

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ
(Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)

ENERGETSKA SANACIJA OSNOVNE ŠOLE IDRIJA IN ZDRAVSTVENEGA DOMA IDRIJA

Idrija, junij 2016



GORIŠKA LOKALNA ENERGETSKA AGENCIJA
Mednarodni prehod 6, Vrtojba, 5290 Šempeter pri Gorici, Slovenija
Tel.: 00 386 (0)5 393 24 60, faks: 00 386 (0)5 393 24 63
E-mail: info@golea.si, www.golea.si

Naziv projekta:	Energetska sanacija Osnovne šole Idrija in Zdravstvenega doma Idrija
Vrsta dokumenta:	Dokument identifikacije investicijskega projekta z oceno možnosti javno-zasebnega partnerstva
Investitor in naročnik:	Občina Idrija Mestni trg 1 5280 Idrija
Odgovorni s strani naročnika:	Bojan Sever, župan
Žig in podpis:	
Izvajalec:	Goriška lokalna energetska agencija GOLEA Mednarodni prehod 6, Vrtojba 5290 Šempeter pri Gorici
Odgovorni s strani izvajalca:	Rajko Leban, direktor
Žig in podpis:	
Datum izdelave DIIP:	Junij 2016

KAZALO VSEBINE

0	UVODNO POJASNILO	7
1	Navedba investitorja in izdelovalca investicijske in projektne dokumentacije, upravljavca ter strokovnih sodelavcev	8
1.1	Podatki o investitorju oz. nosilcu projekta	8
1.2	Podatki o izdelovalcu projektne dokumentacije	8
1.3	Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije	9
1.4	Podatki o upravljavcih stavb	9
2	Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero	10
2.1	Predstavitev investitorja – Občina Idrija	10
2.2	Predstavitev stavb, ki so predmet energetske sanacije	11
2.2.1	OSNOVNA ŠOLA IDRİJA	11
2.2.2	ZDRAVSTVENI DOM IDRİJA	13
2.3	Razlogi za investicijsko namero	15
3	Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami	17
3.1	Opredelitev razvojnih ciljev	17
4	Predstavitev upoštevanih variant	18
4.1	Varianta 0: »brez« investicije	18
4.2	Varianta 1: izvedba investicije v lastni režiji Občine Idrija	20
4.3	Varianta 2: izvedba investicije po modelu javno-zasebnega partnerstva	21
5	Opredelitev vrste investicije ter ocena investicijskih stroškov	24
5.1	Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije	24
5.2	Ocena investicijskih stroškov	25
5.2.1	Celotna ocena investicijskih stroškov	25
5.2.2	Ocena upravičenih in preostalih stroškov	26
5.3	Navedba osnove za oceno vrednosti	28
6	Temeljne prvine, ki določajo investicijo	29
6.1	Predhodna idejna rešitev ali študija	29
6.2	Opis lokacije	29
6.3	Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe	30
6.4	Analiza vplivov na okolje	31
6.5	Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo	32
6.6	Predvideni viri financiranja	33
6.6.1	Varianta 2.1.: ESCO financira celotno energetska sanacijo	33
6.6.2	Varianta 2.2.: ESCO financira celotne upravičene stroške	34
6.6.3	Varianta 2.3.: Zasebni pogodbenik financira 51% upravičenih stroškov	34
7	OCENA MOŽNOSTI JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA	35
7.1	Varianta 1: investitor v energetska prenovo je Občina Idrija	39
7.2	Varianta 2: investitor v energetska prenovo je zasebni partner	40
8	Ugotovitev smiselnosti in možnosti nadaljnje priprave investicijske, projektne in druge dokumentacije s časovnim načrtom	44
8.1	Potrebna investicijska dokumentacija	44
8.1	Potrebna projektna dokumentacija s časovnim načrtom	44
9	Končne ugotovitve in povzetki	45

0 UVODNO POJASNILO

Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju DIIP) je skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10 in 27/16 – v nadaljevanju Uredba) osnovni dokument, ki vsebuje podatke, potrebne za določitev investicijske namere in ciljev v obliki funkcionalnih zahtev, ki jih bo morala investicija izpolnjevati. Predstavlja tudi podlago za odločanje o nadaljnji izdelavi investicijske dokumentacije oz. nadaljevanju investicije.

Skladno z zastavljenimi cilji in pogoji RS, opredeljenimi v Podrobnejših usmeritvah javnim partnerjem pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja (Ministrstvo RS za infrastrukturo, april 2016) naročnik z izdelavo DIIP pričinja predhodni postopek po Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06 – v nadaljevanju ZJZP).

