tehnoloških ukrepov pripravljanih storitev projekta in predaja v uporabo ter upravljanje. Zaključek financiranja projekta pa je predviden v decembru 2022 z izplačilom subvencije s strain Ministrstva za infrastrukturo.

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016). V skladu z Navodili za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja (Ministrstvo za infrastrukturo RS, januar 2019) smo v okviru DIIP-a pripravili tudi analizo posameznih variant izvedbe projekta in tudi s finančnega in ekonomskega vidika opredelili upravičenost izvedbe optimalne variante projekta, tj. izvedba projekta po modelu energetskega pogodbenišтва. Skladno z zastavljenimi cilji in pogoji RS, opredeljenimi v Podrobnejših usmeritvah javnim partnerjem pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja (Ministrstvo za infrastrukturo RS, januar 2019) naročnik z izdelavo DIIP-a pričenja predhodni postopek po Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006 – v nadaljevanju ZJZP).

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. Prikazuje varianto izvedbe investicije po načinu javnega naročanja in lastnim financiranjem občine ter po modelu javno zasebnega partnerstva (model energetskega pogodbenišтва).



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

2.1. NAVEDBA INVESTITORJA

INVESTITOR	
Naziv:	OBČINA SVETA ANA
Naslov:	Sveta Ana v Slov. goricah 17, 2233 Sv. Ana v Slov. goricah
Odgovorna oseba:	Silvo Slaček, dipl. ekon., inž. gr.
Telefon:	(02) 729 58 82
E-pošta:	zupan@sv-ana.si
www	www.sv-ana.si
Davčna številka:	SI59385081
Matična številka:	1332074
Transakcijski račun:	01100-5810309151
Šifra dejavnosti:	84.110 - Splošna dejavnost javne uprave
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih projektov:	Renata Trajbar Kurbus, direktorica občinske uprave
Telefon:	(031) 760 207
E-pošta:	renata.trajbar@sv-ana.si
Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega projekta:	Renata Trajbar Kurbus, direktorica občinske uprave
Telefon:	(031) 760 207
E-pošta:	renata.trajbar@sv-ana.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
Mobilna številka:	041 398 702
E-pošta:	sandi@radix.si
Davčna številka:	SI22903801
Transakcijski račun:	SI56 6100 0000 5210 896, Delavska hranilnica, d.d.

2.3. DATUM IZDELAVE DIIP-a

Junij 2021.



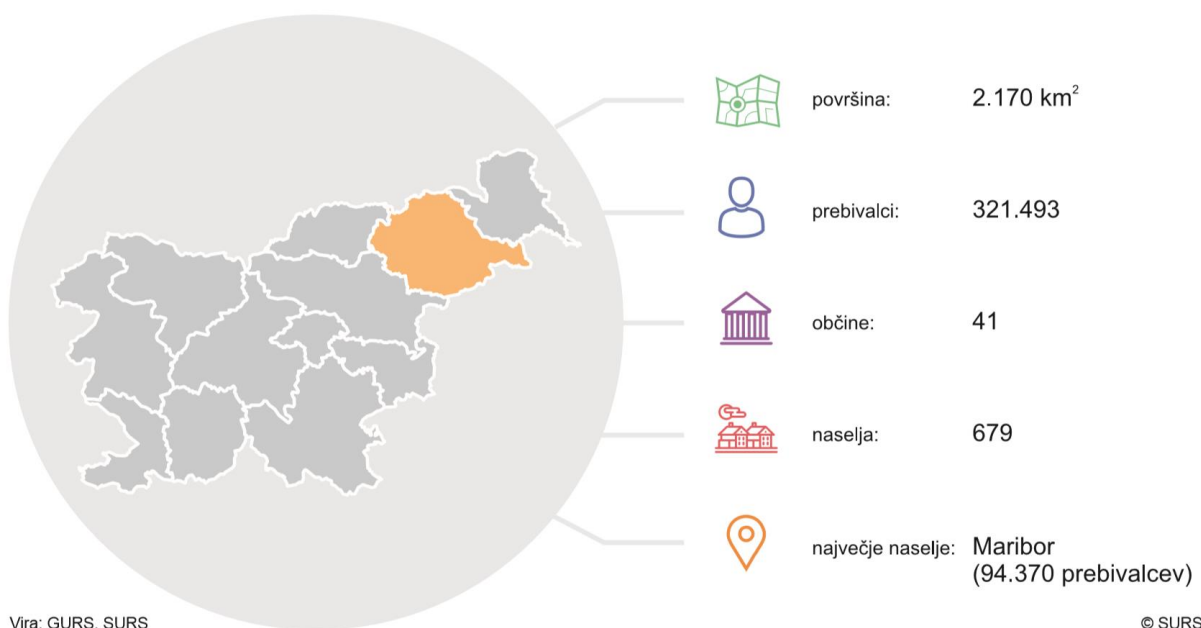
3. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

3.1. PREDSTAVITEV PODRAVSKE REGIJE

Investicija se bo izvedla v podravski statistični regiji, v Občini Sveta Ana.

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, eni naših najgosteje poseljenih regij, je v 2019 živel 16 % prebivalcev Slovenije. Gostota poseljenosti je bila 150 prebivalcev na kvadratni kilometer. Naravni prirast je bil v 2019 tudi v tej regiji – kot v večini drugih – negativen (–1,9 na 1.000 prebivalcev). Kljub temu se je število prebivalcev v 2019 glede na leto prej zaradi pozitivnega selitvenega prirasta med statističnimi regijami in iz tujine (ta je bil izrazitejši) nekoliko povečalo. Delež mladih prebivalcev (tj. starih 0–14 let) je bil v tej regiji drugi najnižji (13,9 %); nižji je bil samo še v pomurski. Delež novorojenih otrok, katerih matere oz. starši ob njihovem rojstvu niso bili poročeni, je bil v tej regiji v 2019 tretji najvišji (66 %). Višjo vrednost tega podatka sta imeli pomurska in koroška regija. Povprečna starost žensk, ki so v 2019 rodile prvega otroka, je bila tukaj 29,9 leta (to je bila četrta najvišja starost na ravni regij). Povprečna starost umrlih je bila v tej regiji najnižja (77,0 leta); najvišja je bila v primorsko-notranjski (79,4 leta).



Stopnja delovne aktivnosti prebivalcev te regije je bila v 2019 ena najnižjih na ravni regij (61,2-odstotna). Zunaj regije svojega prebivališča je delalo 16,2 % delovno aktivnih prebivalcev te regije, kar glede na druge regije ni bilo veliko; manj jih je odhajalo na delo v drugo regijo le iz osrednjeslovenske (9,8 %) in goriške (15,7). Podravska regija je v 2019 ustvarila 12,7 % nacionalnega BDP. BDP na prebivalca te regije pa je bil peti najnižji med regijami. V 2019 je tukaj delovalo nekaj več kot 27.100 podjetij; vsako je zaposlovalo povprečno 4,8 osebe. Stopnja tveganja revščine je bila tukaj ena najvišjih, 16,2-odstotna. To pomeni, da je z dohodki, nižjimi od praga tveganja revščine, živel 16,2 % oseb. Višjo



stopnjo tveganja revščine (za 0,6 odstotne točke) je imela le zasavska regija. V 2019 sta tukaj nastala 502 kg komunalnih odpadkov na prebivalca; ločeno so jih zbrali 75 % in se tako po deležu ločeno zbranih komunalnih odpadkov uvrstili na tretje mesto. Tretja je bila ta regija tudi po številu obsojenih (polnoletnih in mladoletnih) na 1.000 prebivalcev (3,0).

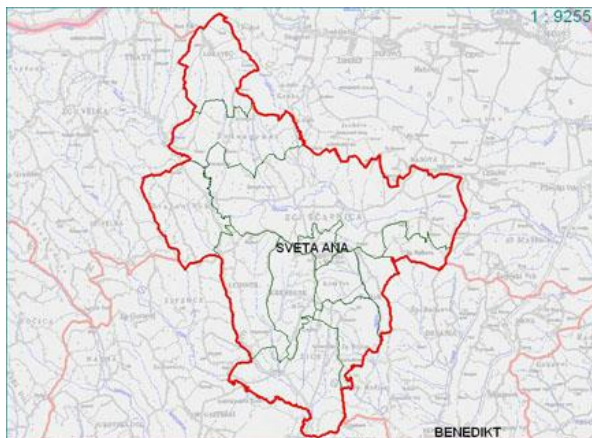
Osebna izkaznica regije

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
Prenocitve turistov	579.782	Osebni avtomobili 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 SVETA ANA

Občina Sveta Ana je manjša podeželska občina na severu osrednjih Slovenskih goric. Jugovzhodna območja slemen so posajena z vinogradi, v ravninskem delu pa so predvsem travniki in njive, kar je ugodno za kmetijstvo.



Vir: wikipedia

Občina Sveta Ana je del podravske statistične regije. Meri 37 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 157. mesto.

Občina Sveta Ana obsega 12 naselij:



Dražen Vrh,
Froleh,
Kremberk,
Krivi Vrh,
Ledinek,
Lokavec,
Rožengrunt,
Sveta Ana,
Zgornja Bačkova,
Zgornja Ročica,
Zgornja Ščavnica,
Žice

Statistični podatki za leto 2019 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2019 je imela občina približno 2.300 prebivalcev (približno 1.150 moških in 1.150 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 175. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 62 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (103 prebivalci na km²).

Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -0,4 (v Sloveniji -0,6). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 4,4. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 3,9 (v Sloveniji 7,2).

Povprečna starost občanov je bila 41,9 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,4 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 107 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino nižja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 133). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju počasneje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v dveh (Jezerško in Loški Potok), 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 pa je bila slika ravno obrnjena.

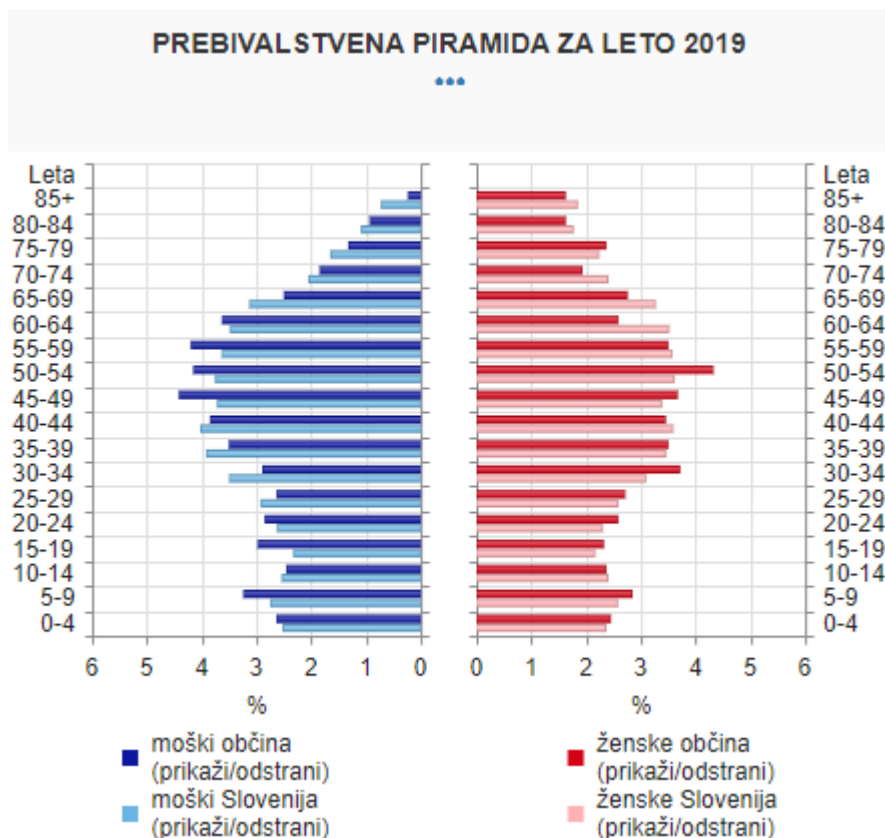


Slika 1: Občina Sveta Ana

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 11 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 10 % nižja. Med 100 prebivalci občine jih je 57 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 11 let. V



obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 191 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 168 kg manj kot v celotni Sloveniji.



Vir: stat.si

V občini je deloval 1 vrtec, obiskovalo pa ga je 114 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 84 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2019/2020 izobraževalo približno 240 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 90 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 28 študentov in 8 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 37 študentov in 8 diplomantov.

		2015	2016	2017	2018	2019
Število učencev v osnovnih šolah	Sveta Ana	223	227	227	245	244

		2015	2016	2017	2018	2019
Število otrok v vrtcih	Sveta Ana	99	118	116	114	114

Vir: stat.si



3.3. PREGLED IN ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

Javni objekti, v kolikor niso bili že energetsko sanirani, so energetsko 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 energetsko stanje objektov in neučinkoviti sistemi nadzora in regulacije povečujejo toplotno neugodje za uporabnike, neenakomerno porazdelitev toplote.

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

V nadaljevanju so predstavljena obstoječa stanja objektov in razlogi za izvedbo energetskih ukrepov. Energetsko 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 energetsko izkaznico so objekti glede na specifično rabo energije na enoto površine (m^2) tudi razdeljeni v bolj oziroma manj potratne objekte.

Lestvica energetsko najučinkovitejših objektov:

- specifična poraba energije za ogrevanje znaša okrog 25 kWh/ m^2 na leto.

Lestvica energetsko potratnih objektov:

- specifično rabo energije za ogrevanje znaša nad 100 kWh/ m^2 na leto.

Javni objekti, ki jih obravnavamo v tem dokumentu in so predmet dokumenta so:

OB06 OBČINSKA STAVBA

3.4. PREGLED IN ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA OBČINSKA STAVBA

Objekt leži v kraju Lokavec, v občini Sv. Ana v Slov. Goricah. Okolica objekta ima asfaltirane dohodne poti in je lepo umeščena v okolico. Objekt je namenjen za izvajanje vzgojno izobraževalne dejavnosti. Objekt ima izdelano energetsko izkaznico. Glavno področje rabe toplotne energije je ogrevanje objekta, raba električne energije je za potrebe delovanja celotnega objekta.

Objekt 59 v katerem se nahaja podružnična osnovna šola Lokavec, je klasične gradnje s polno opeko iz leta 1875. Leta 2014 se je izvedla energetska sanacija celotne stavbe, zato ni predvidenih večjih investicijskih ukrepov.

Prvi pouk se je vršil v občini Lokavec leta 1890 v hiši številka 19. Takrat je učiteljeval gospod Čenčar, ki je prejemal za svoje poučevanje nagrado ali povračilo za svoje delo neposredno od občanov. Leta 1852 mu je sledil Jožef Puntigam, ki je poučeval v svoji lastni hiši. Leta 1863 je kupila občina Lokavec posestvo v Lokavcu številka 9 ter preuredila stanovanjsko hišo v šolo.

Temelji sodobne šole pri Sveti Ani nasploh so bili postavljeni v šolskem obdobju 1970/71. Število otrok na takratni centralni šoli, k njej pa, kot že rečeno, je bila priključena še podružnica Lokavec, je



naraščalo, v Lokavcu pa beležimo gibanja, ki se ohranjajo na meji vse do danes. S priključitvijo lenarških vrtcev k šoli, in sicer vrtca Sveta Ana in vrtca Lokavec, se je leta 1999 spremenilo ime šole s podružnico v Lokavcu v JVI in VVZ OŠ Sveta Ana, kasneje, leta 2008, pa v Osnovno šolo Sveta Ana.



Slika 2: Občinska stavba

PREGLEDNICA SEDANJEGA STANJA

OBJEKT	OBČINSKA STAVBA SVETA ANA
Naslov	Sv. Ana v Slovenskih goricah 17, 2233 Sv. Ana v Slov. goricah
Namen objekta	1220101 - Poslovni prostori javne uprave
Leto izgradnje	1990
Neto tlorisna površina stavbe	521 m ²
Ogrevana površina	521 m ²
Številka parcele	58/4
Številka objekta	120
Lastnik objekta	Občina Sveta Ana
RABA ENERGIJE	
Referenčna poraba EE (kWh/leto)	15.177,00
Referenčni stroški EE (EUR brez DDV/leto)	1.948,07
Referenčna poraba energenta (kWh/leto)	52.283,45
Referenčni stroške energenta (EUR brez DDV/leto)	3.992,89
Specifična raba EE (kWh/m ²)	29,13
Specifična raba energenta (kWh/m ²)	100,35