Del predhodnega postopka je, poleg izdelave investicijskega elaborata, skladno z Uredbo, tudi **izdelava ocene možnosti javno-zasebnega partnerstva**, skladno z 8. členom ZJZP in Pravilnikom o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07), zato vsebuje DIIP, poleg obvezne vsebine, opredeljene v Uredbi, tudi oceno možnosti javno zasebnega partnerstva.

Na podlagi pozitivne ocene možnosti javno zasebnega partnerstva bo naročnik v nadaljevanju pripravil **javni poziv**, s katerim bo pozval morebitne promotorje k oddaji vlog o zainteresiranosti za izvedbo javno-zasebnega partnerstva.

Na podlagi prejetih vlog sledi **test javno-zasebnega partnerstva** in sicer se v okviru ocene o upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva, ki jo predvideva ZJZP, in ki jo kot predpostavko za pridobitev sredstev Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 - 2020 predvideva Dolgoročna strategija za spodbujanje naložb energetske prenove stavb, skladno s Pravilnikom o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva primerja dokumentacija, ki jo javni partner pripravi v skladu z Uredbo ter dokumentacija, ki jo mora predložiti zainteresirana oseba.

Navedenim procesnim ravnanjem po določitvi vseh relevantnih modalitet razmerja in ugotovitvi izpolnjenosti zakonskih predpostavk sledi **izdaja odločitve o javno-zasebnem partnerstvu**, skladno z 11. členom ZJZP, in **akta o javno-zasebnem partnerstvu**, skladno s 36. členom ZJZP, ali skupnega akta, skladno s 40. členom ZJZP, ki jih sprejme predstavniški organ samoupravne lokalne skupnosti.

Predmetni dokumenti predstavljajo celovito pravno podlago za izvajanje javno-zasebnega partnerstva, saj oblikujejo splošne pravne okvirje glede nameravanega izvajanja javno-zasebnega partnerstva, predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in druge sestavine posameznega razmerja javno-zasebnega partnerstva.

1 NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV

1.1 Podatki o investitorju oz. nosilcu projekta

Naziv:	OBČINA IDRİJA
Naslov:	Občina Idrija Mestni trg 1 5280 Idrija
Odgovorna oseba:	Bojan Sever, župan
Telefon:	00386 5 37 34 500
Telefax:	00386 5 37 34 531
E-pošta:	obcina.idrija@idrija.si
ID za DDV:	SI20497423
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Miran Podobnik – Vodja službe za investicije
Telefon:	00386 5 37 34 532
E-pošta:	miran.podobnik@idrija.si

1.2 Podatki o izdelovalcu projektne dokumentacije

Naziv:	KOLEKTOR KOLING d.o.o.
Naslov:	Arkova ulica 43 5280 Idrija
Odgovorna oseba podjetja:	Tine Vadnal, direktor
Odgovorna oseba za pripravo projektne dokumentacije:	Polona Troha Kleindienst, univ. dipl. inž. arh
Telefon:	00386 5 373 41 66
Telefax:	00386 5 373 41 70
E-pošta:	koling@kolektor.com
ID za DDV:	SI62444689

1.3 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Naziv upravljalca:	GOLEA GORIŠKA LOKALNA ENERGETSKA AGENCIJA NOVA GORICA
Naslov:	Mednarodni prehod 6, Vrtojba, 5290 Šempeter pri Gorici
Odgovorna oseba:	Rajko Leban, direktor
Telefon:	05 393 24 60
Telefax:	05 393 24 63
E-pošta:	info@golea.si
ID za DDV:	SI78059038
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Irena Pavliha, dipl. ekon.
Telefon:	05 3932460
E-pošta:	irena.pavliha@golea.si

Avtorji: Rajko Leban, univ.dipl.inž.str. IZS S-1396 (GOLEA, Nova Gorica)

Irena Pavliha, dipl. ekon. (GOLEA, Nova Gorica)

Boštjan Mljač, dipl. gosp. inž. (GOLEA, Nova Gorica)

Ivana Kacafura, univ. dipl. ecol. (GOLEA, Nova Gorica)

Nejc Božič, dipl. inž. str. (GOLEA, Nova Gorica)

Matej Pahor, univ. dipl. inž. str. (GOLEA, Nova Gorica)