STANJE NAPRAV ZA PRETVORBO ENERGIJE	
Ogrevalni sistem	Stavba se ogreva preko lastne kotlovnice na ekstra lahko kurilno olje (ELKO), ki je eden dražjih energentov na trgu. Kotel z nazivno toplotno močjo 60 kW. Ogrevanje stavbe je izvedeno z radiatorji v dvocevnom sistemu s temperaturnim režimom 70/55°C brez termostatskih ventilov
Sistem za oskrbo s toplo vodo	Topla sanitarna voda se pripravlja lokalno z električno energijo.
PREGLED RABE KONČNE ENERGIJE	
Ovoj objekta	Zunanji zidovi so klasične opečne gradnje. Na S delu stavbe so zunanji zidovi toplotno izolirani s cca. 5 cm toplotne izolacije, preostali del pa je še vedno neizoliran. Vsa okna so že bila zamenjana v letu 2007. Plošča proti podstrešju je brez ustrezne toplotno zaščite. Strešna kritina ne predstavlja problemov z zamakanjem.
Razsvetljava	Razsvetljava je izvedena s svetilkami s fluorescentnimi, ter varčnimi sijalkami.
Prezračevanje in klimatizacija	V stavbi ni izvedenega centralnega prezračevalnega sistema, klimatizacija je izvedena lokalno s split klimatskimi napravami, ki so nameščene v prostorih, kjer je to potrebno.
Raba energije	ELKO se porablja samo za ogrevanje stavbe. Poraba ELKO se popisuje ob koncu koledarskega leta na osnovi porabljene in kupljene količine energenta. Električna energija se mesečno odčitava preko merilnika in se porablja za razsvetljava, gretje sanitarne vode, tehnične aparate in naprave ter za ostale manjše porabnike. Energija se dobavlja v okviru na javnih razpisih izbranih ponudnikov. Meritev električne energije je po števcu. Električno energijo v stavbi uporabljajo za: ✓ razsvetljava; ✓ pisarniško opremo; ✓ tehnične aparate in naprave; ✓ druge naprave, ki za svoje delovanje rabijo električno energijo (šibko točne napeljave, telekomunikacije ipd.).
Izkušnje uporabnika stavbe	Stavba dobro služi svojemu namenu, nudi prijetne pogoje bivanja in je funkcionalna. Tlorisna zasnova je prilagojena prostoru v katerega je stavba umeščena.
Posebni robni pogoji in predlogi	Stavba 120 v kateri se nahajajo prostori občine Sv. Ana, je klasične opečne gradnje. Zunanji zidovi so brez ustrezne toplotne zaščite, razen na S delu stavbe, kjer so



	<p>zunanj zidovi toplotno zaščiteni s cca. 5 cm toplotne izolacije. Predlagana je namestitev dodatnega sloja toplotne izolacije na celoten ovoj stavbe, debeline 10 - 15 cm. Ukrep je smiseln tako z vidika zaščite stavbe pred zunanjimi vplivi, kot tudi zaradi zmanjševanja porabe toplotne energije za ogrevanje prostorov.</p> <p>Plošča proti podstrešju je brez ustrezne toplotne izolacije. Za zmanjšanje porabe toplotne energije je predlagana namestitev mehke toplotne izolacije na celotno ploščo proti podstrešju debeline cca. 20 - 30 cm. Z izdelavo učinkovite zaščite ovoja stavbe ter plošče proti podstrešju, se bodo zmanjšali toplotni mostovi, hkrati pa se bo povečala zrakotesnost stavbe.</p> <p>Predlagana je menjava vseh preostalih klasičnih radiatorskih ventilov s termostatskimi ventili in pripadajočo termostatsko glavo, ter hidravlično uravnoteženje ogrevalnega sistema.</p> <p>Ogrevalni sistem s kotlom na ekstra lahko kurilno olje (ELKO) je smiselno zamenjati z novejšim učinkovitejšim ogrevalnim sistemom.</p> <p>Poleg naštetih večjih investicijskih ukrepov so pomembni tudi organizacijski ukrepi kot so: redno ugašanje luči in njihovo prižiganje glede na potrebe skupaj z optimiranjem dnevne svetlobe, dosledno zapiranje vode, ugašanje elektronskih naprav, ki niso v uporabi.</p>
--	--

3.5. TEMELJNI RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO

Temeljni razlogi za investicijsko namero so:

- celovita energetska prenova stavb v lasti in rabi Občine Sveta Ana,
- prijava na javni razpis za sofinanciranje energetske prenove stavb v lasti in rabi občin v letu 2021,
- 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 prenoje 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 Sveta Ana je začela predhodni postopek na podlagi vloge o zainteresiranosti za izvedbo javno-zasebnega partnerstva.

Skladno z energetskega zakonom bo v nadaljevanju naročila in pridobila energetske izkaznice za obravnavan javni objekt v katerem so bili postavljeni cilji, ki jih bo občina zasledovala na področju energetike. Nadaljevanje energetskih izkaznic bo potekalo v izvedbi razširjenega energetskega pregleda javnega objekta, kjer se bodo predvideli vsi končni ukrepi celovite energetske sanacije.

Predmet projekta so operacije celovite energetske prenove stavb v lasti in rabi Občine Sveta Ana in sicer Občinska stavba.

»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) javnega objekta v lasti Občine Sveta Ana, 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-2021) 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 objekt Občinska stavba, 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, predšolske otroke in druge uporabnike objektov.

Cilji investicije so:

- celovita energetska sanacija javnega objekta Občinska stavba,
- 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 2021«,
- 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 nizkoogljično 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 Občinska stavba v lasti Občine Sveta Ana« 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 Sveta Ana za leto 2021 in leto 2022.

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

- Lokalnim energetskega konceptom Občine Sveta Ana (2011), in sicer je skladen z njegovimi usmeritvami in smernicami razvoja energetske učinkovitosti; ter
- Dolgoročnim razvojnim načrtom Občine Sveta Ana 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. energetske pogodbeništvu);
 - Države članice so na podlagi 18. in 19. člena te direktive zavezani k spodbujanju energetskega pogodbeništvu.
- **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 energetske 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 presežala 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 2021 – 2027**
- 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 energetske 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 2025**
 - Predvideva zagon mehanizma energetskega pogodbenišтва, 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 sovpada 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 pogostejše 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 Sveta Ana, 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 Sveta Ana;
- 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 ovojev, zamenjava stavbnega povišstva). Poleg investicijskih ukrepov so v okviru nameravane investicije zajeti tudi ukrepi uvedbe sistema energetskega upravljanja ter organizacijski in ostali ukrepi v smislu energetskega upravljanja objektov.

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

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 boljša od variante »brez« investicije, saj je glede na trende in glede na potrebe z vidika investitorja Občine Sveta Ana 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 boljša 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 vzdržen 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 Občinska stavba za obe varianti »z« investicijo:

6.2. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Projekt je opredeljen kot celovita energetska sanacija javnih objektov v lasti Občine Sveta Ana 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 OBČINSKA STAVBA V
LASTI OBČINE SVETA ANA

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
Sv. Ana: Občinska stavba	52.283,45	15.177,00	67.460,45	11.719,66	10.593,00	22.312,66	40.563,79	4.584,00	45.147,79
SKUPAJ	52.283,45	15.177,00	67.460,45	11.719,66	10.593,00	22.312,66	40.563,79	4.584,00	45.147,79

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			Potencialni prihranki		
	Stroški ogrevanja	Stroški el.energije	skupaj	Stroški ogrevanja	Stroški el.energije	skupaj	Stroški ogrevanja	Stroški el.energije	skupaj
Sv. Ana: Občinska stavba	3.992,89	1.948,07	5.940,96	1.289,16	1.359,69	2.648,85	2.703,72	588,39	3.292,11
SKUPAJ	3.992,89	1.948,07	5.940,96	1.289,16	1.359,69	2.648,85	2.703,72	588,39	3.292,11

Dodatni normalizirani prihranki			SKUPAJ POTENCIALNI PRIHRANKI		
Stroški ogrevanja	Stroški el.energije	skupaj	Stroški ogrevanja	Stroški el.energije	skupaj
	674,87	674,87	2.703,72	1.263,25	3.966,98
-	674,87	674,87	2.703,72	1.263,25	3.966,98



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 Občinska stavba v lasti Občine Sveta Ana.