Janez Melink, mag. inž. gradb. (GOLEA, Nova Gorica)

1.4 Podatki o upravljalcih stavb

OSNOVNA ŠOLA IDRIJA

Naziv upravljalca:	OSNOVNA ŠOLA IDRIJA
Naslov:	Lapajnetova 50, 5280 Idrija
Odgovorna oseba:	mag. Nikolaja Munih prof. def., ravnateljica
Telefon:	05 37 26 200
Telefax:	05 37 71 065
E-pošta:	osidrija@guest.arnes.si
Spletna stran	http://www.osnovna-sola-idrija.si/
Namembnost zgradbe	Izobraževalna ustanova

ZDRAVSTVENI DOM IDRIJA

Naziv upravljalca:	ZDRAVSTVENI DOM IDRIJA
Naslov:	Ulica Otona Župančiča 3
Odgovorna oseba:	Urška Močnik, direktorica
Telefon:	05 37 34 202
Telefax:	05 37 34 203
E-pošta:	urska.mocnik@zd-idrija.si
Spletna stran	zd.idrija@zd-idrija.si
Namembnost zgradbe	Ambulanta, lekarna

2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 Predstavitev investitorja – Občina Idrija

Regija: Goriška statistična regija

Občina: Občina Idrija

Na zemljevidu Idrijsko območje razpoznavno zaznamuje zgornje porečje reke Idrijce s pritoki, kjer se stikata alpski in dinarski svet, ki je razbrazdan s številnimi grapami in dolinami. Tri četrtine površja prekrivajo gozdovi, proti vrhu pobočij pa se razprostirajo kraške planote: Črnovrška, Zadloška, Vojskarska, Ledinska, Vrsniška. Tudi v geološkem pogledu je to eno od najzanimivejših, saj čezenj poteka Idrijska tektonska prelomnica.

Idrijsko ozemlje, ki ga po letu 1995 določajo tudi meje nove občine Idrija obsega 294 km² in šteje približno 12 000 prebivalcev, ki živijo v 38 naseljenih krajih: Čekovnik, Črni Vrh, Dole, Godovič, Gore, Gorenja Kanomlja, Gorenji Vrsnik, Govejk, Idršek, Idrija, Idrijska Bela, Idrijske Krnice, Idrijski Log, Javornik, Jelični Vrh, Kanji Dol, Korita, Ledine, Ledinske Krnice, Ledinsko Razpotje, Lome, Masore, Mrzli Log, Mrzli Vrh, Pečnik, Potok, Predgriže, Razpotje, Rejcov grič, Spodnja Idrija, Spodnja Kanomlja, Spodnji Vrsnik, Srednja Kanomlja, Strmec, Vojsko, Zadlog, Zavratac in Žirovnica.

Pokrajina je kljub slabim naravnogeografskim pogojem dokaj gosto poseljena, vendar so naravne razmere dopustile razvoj le dveh večjih naselij, Idrije in Spodnje Idrije, ki ležita v malce razširjenih dolinah na sotočju Idrijce in Nikove in Idrijce in Kanomljice. Strnjene vasi in ostali zaselki so se razvili povečini na planotah, v strmih bregovih pa samotne kmetije.

Kraj Idrija, kot občinsko središče, združuje Idrija pomembne upravne, izobraževalne, kulturne in druge javne funkcije, Spodnja Idrija pa je, z blizu 2000 prebivalci, drugi največji kraj v idrijski občini. Glavno naselje na planoti je Črni Vrh, ki je prislonjeno pod Špik in se deli na Zgornjo vas ob pobočju in Spodnjo vas, ki je na drugi strani glavne ceste, ki pelje skozi Črni Vrh.

Meje občine in ozemlje, ki ga občina obsega, sta razvidna iz spodnje slike.



Slika 1: Zemljevid Mestne občine Idrija

Občina Idrija je del goriške statistične regije. Meri 294 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 8. mesto.

Podnebne značilnosti

Za območje občine Idrija je značilna zelo vlažna klima alpskega in dinarskega višavja – zmernocelinsko podnebje. Povprečne oktobrske temperature so višje od aprilskih, značilen je submediteranski padavinski režim, povprečna letna količina padavin je od 1.300 do 2.800 milimetrov. Na tem območju pade približno 2.500 milimetrov padavin letno. Največ padavin je novembra (prvi višek), drugi višek padavin pa je spomladi. Najmanj padavin je pozimi (februarja) in poleti (julija). Pozimi je pogost pojav temperaturni obrat; hladen zrak z meglo se zadržuje na dnu kotlin, višje ležeča območja pa imajo toplo in jasno vreme.