Upoštevan	Ukrep	Opis ukrepa
DA	Energetsko upravljanje	Vzpostavitev energetskega upravljanja objekta ter vgradnja merilne opreme (1 kalorimetra in odštevalni števec EE) s pripadajočo krmilno-komunikacijsko tehnologijo, za spremljanje obratovanja in rabe energije objekta. Po sanaciji se izvede samo meritve osvetljenosti. Sistem se poveže na CNS sistem, ki omogoča daljinski nadzor ter upravljanje naprav (nameščen je na sistemu toplotnih črpalk), arhiv podatkov, nastavitev alarmov, zagon sistema, ...)
DA	Izolacija fasade	Izdelava izolacijske fasade na vzhodni in južni strani in menjava senčil, kjer se izvede nova fasada.
NE	Zamenjava stavbnega pohištva	
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 (λ : 0,040 W/mK) se položi na že položeno toplotno izolacijo in prekrije z vetrno oviro.
DA	Zamenjava kritine	Zamenjava dotrajane obstoječe kritine.
DA	Prenova ogrevalnega sistema TČ geosonda/voda (moč 20 kW)	"Demontaža dotrajane opreme v kotlovnici Izvedba sistema toplotnih črpalk geosonda/voda skupne moči 20 kW pri B0/W55 z vso pripadajočo hidravlično in varnostno opremo, izvedbo geosond in cevnih povezav ter navezavo do kotlovnice za ogrevanje in pripravo sanitarne vode. Prenova sistema priprave STV. Velikost predpripravljenih tople vode se predvidi glede na odjem sanitarne vode. Tehnološka posodobitev energetskega postrojenja za namene optimalnega delovanja."



DA	Termostatski ventili	Vgradnja manjkajočih termostatskih ventilov.
DA	Hidravlično uravnoteženje	Prenova razdelilca v kotlovnici in hidravlično uravnoteženje
DA	Sanacija 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.
NE	Vgradnja sistemov za prezračevanje in hlajenje prostorov	

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, na podlagi preliminarnih energetskih pregledov, energetskih izkaznic objektov in izkustvenih ocen na podlagi že izvedenih preteklih projektov;
- 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:
 - stroški projekta bodo nastali v sklopu 12 mesecev, zato so stalne cene enake tekočim.

Investicija se bo izvedla v letih 2021 in 2022, kar pomeni, da bo investicija krajša od obdobja enega leta, zato ne podajamo ocene investicijskih stroškov po tekočih cenah.



7.2. OCENA CELOTNIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH / TEKOČI CENAH

Vrednost investicijskega projekta oz. višina investicijskih stroškov po stalnih / tekočih cenah znaša 141.478,78 EUR brez DDV oz. 172.604,11 EUR z DDV. Upravičeni stroški za sofinanciranje energetskih sanacij javnih objektov s strani Ministrstva za infrastrukturo RS znašajo po stalnih cenah 135.678,78 EUR.

TABELA 3: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO STALNIH / TEKOČIH CENAH (v EUR)

VRSTA STROŠKOV	Dinamika po letih			Skupna vrednost invest. projekta			Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški
	2020	2021	2022	Brez DDV	DDV	z DDV		
STROŠKI GRADNJE IN TEHN.REŠITEV			133.375,00	133.375,00	29.342,50	162.717,50	127.575,00	35.142,50
Sv. Ana: Občinska stavba - UPRAVIČENI STR.			127.575,00	127.575,00	28.066,50	155.641,50	127.575,00	28.066,50
Sv. Ana: Občinska stavba - NEUPRAVIČENI STR.			5.800,00	5.800,00	1.276,00	7.076,00	-	7.076,00
STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	-	6.019,28	2.084,50	8.103,78	1.782,83	9.886,61	8.103,78	1.782,83
Investicijska dokumentacija	-	2.087,72	-	2.087,72	459,30	2.547,02	2.087,72	459,30
Ostale storitve inženiringa		3.931,56	-	3.931,56	864,94	4.796,51	3.931,56	864,94
Stroški nadzora			2.084,50	2.084,50	458,59	2.543,09	2.084,50	458,59
SKUPAJ VREDNOST	-	6.019,28	135.459,50	141.478,78	31.125,33	172.604,11	135.678,78	36.925,33



7.3. INVESTICIJSKI STROŠKI PO DINAMIKI FINANCIRANJA PO STALNIH / 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 4: SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN DINAMIKA FINANCIRANJA V EUR PO STALNIH / TEKOČIH CENAH - VARIANTA 2A

DINAMIKA VLAGANJ	Dinamika po letih			SKUPAJ	
	2020	2021	2022	v EUR	%
STROŠKI GRADNJE IN TEHN.REŠITEV			133.375,00	133.375,00	77,27%
STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	-	6.019,28	2.084,50	8.103,78	4,70%
DDV	-	1.324,24	29.801,09	31.125,33	18,03%
SKUPAJ	-	7.343,52	165.260,59	172.604,11	100,00%

TABELA 5: SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN DINAMIKA FINANCIRANJA V EUR PO STALNIH / TEKOČIH CENAH - VARIANTA 2B

DINAMIKA VLAGANJ	Dinamika po letih			SKUPAJ	
	2020	2021	2022	v EUR	%
STROŠKI GRADNJE IN TEHN.REŠITEV			133.375,00	133.375,00	93,10%
STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	-	6.019,28	2.084,50	8.103,78	5,66%
DDV	-	1.324,24	458,59	1.782,83	1,24%
SKUPAJ	-	7.343,52	135.918,09	143.261,61	100,00%
Informativni prikaz povračljivega DDV zasebnega partnerja			29.342,50	29.342,50	
Skupaj	-	7.343,52	165.260,59	172.604,11	

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 poročuna v okviru davčnega obračuna in je zanj povračljiv.



7.4. 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, zanjo ni potrebno izdelati finančne konstrukcije.



7.4.1. 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 Občine Sveta Ana,
- iz javnih virov EU in RS (Ministrstvo za infrastrukturo RS): Nepovratna sredstva Kohezijskega sklada EU in proračuna RS za sofinanciranje energetskih sanacij javnih objektov (49% upravičenih stroškov).

TABELA 6: VIRI IN DINAMIKA FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO STALNIH / TEKOČIH CENAH V EUR - VARIANTA 2A

VIRI FINANCIRANJ	Dinamika po letih				SKUPAJ	
	2019	2020	2021	2022	v EUR	%
LASTNI VIRI - proračun občine	-	-	4.394,08	101.727,44	106.121,51	61,48%
JAVNI VIRI EU IN RS - kohezijska sredstva	-	-	2.949,45	63.533,16	66.482,60	38,52%
DRUGI VIRI	-	-	-	-	-	0,00%
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	-	-	7.343,52	165.260,59	172.604,11	100,00%

SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI		SKUPAJ NEUPRAVIČENI STROŠKI	
v EUR	%	v EUR	%
69.196,18	51,00%	36.925,33	100,00%
66.482,60	49,00%	-	0,00%
-	0,00%	-	0,00%
135.678,78	100,00%	36.925,33	



7.4.2. 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 Občine Sveta Ana,
- iz javnih virov EU in RS (Ministrstvo za infrastrukturo RS): Nepovratna sredstva Kohezijskega sklada EU za sofinanciranje energetskih sanacij javnih objektov (49% upravičenih stroškov),
- iz zasebnih virov (izbrani zasebni partner; zanj DDV ne predstavlja stroška in smo ga le informativno prikazali).

TABELA 7: VIRI IN DINAMIKA FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO STALNIH / TEKOČIH CENAH V EUR - VARIANTA 2B

VIRI FINANCIRANJ	Dinamika po letih				SKUPAJ		SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI	
	2019	2020	2021	2022	v EUR	%	v EUR	%
LASTNI VIRI - proračun občine - UPRAVIČENI	-		3.069,83	2.211,27	5.281,10	3,69%	5.281,10	3,89%
LASTNI VIRI - proračun občine - NEUPRAVIČENI STROŠKI	-		1.324,24	3.352,79	4.677,03	3,26%	-	0,00%
JAVNI VIRI EU IN RS - kohezijska sredstva	-		2.949,45	63.533,16	66.482,60	46,41%	66.482,60	49,00%
DRUGI VIRI - zasebni partner (upravičeni str.)				63.915,08	63.915,08	44,61%	63.915,08	47,11%
DRUGI VIRI - zasebni partner (neupravičeni str.)				2.905,80	2.905,80	2,03%		
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	-	-	7.343,52	135.918,09	143.261,61	100,00%	135.678,78	100,00%
Informativni prikaz povračljivega DDV zasebnega partnerja			-	29.342,50	29.342,50		-	
SKUPAJ	-	-	7.343,52	165.260,59	172.604,11		135.678,78	



7.5. FINANČNA IN EKONOMSKA UPRAVIČENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

7.5.1. 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 8: 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	2.162,98	2.638,84	27,04	32,99
prihranek na stroških el.energije	1.010,60	1.232,94	12,63	15,41
prihranek na stroških upravljanja, vzdrževanje in intervencij	780,00	951,60	1.860,00	2.269,20
prihranek na stroških zavarovanja	-	-	-	-
SKUPAJ PRIHRANEK TOPLOTNE IN EL.ENERGIJE - letno	3.173,58	3.871,77	39,67	48,40
skupaj prihranek toplotne in el.energije v ekonomski dobi projekta	47.603,75	58.076,58	595,05	725,96