Raba energije za ogrevanje na območju občine Idrija je odvisna od lastnosti zgradbe ter od vremenskih razmer; pri slednjem ima pglavitno vlogo temperatura zraka oziroma razlika med temperaturo znotraj stavbe in temperaturo zunaj nje.

Temperaturni primanjkljaj ali vsota stopinjskih dni je vsota razlik zunanje temperature zraka in izbrane temperature v ogrevanem prostoru, in jo izračunamo za tiste dni, v katerih je povprečna dnevna temperatura zraka nižja od 12°C. Najbližja merilna postaja je Vojsko.

Temperaturni primanjkljaj: 3.700 Kdan.

2.2 Predstavitev stavb, ki so predmet energetske sanacije

2.2.1 OSNOVNA ŠOLA IDRIJA

Osnovna šola Idrija svojo dejavnost opravlja na naslovu Lapajnetova ulica 50 v Idriji. V osnovni šoli je 86 oseb zaposlenih v dopoldanskem času in 6 oseb v popoldanskem času. Šolski objekt je bil zgrajen leta 1980 (objekt ima dve etaži), v letu 1991 je bil narejen še prizidek, ki ima tri etaže. Glavni del prostorov zavzemajo učilnice 55,9 % ter hodniki s stopnišči 19,5 %.



Slika 2: Fotografija – Osnovna šola Idrija

V spodnji tabeli so zbrani ključni podatki o objektu in služijo identifikaciji ciljne kategorije upravičenih objektov celovite energetske prenove.

Tabela 1: Podatkovna zbirka o objektu s ključnimi podatki

Naziv stavbe	Osnovna šola Idrija
Lokacija	Lapajnetova ulica 50
Namembnost stavbe	12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
Lastnik /Upravljavac	Občina Idrija/ Osnovna šola Idrija
Uporabnik	Osnovna šola Idrija
Kondicionirana površina stavbe (A_k)	5.443 m ²
Energenti	Električna energija, Utekočinjen naftni plin (daljinsko ogrevanje)
Poraba primarne energije za ogrevanje in toplo sanitarno vodo	595,2 MWh
Poraba električne energije	141,1 MWh
Skupne emisije CO ²	177,3 t
Letnica izgradnje	1980, prizidek 1991
Leto večje prenove stavbe, ogrevalnega, hladilnega, prezračevalnega sistema in razsvetljave ter opis posega	Kotlovnica, izvedena redna vzdrževalna dela in investicijsko vzdrževanje (slednje v manjšem obsegu – postopoma vsak leto)
Intenzivnost uporabe stavbe	Stavba se uporablja ob delavnikih 8 ur dnevno

Pregled ovoja stavbe

Osnovna šola Idrija se nahaja v enem objektu, ki je bil zgrajen leta 1980. V letu 1991 pa je bil narejen prizidek. Oba objekta sta narejena iz betonskega ogrodja, ki je vmesno pozidan z zidaki. Vsa okna so starejša na starem delu so okvirji oken železni, na novem delu pa so okna z aluminijastim okvirjem. Ta okna so bila vgrajena leta 1991, v tistem obdobju Alu profili še niso imeli vgrajene prekinitve toplotnega mostu, kar pomeni, da toplotna energija prehaja iz notranje strani objekta na zunanjo preko aluminija, ki je izredno dober prevodnik. Toplotna prehodnost za zidano steno znaša med 0,613 W/m²K in 0,632

W/m²K. Sestava strehe na objektu podaja skupno toplotno prehodnost elementov med 0,388 W/m²K in 0,585 W/m²K, medtem ko imajo okna toplotno prehodnost 2,4 W/m²K, svetlobne kupole pa 2,5 W/m²K.

Pregled naprav za pretvorbo energije

Ogrevalni sistem - Kotlovnica

Objekt OŠ Idrija se ogreva iz kotlovnice v Modri dvorani. Nameščeni so kotli na UNP 3x 1066 kW Rendamax R3605.

Ogrevalni sistem - Ogrevala

Za ogrevanje objekta se uporablja klasičen visokotemperaturni radiatorski sistem, pri čemer se v cevovodu vzdržuje temperatura nižja od 80°C.

Sistem za oskrbo s toplo sanitarno vodo (TSV)

Topla voda je potrebna v sanitarijah za osebno higieno in v kuhinji, pri čemer se jo zagotavlja centralno s pomočjo daljinske toplote. Izven ogrevalne sezone pa se pripravlja sanitarna topla voda z vgrajenim električnim grelnikom moči 18 kW. S pripravo sanitarne tople vode ni težav.

Sistem za oskrbo s hladno vodo

Oskrba s hladno vodo poteka po cevnem razvodu do porabnikov, kateri so sanitarije ter kuhinja. Sistem deluje nemoteno in brez težav.

Prezračevanje in klimatizacija

Prezračevanje objekta se izvaja naravno z odpiranjem oken in vrat. Prisilno prezračevanje je urejeno v sanitarijah in jedilnici. Po projektu je bilo predvideno prisilno prezračevanje tudi s štirimi klimati.

Hlajenje prostorov se izvaja le v pisarniških prostorih OŠ z lokalnimi klimatskimi napravami, ki so nameščene na ovojju objekta. Glede na predvideno delovanje in priključno moč klimatskih naprav je letna raba električne energije za njihovo delovanje ocenjeno na dobrih 8 MWh.

Elektroenergetski sistemi in porabniki

Glavni porabniki so razsvetljava, multimedijška in računalniška oprema, hladilnik, sistem za pripravo tople sanitarne vode in klimatske naprave.

2.2.2 ZDRAVSTVENI DOM IDRİJA

Zdravstveni dom Idrija svojo dejavnost opravlja na naslovu Ulica Otona Župančiča 3 v Idriji. V zdravstvenem domu je 57 oseb zaposlenih v dopoldanskem času, 20 oseb v popoldanskem času in 4 osebe v nočnem času. Obravnavani prostori so namenjeni dejavnosti zdravstvenega doma in nujni medicinski pomoči. V kletnih prostorih objekta je toplotna postaja, v kateri je nameščen tudi hranilnik za sanitarno toplo vodo, pralnica za pranje perila osebja zdravstvenega doma in garaža za reševalna vozila. V objektu so: laboratorij, ambulate, zobozdravstvo in ostali oddelki za celovito zdravstveno pomoč. Vsa nadstropja povezuje odprto stopnišče ter dvigalo, ki je primerno tudi za invalide. V vsakem nadstropju so tudi čakalnice in ustrezne sanitarije.



Slika 3: Fotografija – Zdravstveni dom Idrija

V spodnji tabeli so zbrani ključni podatki o objektu in služijo identifikaciji ciljne kategorije upravičenih objektov celovite energetske prenove.

Tabela 2: Podatkovna zbirka o objektu s ključnimi podatki

Naziv stavbe	Zdravstveni dom Idrija
Lokacija	Ulica Otona Župančiča 3
Namembnost stavbe	12640 Stavbe za zdravstvo
Lastnik/ Upravljavec	Občina Idrija/ Zdravstveni dom Idrija
Uporabnik	Zdravstveni dom Idrija
Kondicionirana površina stavbe (A_k)	3.630,00 m ²
Energenti	Električna energija, Utekočinjen naftni plin (daljinsko ogrevanje)
Poraba primarne energije za ogrevanje in toplo sanitarno vodo	299,6 MWh
Poraba električne energije	257,4 MWh
Skupne emisije CO ²	180,6 t
Letnica izgradnje	1984
Leto večje prenove stavbe, ogrevalnega, hladilnega, prezračevalnega sistema in razsvetljave ter opis posega	Kotlovnica (daljinsko ogrevanje iz modre dvorane), sanacija stropov v skupnih prostorih, zamenjava osvetlitve, namestitve sistema sistema HVAC (prezračevalni sistem z možnostjo ogrevanja in hlajenja), Menjava toplotne postaje s pripadajočim elektronskim upravljanjem ogrevalnega sistema, ostala izvedena redna vzdrževalna dela in investicijsko vzdrževanje (slednje v manjšem obsegu – postopoma vsak leto).
Intenzivnost uporabe stavbe	Stavba se uporablja ob delavnikih 8 ur dnevno, razen prostori NMP 24 ur dnevno.