TABELA 9: 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	2.676,69	3.265,56
prihranek na stroških el.energije	1.250,62	1.525,76
SKUPAJ PRIHODKI TOPLOTNE IN EL.ENERGIJE - letno	3.927,31	4.791,32
skupaj prihranek toplotne in el.energije v ekonomski dobi projekta	58.909,64	71.869,77



7.5.2. 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 OBČINSKA STAVBA V
LASTI OBČINE SVETA ANA

TABELA 10: 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.			69.196,18	100.321,51	5.281,10	9.958,14
INVESTICIJSKI STROŠKI-NEUPRAV.STR.			5.800,00	5.800,00		-
JAVNI VIRI EU IN RS - kohezijska sredstva			66.482,60	66.482,60	66.482,60	66.482,60
SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI			141.478,78	172.604,11	71.763,71	76.440,74
stroški toplote	3.992,89	4.871,32	1.546,99	1.887,33	1.289,16	1.572,78
stroški el.energije	1.948,07	2.376,65	1.631,62	1.990,58	1.359,69	1.658,82
stroški upravljanja, vzdrževanje in intervencij	1.860,00	2.269,20	1.080,00	1.317,60		
stroški zavarovanja	-	-	-	-		
stroški plačil zajamčenih prihrankov zasebnemu partnerju					3.927,31	4.791,32
stroški amortizacije			9.431,92	11.506,94	4.784,25	5.096,05
SKUPAJ STROŠKI OBRATOVANJA - letno	7.800,96	9.517,17	13.690,54	16.702,45	11.360,41	13.118,96
skupaj stroški obratovanja v ekonomski dobi projekta	117.014,43	142.757,60	205.358,05	250.536,82	170.406,08	196.784,43

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 Sveta Ana, 2017-2020 oz. analiza porabe energentov na podlagi realne porabe (računi) v letih 2017-2020,
- 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 na javnih objektih predvidenih za celovito energetska sanacijo, in sicer na območju Občine Sveta Ana. V spodnji tabeli je predstavljena lokacija obravnavanega objekta.

8.2.1. Mikro lokacije

TABELA 11: MIKRO LOKACIJE OBJEKTOV

Št.	Objekt	Naslov	Katastrska občina, parcelna številka in številka objekta
OB06	OBČINSKA STAVBA OBČINE SVETA ANA	Sv. Ana v Slovenskih goricah 17, 2233 Sv. Ana v Slov. goricah	k. o. 514 –Krivi Vrh Parcelna številka: 58/4 Št. objekta: 120



Slika 3: Lokacija Občinska stavba Sv. Ana



8.3. TERMINSKI PLAN IZVEDBE PROJEKTA

V tabeli predstavljamo celoten postopek izvedbe projekta:

TABELA 12: TERMINSKI PLAN PROJEKTA

Aktivnosti CEO JOB	2021								2022								
	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep
Promotorska vloga																	
Izbor strokovne pomoči za pomoč pri izvedbi																	
Priprava invest. dokumentacije DIIP in potrditev																	
Izdelava razširjenega energetskega pregleda																	
Ocena upravičenosti JZP																	
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																	
Javni razpis – povabilo k oddaji končne ponudbe																	
Pregled, vrednotenje vlog, poročilo																	
Akt izbire zasebnega partnerja																	
Novelacija investicijske dokumentacije																	
Prijava na razpis JOB 2021																	
Sklep JOB 2021/2022																	
Sklenitev pogodbe z zasebnim partnerjem																	
Tehnološki ukrepi*																	
Gradbeni ukrepi*																	
Redno upravljanje in vzdrževanje																	

* Pričetek ukrepov odvisen od samih postopkov konkurenčnega dialoga in končne ponudbe, sklepa ter podpisa pogodbe s koncesionarjem.



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 Sveta Ana 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 Sveta Ana je določila glavnega koordinatorja projekta, ki skrbi za koordinacijo projekta od investicijske, in projektne dokumentacije do celovite energetske prenove in predaje namenu.

TABELA 13: PROJEKTNA SKUPINA

NAZIV DELA	IZVAJALEC
Vodja investicije:	Silvo Slaček , dipl. ekon., gr. inž. župan
Odgovorni vodja projekta:	Renata Trajbar Kurbus , univ. dipl. prav, direktorica občinske uprave
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 OBČINSKA STAVBA V
LASTI OBČINE SVETA ANA

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
Silvo Slaček	dipl. ekon. ,gr.inž.	40	Župan	Strokovna pomoč in koordinacija	Občina Sveta Ana
Renata Trajbar Kurbus	univ. dipl. prav	23	Direktorica občinske uprave	Strokovna pomoč in koordinacija	Občina Sveta Ana
Aleksander Dolenc	univ.dipl.ekon.	20	Projektno vodenje, DIIP, PIZ, IP	Izdelava investicijske dokumentacije	Radix d.o.o.



9. PРАВNA IZHODIŠČA IZVEDBE PROJEKTA PREKO JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

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

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-upravljaj oz. BTO) bodisi po preteku določenega obdobja (npr. model zgradi-upravljaj-prenesi v last oz.



BOT) lastnina javnega partnerja, razen če to ni mogoče oziroma ekonomsko upravičeno (npr. model zgradi-upravljaj-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 prenove 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. Upoštevaajoč 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, zelenih ciljev in interesov v zvezi z doseganjem energetske učinkovitosti. V okviru pogodbenišтва se torej lahko izoblikujejo različne variacije in odstopanja glede na osnovni vrsti, saj je v vsakem konkretnem primeru lahko drugačen razpoložljiv potencial prihrankov energije.

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. Storitev 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 pogodbeništvata 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 14: 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 upoštevač 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 Sveta Ana želi realizirati projekt celovite energetske prenove javnih objektov v lasti Občine Sveta Ana 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 pripravljalnih 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 Sveta Ana 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 zaboljšanje energetske učinkovitosti oziroma od stroškov v izhodiščnem referenčnem letu.

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.

Občini Sveta Ana 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 so, 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 OBČINSKA STAVBA V
LASTI OBČINE SVETA ANA

TABELA 15: FINANČNA ANALIZA PROJEKTA »Z« INVESTICIJO BREZ SUBVENCIE 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	7.344	0	0		0	-7.344	7.344	0	-7.344
2021	0	165.261	0	0		0	-165.261	165.261	0	-165.261
2022	1	0	1.318	1.244		-73	-73	0	-71	-71
2023	2	0	1.336	1.262		-75	-75	0	-69	-69
2024	3	0	1.355	1.279		-76	-76	0	-67	-67
2025	4	0	1.374	1.297		-77	-77	0	-65	-65
2026	5	0	1.393	1.315		-78	-78	0	-64	-64
2027	6	0	1.412	1.334		-79	-79	0	-62	-62
2028	7	0	1.432	1.352		-80	-80	0	-61	-61
2029	8	0	1.452	1.371		-81	-81	0	-59	-59
2030	9	0	1.473	1.390		-82	-82	0	-58	-58
2031	10	0	1.493	1.410		-83	-83	0	-56	-56
2032	11	0	1.514	1.430		-84	-84	0	-55	-55
2033	12	0	1.535	1.450		-86	-86	0	-53	-53
2034	13	0	1.557	1.470	-	-87	-87	0	-52	-52
2035	14	0	1.579	1.491	-	-88	-88	0	-51	-51
2036	15	0	1.601	1.511	70.154	70.065	70.065	0	38.904	38.904
Skupaj		172.604	21.823	20.606	70.154	68.937	-103.668	172.604	38.061	-134.543

Obrazložitev:

- Ostanek vrednosti 70.154 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 vrtina stalni medij, katere vrednost ne pada)
- Glede na vrsto investicije smo upoštevali 4% stopnjo za diskontiranje.
- Prihodki pokrivajo obratovalne stroške in investicijsko vzdrževanje.



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

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

- vrednost investicije (tekoča cena z DDV) = 172.604,00 EUR,
- ekonomska doba investicije $i = 15$ let,
- diskontna stopnja $p = 4\%$.

$$FNSV = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+p)^i} \quad FNSV = -134.543$$

Neto finančna sedanja vrednost investicije je **negativna** in znaša -134.543,00 EUR, finančna stopnja donosnosti pa je prav tako negativna.

Finančna interna stopnja donosnosti

$$FIRR = -9,49\%$$

Relativna neto sedanja vrednost

$$RNSV = -0,779$$

Obrazložitev:

- Neto sedanja vrednost ima oznako FNSV.
- V osnovnem izračunu je FNSV negativna in znaša -134.543,00 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.