Pregled ovoja stavbe

Ovoj stavbe je sestavljen iz betonskega ogrodja na katerega je vgrajena toplotna izolacija debeline 6 cm. Vsa okna na objektu so starejša lesena z dvojno zasteklitvijo. Toplotna prehodnost zunanjih sten znaša $0,56 \text{ W/m}^2\text{K}$. Sestava strehe na objektu podaja skupno toplotno prehodnost elementov $0,383 \text{ W/m}^2\text{K}$, medtem ko ima pločevinast ovoj nad glavnim vhodom v objekt $0,469 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Pregled naprav za pretvorbo energije

Ogrevalni sistem - Kotlovnica

Objekt OŠ Idrija se ogreva iz kotlovnice v Modri dvorani. Nameščeni so kotli na UNP 3x 1066 kW Rendamax R3605.

Ogrevalni sistem - Ogrevala

Za ogrevanje objekta se uporablja klasičen visokotemperaturni radiatorski sistem, pri čemer se v cevovodu vzdržuje temperatura nižja od 80°C .

Sistem za oskrbo s toplo sanitarno vodo (TSV)

Sanitarno toplo vodo se pripravlja centralno v 500 litrskem hranilniku z ogrevalnim sistemom. Izven ogrevalne sezone (v poletnih mesecih) se toplo vodo pripravlja s pomočjo vgrajenega električnega grelca skupne moči 9 kW. S pripravo sanitarne tople vode ni težav.

Sistem za oskrbo s hladno vodo

Oskrba s hladno vodo poteka po cevnem razvodu do porabnikov, kateri so sanitarije, ambulanta, ordinacije, pralnica, ter čajne kuhinje. Sistem deluje nemoteno in brez težav.

Prezračevanje in klimatizacija

Prezračevanje objekta se izvaja prisilno s prezračevalnim sistemom in naravno z odpiranjem oken in vrat. Hlajenje prostorov se izvaja z lokalnimi klimatskimi napravami, ki so nameščene na ovoju objekta. Glede na predvideno delovanje in priključno moč klimatskih naprav je letna raba električne energije za njihovo delovanje ocenjeno na slabih 35 MWh.

Elektroenergetski sistemi in porabniki

Večji del električne energije v Zdravstvenem domu porabijo ostale električne naprave poleg razsvetljave. Ostali porabniki so tako: računalniki, tiskalniki, fotokopirni stroji, hladilniki in ostalo. Tako vse opisane naprave skupaj porabijo cca 62 % celotne porabe električne energije v Zdravstvenem domu (brez razsvetljave).

2.3 Razlogi za investicijsko namero

Slovenija se je v okviru strateškega izvedbenega dokumenta »Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020« zavezala, da bo v okviru izbrane prednostne naložbe »Spodbujanje energetske učinkovitosti, pametnega ravnanja z energijo in uporabe obnovljivih virov energije v javni infrastrukturi, vključno z javnimi stavbami, in stanovanjskem sektorju« podprla specifična cilja povečanja učinkovitosti rabe energije v javnem sektorju in gospodinjstvih. Kot ukrep, ki bo podpiral oba navedena specifična cilja, je v

okviru prednostne naložbe predviden razvoj sistema energetske prenove stavb na temelju energetskega pogodbeništva kot nove oblike izvajanja in financiranja energetskih prenov stavb.

Izbor specifičnega cilja temelji na določbah evropske in posledično nacionalne zakonodaje, kjer **Direktiva o energetske učinkovitosti (Direktiva 2012/27/EU)** od držav članic zahteva, da pripravijo dolgoročno strategijo za spodbujanje naložb v prenovo stavb in da od 1. januarja 2014 vsako leto renovirajo 3 % skupne uporabne tlorisne površine stavb v lasti in rabi oseb ožjega javnega sektorja, ki se ogrevajo in/ali ohlajajo, in da tako izpolnijo vsaj minimalne zahteve glede energetske učinkovitosti po **Direktivi o energetske učinkovitosti stavb (Direktiva 2010/31/EU)**.

»Dolgoročna strategija za spodbujanje naložb energetske prenove stavb«, sprejeta s strani Vlade RS konec oktobra 2015, je krovni dokument, ki določa namen, cilje, predmet in okvirne postopke energetske prenove stavb javnega sektorja.

Podrobna navodila za izvajanje ukrepa energetske prenove stavb ožjega javnega sektorja so zajeta v dokumentu **Navodila in tehnične usmeritve za energetske prenove javnih stavb**, april 2016, Ministrstvo za infrastrukturo (v nadaljevanju Navodila) s prilogami **Navodila za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove javnih stavb**, **Podrobnejše usmeritve javnim partnerjem pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja** in **Priročnik upravičenih stroškov**.