10.1.2. 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 16: FINANČNA ANALIZA PROJEKTA »Z« INVESTICIJO S SUBVENCIO 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	7.344	0	0		0	-7.344	7.344	0	-7.344
2021	0	165.261	0	0		0	-165.261	165.261	0	-165.261
2022	1	0	1.318	5.676		4.359	4.359	0	4.191	4.191
2023	2	0	1.336	5.694		4.358	4.358	0	4.029	4.029
2024	3	0	1.355	5.711		4.357	4.357	0	3.873	3.873
2025	4	0	1.374	5.729		4.356	4.356	0	3.723	3.723
2026	5	0	1.393	5.747		4.354	4.354	0	3.579	3.579
2027	6	0	1.412	5.766		4.353	4.353	0	3.441	3.441
2028	7	0	1.432	5.785		4.352	4.352	0	3.307	3.307
2029	8	0	1.452	5.803		4.351	4.351	0	3.179	3.179
2030	9	0	1.473	5.823		4.350	4.350	0	3.056	3.056
2031	10	0	1.493	5.842		4.349	4.349	0	2.938	2.938
2032	11	0	1.514	5.862		4.348	4.348	0	2.824	2.824
2033	12	0	1.535	5.882		4.347	4.347	0	2.715	2.715
2034	13	0	1.557	5.902	-	4.345	4.345	0	2.610	2.610
2035	14	0	1.579	5.923	-	4.344	4.344	0	2.509	2.509
2036	15	0	1.601	5.944	70.154	74.497	74.497	0	41.365	41.365
Skupaj		172.604	21.823	87.089	70.154	135.419	-37.185	172.604	87.339	-85.265



Obrazložitev:

- Ostanek vrednosti 70.154 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 vrtna stalni medij, katere vrednost ne pada)
- Glede na vrsto investicije smo upoštevali 4% stopnjo za diskontiranje.
- Prihodki pokrivajo obratovalne stroške in investicijsko vzdrževanje.

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

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

- vrednost investicije (tekoča cena z DDV) = 172.604,00 EUR,
- ekonomska doba investicije $i = 15$ let,
- diskontna stopnja $p = 4\%$.

$$\text{FNSV} = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+p)^i} \quad \text{FNSV} = -85.265$$

Neto finančna sedanja vrednost investicije je **negativna** in znaša -85.265,00 EUR, finančna stopnja donosnosti pa je prav tako negativna.

Finančna interna stopnja donosnosti

$$\text{FIRR} = -5,77\%$$

Relativna neto sedanja vrednost

$$\text{RNSV} = -0,494$$

Obrazložitev:

- Neto sedanja vrednost ima oznako FNSV.
- V osnovnem izračunu je FNSV negativna in znaša -85.265,00 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.



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

TABELA 17: 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	0
2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2020	0	4.394	0	0	0	0	-4.394	4.394	0	-4.394
2021	0	5.564	0	0	0	0	-5.564	5.564	0	-5.564
2022	1	0	0	1.900	0	1.900	1.900	0	1.827	1.827
2023	2	0	0	1.926	0	1.926	1.926	0	1.781	1.781
2024	3	0	0	1.953	0	1.953	1.953	0	1.737	1.737
2025	4	0	0	1.981	0	1.981	1.981	0	1.693	1.693
2026	5	0	0	2.009	0	2.009	2.009	0	1.651	1.651
2027	6	0	0	2.037	0	2.037	2.037	0	1.610	1.610
2028	7	0	0	2.065	0	2.065	2.065	0	1.569	1.569
2029	8	0	0	2.094	0	2.094	2.094	0	1.530	1.530
2030	9	0	0	2.124	0	2.124	2.124	0	1.492	1.492
2031	10	0	0	2.153	0	2.153	2.153	0	1.455	1.455
2032	11	0	0	2.184	0	2.184	2.184	0	1.418	1.418
2033	12	0	0	2.214	0	2.214	2.214	0	1.383	1.383
2034	13	0	0	2.245	0	2.245	2.245	0	1.348	1.348
2035	14	0	0	2.277	-	2.277	2.277	0	1.315	1.315
2036	15	0	0	2.309	5.477	7.786	7.786	0	4.323	4.323
Skupaj		9.958	0	29.162	0	29.162	19.204	9.958	21.809	11.851

Obrazložitev:

- Ostanek vrednosti 5.477 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) = 9.958,00 EUR,
- ekonomska doba investicije $i = 15$ let,
- diskontna stopnja $p = 4\%$.

$$\text{FNSV} = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+p)^i} \quad \text{FNSV} = \mathbf{11.851}$$

Neto finančna sedanja vrednost investicije je **pozitivna** in znaša 11.851,00 EUR, finančna stopnja donosnosti pa je prav tako pozitivna.

Finančna interna stopnja donosnosti

$$\text{FIRR} = \mathbf{12,55\%}$$

Relativna neto sedanja vrednost

$$\text{RNSV} = \mathbf{1,190}$$

Obrazložitev:

- Neto sedanja vrednost ima oznako FNSV.
- V osnovnem izračunu je FNSV pozitivna in znaša 11.851,00 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 18: 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	66.821	0	0	0	0	-66.821	66.821	0	-66.821
2022	1	0	1.080	8.095	0	7.015	7.015	0	6.681	6.681
2023	2	0	1.097	8.158	0	7.060	7.060	0	6.404	6.404
2024	3	0	1.113	8.221	0	7.109	7.109	0	6.141	6.141
2025	4	0	1.128	8.286	0	7.158	7.158	0	5.889	5.889
2026	5	0	1.144	8.352	0	7.208	7.208	0	5.648	5.648
2027	6	0	1.160	8.419	0	7.259	7.259	0	5.417	5.417
2028	7	0	1.176	8.487	0	7.311	7.311	0	5.196	5.196
2029	8	0	1.193	8.556	0	7.364	7.364	0	4.984	4.984
2030	9	0	1.209	8.627	0	7.417	7.417	0	4.781	4.781
2031	10	0	1.226	8.698	0	7.472	7.472	0	4.587	4.587
2032	11	0	1.244	8.770	0	7.527	7.527	0	4.401	4.401
2033	12	0	1.261	8.844	0	7.583	7.583	0	4.223	4.223
2034	13	0	1.279	8.919	0	7.640	7.640	0	4.052	4.052
2035	14	0	1.297	8.995	0	7.698	7.698	0	3.888	3.888
2036	15	0	1.315	9.072	0	7.757	7.757	0	3.731	3.731
Skupaj		66.821	17.921	128.499	0	110.578	43.757	66.821	76.022	9.201

Obrazložitev:

- Neto finančna sedanja vrednost investicije je pozitivna in znaša 9.201,00 EUR.
- Finančna interna stopnja donosnosti pa je prav tako pozitivna in sicer 1,84 %, 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 19: 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	48.500	0	0		0	-48.500	48.500	0	-48.500
2021	1	0	1.080	8.095		7.015	7.015	0	6.681	6.681
2022	2	0	1.097	8.158		7.060	7.060	0	6.404	6.404
2023	3	0	1.113	8.221		7.109	7.109	0	6.141	6.141
2024	4	0	1.128	8.286		7.158	7.158	0	5.889	5.889
2025	5	0	1.144	8.352		7.208	7.208	0	5.648	5.648
2026	6	0	1.160	8.419		7.259	7.259	0	5.417	5.417
2027	7	0	1.176	8.487		7.311	7.311	0	5.196	5.196
2028	8	0	1.193	8.556		7.364	7.364	0	4.984	4.984
2029	9	0	1.209	8.627		7.417	7.417	0	4.781	4.781
2030	10	0	1.226	8.698		7.472	7.472	0	4.587	4.587
2031	11	0	1.244	8.770		7.527	7.527	0	4.401	4.401
2032	12	0	1.261	8.844		7.583	7.583	0	4.223	4.223
2033	13	0	1.279	8.919		7.640	7.640	0	4.052	4.052
2034	14	0	1.297	8.995		7.698	7.698	0	3.888	3.888
2035	15	0	1.315	9.072		7.757	7.757	0	3.731	3.731
Skupaj		48.500	17.921	128.499	0	110.578	62.078	48.500	76.022	27.522

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 18.321,00 EUR brez DDV oz. bi morala njegova začetna investicijska vlaganja znašati 48.500,00 EUR brez DDV.



10.3. EKONOMSKA ANALIZA IN DENARNI TOK

Ekonomska 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 stalnih cenah.
- 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.

Ekonomska analiza projekta je širša od finančne, saj zajema tudi vrednotenje družbenih učinkov projekta na različne subjekte. Finančna analiza ocenjuje izpolnjevanje projekta le z vidika investitorja. Projekti, kakršen je ta, v osnovi niso namenjeni ustvarjanju dobička, pač pa je njihov osnovni namen ustvariti potencialne prihranke in druge koristi, ki jih bo prinesla njegova izvedba lokalnemu prebivalstvu in občini.

Namen tovrstnih projektov je spodbujati demografski, družbeni, socialni, gospodarski in ekološki razvoj. Zato je na takšne projekte potrebno gledati širše in ga preučiti tudi iz ekonomskega in ne samo finančnega vidika.

Tovrstni projekti prinašajo vrsto učinkov, ki se jih finančno ne da natančno ovrednotiti in te učinke zajema 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 (cene emisijskih kuponov so znašale v letu 2021 48 evrov za tono CO₂),
- 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, neuravnoteženega 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 predpostavljajanje, 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 90 ton CO₂ na leto.

Cena kupona za 1t izpuščenega CO₂: 48 EUR

Izračun: 90 ton CO₂ x 48 EUR /t = 4.320 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 2021, ko je le-ta znašala 48 EUR za kupon, torej za tono emisij CO₂. Dosežene koristi (prihranki, ki jih ovrednotimo kot prihodek) so prikazane v zgornjem izračunu.



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

TABELA 20: 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	7.344	0	1.616	0	1.616	-5.728	7.344	1.616	-5.728
2021	0	165.261	0	37.973	0	37.973	-127.288	165.261	37.973	-127.288
2022	1	0	1.318	5.564	0	4.247	4.247	0	4.044	4.044
2023	2	0	1.336	5.642	0	4.306	4.306	0	3.906	3.906
2024	3	0	1.355	5.721	0	4.366	4.366	0	3.772	3.772
2025	4	0	1.374	5.801	0	4.427	4.427	0	3.642	3.642
2026	5	0	1.393	5.882	0	4.489	4.489	0	3.518	3.518
2027	6	0	1.412	5.965	0	4.552	4.552	0	3.397	3.397
2028	7	0	1.432	6.048	0	4.616	4.616	0	3.280	3.280
2029	8	0	1.452	6.133	0	4.681	4.681	0	3.168	3.168
2030	9	0	1.473	6.219	0	4.746	4.746	0	3.059	3.059
2031	10	0	1.493	6.306	0	4.813	4.813	0	2.954	2.954
2032	11	0	1.514	6.394	0	4.880	4.880	0	2.853	2.853
2033	12	0	1.535	6.484	0	4.948	4.948	0	2.755	2.755
2034	13	0	1.557	6.574	-	5.018	5.018	0	2.661	2.661
2035	14	0	1.579	6.666	-	5.088	5.088	0	2.570	2.570
2036	15	0	1.601	6.760	70.154	75.313	75.313	0	36.227	36.227
Skupaj		172.604	21.823	131.747	70.154	180.077	7.473	172.604	121.395	-51.209
ERR=		-4,296%		ENSV=		-51.209		ERNSV=		-0,297

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 -4,296%
- Interna stopnja donosnosti je nižja od uporabljene individualne diskontne stopnje, s čimer je **investicija** za izvedbo tudi **ekonomsko neupravičena**.



CELOVITA ENERGETSKA PRENOVA JAVNEGA OBJEKTA OBČINSKA STAVBA V
LASTI OBČINE SVETA ANA

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

TABELA 21: 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	7.344	0	1.616	0	1.616	-5.728	7.344	1.616	-5.728
2021	0	165.261	0	37.973	0	37.973	-127.288	165.261	37.973	-127.288
2022	1	0	1.318	9.996	0	8.679	8.679	0	8.265	8.265
2023	2	0	1.336	10.074	0	8.738	8.738	0	7.926	7.926
2024	3	0	1.355	10.153	0	8.798	8.798	0	7.600	7.600
2025	4	0	1.374	10.233	0	8.860	8.860	0	7.289	7.289
2026	5	0	1.393	10.314	0	8.922	8.922	0	6.990	6.990
2027	6	0	1.412	10.397	0	8.984	8.984	0	6.704	6.704
2028	7	0	1.432	10.480	0	9.048	9.048	0	6.430	6.430
2029	8	0	1.452	10.565	0	9.113	9.113	0	6.168	6.168
2030	9	0	1.473	10.651	0	9.178	9.178	0	5.916	5.916
2031	10	0	1.493	10.738	0	9.245	9.245	0	5.675	5.675
2032	11	0	1.514	10.826	0	9.312	9.312	0	5.445	5.445
2033	12	0	1.535	10.916	0	9.380	9.380	0	5.223	5.223
2034	13	0	1.557	11.007	-	9.450	9.450	0	5.011	5.011
2035	14	0	1.579	11.099	-	9.520	9.520	0	4.808	4.808
2036	15	0	1.601	11.192	70.154	79.745	79.745	0	38.359	38.359
Skupaj		172.604	21.823	198.230	70.154	246.560	73.956	172.604	167.400	-5.205
ERR=		-0,425%		ENSV=		-5.205		ERNSV=		-0,030

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) negativna, ERR je interna stopnja donosa IN je pri uporabljeni diskontni stopnji negativna in znaša -4,25%,
- Interna stopnja donosnosti je nižja od uporabljene individualne diskontne stopnje, s čimer je **investicija** za izvedbo tudi **ekonomsko neupravičena**.



CELOVITA ENERGETSKA PRENOVA JAVNEGA OBJEKTA OBČINSKA STAVBA V
LASTI OBČINE SVETA ANA

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

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
2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2020	0	4.394	0	0	0	0	-4.394	4.394	0	-4.394
2021	0	5.564	0	2.191	0	2.191	-3.373	5.564	2.191	-3.373
2022	1	0	0	4.090	0	4.090	4.090	0	3.896	3.896
2023	2	0	0	1.926	0	1.926	1.926	0	1.747	1.747
2024	3	0	0	1.953	0	1.953	1.953	0	1.687	1.687
2025	4	0	0	1.981	0	1.981	1.981	0	1.630	1.630
2026	5	0	0	2.009	0	2.009	2.009	0	1.574	1.574
2027	6	0	0	2.037	0	2.037	2.037	0	1.520	1.520
2028	7	0	0	2.065	0	2.065	2.065	0	1.468	1.468
2029	8	0	0	2.094	0	2.094	2.094	0	1.417	1.417
2030	9	0	0	2.124	0	2.124	2.124	0	1.369	1.369
2031	10	0	0	2.153	0	2.153	2.153	0	1.322	1.322
2032	11	0	0	2.184	0	2.184	2.184	0	1.277	1.277
2033	12	0	0	2.214	0	2.214	2.214	0	1.233	1.233
2034	13	0	0	2.245	0	2.245	2.245	0	1.191	1.191
2035	14	0	0	2.277	-	2.277	2.277	0	1.150	1.150
2036	15	0	0	2.309	5.477	7.786	7.786	0	3.745	3.745
Skupaj		9.958	0	33.544	0	33.544	23.585	9.958	24.671	14.713
ERR=	21,408%			ENSV=	14.713			ERNSV=	1,477	

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 21,408%,
- 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 njena 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 23: PORABA NSV IN EIRR OB SPREMINJANJU KLJUČNIH SPREMENLJIVK – VARIANTA 2A BREZ SUBVENCije

Element	NSV	% odmika od osnove	IRR	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	-51.209	100%	-4,30%	100%
Povečanje investicije za 5%	-93.584	183%	-11,86%	276%
Povečanje investicije za 10%	-102.215	200%	-12,40%	289%
Zmanjšanje investicije za 5%	-76.324	149%	-10,66%	248%
Zmanjšanje investicije za 10%	-67.694	132%	-9,97%	232%
Povečanje operativnih stroškov za 5%	-51.955	101%	-4,36%	102%
Povečanje operativnih stroškov za 10%	-52.700	103%	-4,43%	103%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 5%	-50.463	99%	-4,23%	98%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 10%	-49.718	97%	-4,17%	97%
Povečanje prihodkov za 5%	-46.081	90%	-3,89%	91%
Povečanje prihodkov za 10%	-40.953	80%	-3,49%	81%
Zmanjšanje prihodkov za 5%	-56.337	110%	-4,69%	109%
Zmanjšanje prihodkov za 10%	-61.465	120%	-5,08%	118%