Navodila, za delo upravičencev v okviru širšega javnega sektorja, katerih ustanovitelj je občina oziroma za občine, bodo podrobneje opredeljena v dokumentaciji javnega razpisa, pri čemer pa se bodo kot pogoji in merila za izbor operacije ter pripravo dokumentacije smiselno uporabili pogoji in merila, kot so opredeljeni v Navodilih.

Temeljni razlogi Občine Idrija za investicijsko namero so:

- zmanjšanje rabe energije v javnih objektih in s tem
- potencialni prihranki na energiji in s tem povezani manjši stroški za energijo,
- izboljšanje pogojev dela in ugodja bivanja v javnih objektih občine,
- upoštevanje Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES) in Energetskega zakona.

Operacija se bo izvajala v okviru javnega razpisa Ministrstva za infrastrukturo RS, ki bo objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije predvidoma v juliju 2016.

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

Planirana investicija je predvidena v naslednjih programih in načrtih:

- Proračunu Občine Idrija,
- Načrtu razvojnih programov Občine Idrija.

Energetska sanacija objektov je v skladu z:

- Operativnim programom za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020«;
- Dolgoročno strategija za spodbujanje naložb energetske prenove stavb (Vlada RS, oktober 2015);
- Pravilnikom o spodbujanju učinkovite rabe energije in rabe obnovljivih virov energije (Uradni list RS, št. 89/08, 25/09, 58/12 in 17/14 – EZ-1);
- Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 93/08, 47/09 in 52/10);
- Navodili in tehničnimi usmeritvami za energetske prenove javnih stavb, april 2016, Ministrstvo za infrastrukturo;
- Navodili za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja, april 2016, Ministrstvo za infrastrukturo;
- Priročnikom upravičenih stroškov upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja, april 2016, Ministrstvo za infrastrukturo;
- Podrobnejšimi usmeritvami javnim partnerjem pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja, april 2016, Ministrstvo za infrastrukturo;
- Direktivo o energetske učinkovitosti (Direktiva 2012/27/EU);
- Direktivo o energetske učinkovitosti stavb (Direktiva 2010/31/EU).

3.1 Opredelitev razvojnih ciljev

Cilji predvidene investicije so energetska sanacija stavb, zmanjšanje porabe toplotne energije in s tem posledično ustvarjanje prihrankov ter zmanjšanje onesnaževanja okolja zaradi uporabe obnovljivih virov energije za ogrevanje.

Z dosegom ciljev želi Občina Idrija doseči naslednje rezultate:

- z energetske učinkovito sanacijo omogočiti boljše kvaliteto vzgojno – izobraževalnega procesa in poslovanja v svojih javnih objektih;
- izboljšanje bivalnega ugodja v javnih objektih;
- prihranek pri stroških za energijo;
- zmanjšanje emisij CO₂ v okolje;
- upoštevanje normativov, ki jih postavlja PURES.

4 PREDSTAVITEV UPOŠTEVANIH VARIANT

V DIIP-u so obdelane 3 variante in sicer.

- Varianta brez investicije;
- Varianta z investicijo, kjer je investitor Občina Idrija ;
- Varianta z investicijo po modelu javno-zasebnega partnerstva;

4.1 Varianta 0: »brez« investicije

Varianta "brez" investicije predstavlja ohranitev sedanjega stanja javnih objektov Občine Idrija.

Objekti, ki so predmet obdelave v DIIP, so energetske potratni in potrebni obnove. Dejstvo je, da bo z le z energetske sanacije svojih javnih stavb občina lahko sledila zastavljenim ciljem, tako svojim kot tudi širšim družbenim.

V primeru, da občina ne bi izvedla investicije, bi to pomenilo vedno večje izgube toplotne in električne energije in s tem povezane večje stroške za ogrevanje ter neugodne bivalne razmere v objektih. Ob tem bi Občina Idrija v naslednjih letih morala zagotoviti tudi izdatna dodatna sredstva za tekoče in investicijsko vzdrževanje teh stavb, saj je v preteklih letih v to vlagala minimalna sredstva glede na predvideno izvedbo energetske sanacije, objekti pa so potrebni obnove.

Za oceno variante brez investicije smo izdelali projekcijo operativnih stroškov Občine Idrija v opazovanem obdobju 15 let. Kot izhodišče smo upoštevali obstoječe stroške ogrevanja in električne energije za predmetne stavbe ter izdelali projekcijo skozi leta ob upoštevanju povprečne predvidene letne rasti cen energije v višini 2,5 %.