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

Element	NSV	% odmika od osnove	IRR	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	-5.205	100%	-0,42%	100%
Povečanje investicije za 5%	-47.580	914%	-5,14%	1210%
Povečanje investicije za 10%	-56.210	1080%	-5,81%	1368%
Zmanjšanje investicije za 5%	-30.319	583%	-3,61%	849%
Zmanjšanje investicije za 10%	-21.689	417%	-2,72%	640%
Povečanje operativnih stroškov za 5%	-5.950	114%	-0,49%	114%
Povečanje operativnih stroškov za 10%	-6.696	129%	-0,55%	129%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 5%	-4.459	86%	-0,36%	86%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 10%	-3.713	71%	-0,30%	71%
Povečanje prihodkov za 5%	2.224	-43%	0,18%	-43%
Povečanje prihodkov za 10%	9.652	-185%	0,80%	-188%
Zmanjšanje prihodkov za 5%	-12.633	243%	-1,02%	241%
Zmanjšanje prihodkov za 10%	-20.061	385%	-1,62%	381%

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

Element	NSV	% odmika od osnove	IRR	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	14.713	100%	21,41%	100%
Povečanje investicije za 5%	13.318	91%	18,92%	88%
Povečanje investicije za 10%	12.833	87%	17,43%	81%
Zmanjšanje investicije za 5%	14.287	97%	22,39%	105%
Zmanjšanje investicije za 10%	14.772	100%	24,43%	114%
Povečanje operativnih stroškov za 5%	13.803	94%	20,56%	96%
Povečanje operativnih stroškov za 10%	13.803	94%	20,56%	96%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 5%	13.803	94%	20,56%	96%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 10%	13.803	94%	20,56%	96%
Povečanje prihodkov za 5%	14.978	102%	22,30%	104%
Povečanje prihodkov za 10%	16.152	110%	24,04%	112%
Zmanjšanje prihodkov za 5%	12.628	86%	18,84%	88%
Zmanjšanje prihodkov za 10%	11.453	78%	17,12%	80%

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 26: NSV IN EIRR OB SPREMINJANJU KLJUČNIH SPREMENLJIVK ZA 1% - VARIANTA 2A BREZ SUBVENCIJE

Element	NSV	% odmika od osnove	IRR	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	-51.209	100,00%	-4,296%	100,00%
Povečanje investicije za 1%	-44.180	86,27%	-3,486%	81,16%
Zmanjšanje investicije za 1%	-40.728	79,53%	-3,270%	76,11%
Povečanje operativnih stroškov za 1%	-42.614	83,22%	-3,392%	78,96%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 1%	-42.294	82,59%	-3,366%	78,35%
Povečanje prihodkov za 1%	-41.382	80,81%	-3,298%	76,78%
Zmanjšanje prihodkov za 1%	-43.526	85,00%	-3,459%	80,53%

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 27: NSV IN EIRR OB SPREMINJANJU KLJUČNIH SPREMENLJIVK ZA 1% - VARIANTA 2A S SUBVENCIJO

Element	NSV	% odmika od osnove	IRR	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	-5.205	100,00%	-0,425%	100,00%
Povečanje investicije za 1%	5.099	-97,97%	0,391%	-92,09%
Zmanjšanje investicije za 1%	8.551	-164,30%	0,668%	-157,22%
Povečanje operativnih stroškov za 1%	6.665	-128,06%	0,516%	-121,46%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 1%	6.985	-134,21%	0,541%	-127,26%
Povečanje prihodkov za 1%	8.390	-161,20%	0,650%	-153,08%
Zmanjšanje prihodkov za 1%	5.260	-101,07%	0,407%	-95,72%

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

Element	NSV	% odmika od osnove	IRR	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	14.713	100,00%	21,408%	100,00%
Povečanje investicije za 1%	15.261	103,73%	21,374%	99,84%
Zmanjšanje investicije za 1%	15.456	105,05%	22,072%	103,10%
Povečanje operativnih stroškov za 1%	15.358	104,39%	21,719%	101,45%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 1%	15.358	104,39%	21,719%	101,45%
Povečanje prihodkov za 1%	15.609	106,09%	22,069%	103,09%
Zmanjšanje prihodkov za 1%	15.107	102,68%	21,370%	99,82%

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. CNS 24/7 upravljanje objektov.

2. Finančna tveganja

Pokritje investicije in zaprta finančna konstrukcija pomeni tveganje za Občino, saj za tovrstni namen znaša maksimalna nepovratna pomoč 49%. Občina bi morala zapirati investicijo z lastnimi sredstvi in kreditom. Pri kreditih imajo občine 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 lahko občine omejijo z iskanjem zasebnega partnerja, ki bo investiral v projekt CEO ter bo prevzel na sebe v celoti kreditno tveganje in likvidnostno tveganje. V primeru investicije preko JN mora Občina plačati še DDV, kar pomeni avtomatski dvig investicije za 22% in daljši povratek investicije.

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

Strokovna skupina na Občini in vodja investicije imajo zadostne reference za vodenje postopka, prav tako pa se bo skupina po potrebi obrnila na pristojno organizacijo in strokovno pomoč. V primeru, da bi Občina samostojno izvajala investicijo, bi morala za izvedbo gradbenega nadzora in vodenja gradbišča najemati zunanje strokovnjake, saj osebje na Občini ni usposobljeno za spremljanje tovrstnih investicij. V primeru JZP Občina teh tveganj ne bo imela, predlaga pa se super nadzor.

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. V primeru energetskega pogodbeništv se k temu znesku dodajo prihranki na obdobje 15 let. Celotna ocenjena vrednost investicije vključno z davkom na dodano vrednost po stalnih cenah je 172.604,11 EUR. K tej vrednosti moramo še upoštevati prihranke na dobo trajanja JZP – 15 let, kar znese 59.504,70 EUR (3.966,98 EUR x 15 let). Skupaj z investicijo znaša vrednost 232.108,81 EUR tako da 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 Investicijskega programa.



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 29: PRIMERJAVA VARIANT »Z« INVESTICIJO

KRITERIJ	VARIANTA 2a S subvencijo	Varianta 2a BREZ subvencije	VARIANTA 2b
Prihranki pri stroških ogrevanja brez DDV	2.162,98	2.162,98	27,04
Prihranki pri stroških ogrevanje z DDV	2.638,84	2.638,84	32,99
Prihranki pri stroških El.energije brez DDV	1.010,60	1.010,60	12,63
Prihranki pri stroških El.energije z DDV	1.232,94	1.232,94	15,41
Vrednost projekta, ki bremeni občinski proračun	106.121,51	172.604,11	9.958,14
Letni stroški vzdrževanja, upravljanja, intervencij in zavarovanja	1.317,60	1.317,60	-
Finančna upravičenost projekta			
<i>NSV</i>	-85.265	-134.543	11.851
<i>ISD</i>	-5,78%	-9,50%	12,55%
<i>RNSV</i>	-0,494	-0,779	1,190
<i>doba vračila v letih</i>	se ne vrne v ekonomski dobi projekta	se ne vrne v ekonomski dobi projekta	7. leto
Ekonomska upravičenost projekta			
<i>NSV</i>	-5.205	- 51.208,98	14.713
<i>ISD</i>	-0,42%	-4,30%	21,41%
<i>RNSV</i>	-0,030	-0,297	1,477
<i>doba vračila v letih</i>	se ne vrne v ekonomski dobi projekta	se ne vrne v ekonomski dobi projekta	5. 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 pogodbeništvu 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 Sveta Ana.

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 vložijo osnovno sredstvo (objekte s pripadajočim zemljiščem) in stroške priprave dokumentacije za izbor zasebnega partnerja.

Takšna vsebina predvidenega pogodbenega razmerja predstavlja model energetskega pogodbeništvu v obliki sklenitve **javno-zasebnega partnerstva** oziroma podelitve **koncesije za izvajanje storitev energetskega pogodbeništvu**, 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 vloška zasebnega partnerja. Z odkupom koncesije koncedent prevzame objekte in naprave, ki jih je koncesionar zgradil ali druga če pridobil za namen opravljanja koncesionirane gospodarske javne službe, pri čemer ima koncesionar pravico do odškodnine.

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

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

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

Občina sama ne more financirati celotnega projekta, saj za ta namen nima predvidenih občinskih proračunskih sredstev. Občina bo financirale začetno investicijsko in tehnično dokumentacijo v višini **51%**. Razlika v višini **49%** se bo pridobila iz kohezijskih sredstev. Občina bo financirala gradbene in tehnološke ukrepe največ do višine **1,01%** 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 2021, 2022 in 2023, oznaka JOB_2021, pri čemer se pričakuje pridobitev kohezijskih sredstev do višine **49,00%** celotnih upravičenih stroškov projekta celovite energetske prenove.