Obstoječe podatke o rabi toplote smo pridobili z odčitkov števecov za leto 2015, stroške pa iz programa za Program za izvajanje energetskega knjigovodstva – CSRE. Podatki:

Tabela 3: Podatki o obstoječi rabi energije pred sanacijo

OBJEKTI	m.e.	ZD Idrija	OŠ Idrija	SKUPAJ
Raba toplotne energije pred sanacijo	kWh/leto	272.380	541.060	813.440
Strošek za ogrevanje pred sanacijo (brez DDV)	€/leto	46.335	97.369	143.704
Raba električne energije pred sanacijo	kWh/ leto	257.424	141.059	398.483
Strošek za električno energijo pred sanacijo (brez DDV)	€/leto	27.026	22.113	49.139
Skupna raba toplotne in električne energije pred sanacijo	kWh/leto	529.804	682.119	1.211.923
Skupni strošek toplotne in električne energije pred sanacijo	€/leto	73.361	119.482	192.843

Stroške vzdrževanja smo ocenili v višini 0,3 % letno od ocenjenih vrednosti nepremičnin po podatkih GURS. V projekciji smo upoštevali, da bo zaradi slabega stanja potrebno vsako leto več vzdrževanja na teh stavbah, zato smo predvideli 5% letno rast stroškov vzdrževanja. Zaradi istih razlogov smo upoštevali tudi rast stroškov energije v višini 3% letno.

Tabela 4: Ocena stroškov obratovanja brez investicije v dobi 15 let

OBJEKTI	m.e.	ZD Idrija	OŠ Idrija	SKUPAJ
Vrednost nepremičnine vir: GURS	€	2.214.074	2.875.936	5.090.010
Stroški vzdrževanja brez investicije-ocena 0,3% od vrednosti nepremičnine (brez DDV)	€/leto	6.642	8.628	15.270

V nadaljevanju je prikazana projekcija stroškov v obravnavanem obdobju 15 let. Glede na predvideno dinamiko investiranja smo kot prvo leto v analizi upoštevali leto 2018, ko so investicije zaključene in predane v uporabo.

Tabela 5: Projekcija operativnih stroškov v ekonomski dobi brez izvedbe investicije

LETO	Stroški ogrevanja brez izvedbe investicije	Stroški električne energije brez izvedbe investicije	Stroški vzdrževanja brez izvedbe investicije	Operativni stroški brez izvedbe investicije SKUPAJ z 22% DDV
0 2017	143.705	49.139	18.629	211.473
1 2018	143.705	49.139	18.629	211.473
2 2019	151.716	51.878	19.561	223.156
3 2020	160.174	54.771	20.539	235.484
4 2021	169.104	57.824	21.566	248.494
5 2022	178.532	61.048	22.644	262.224
6 2023	188.485	64.451	23.776	276.713
7 2024	198.993	68.044	24.965	292.003
8 2025	210.087	71.838	26.213	308.138
9 2026	221.799	75.843	27.524	325.166
10 2027	234.164	80.071	28.900	343.136
11 2028	247.219	84.535	30.345	362.100
12 2029	261.002	89.248	31.863	382.112
13 2030	275.552	94.223	33.456	403.232
14 2031	290.914	99.476	35.129	425.519
15 2032	307.133	105.022	36.885	449.040
SKUPAJ 10 let	3.238.580	1.107.413	234.319	2.725.986
SKUPAJ 15 let	3.238.580	1.107.413	401.996	4.747.989

V kolikor Občina Idrija ne izvede energetske sanacije objektov, bo v naslednjih obdobjih morala plačevati visoke stroške električne in toplotne energije, naraščali pa bodo tudi stroški vzdrževanja.

V 10-letnem obdobju bo tako občina morala nameniti za te stroške **2.725.986 €**, v 15 letnem obdobju pa se bodo ti stroški skoraj podvojili na **4.747.989 €**, zaradi česar »varianata brez investicije« za Občino Idrija ni sprejemljiva.

4.2 Varianta 1: izvedba investicije v lastni režiji Občine Idrija

Varianta 1 obravnava model, po katerem je investitor v celovito energetske prenovi javnih stavb Občina Idrija.

V naslednjih tabelah so predstavljeni operativni stroški skozi leta. Upoštevana je rast v višini 1% pri stroških vzdrževanja, pri strošku energije pa je upoštevana 2,5 % ocenjena letna rast cene energije. V izračunu so upoštevani tudi stroški financiranja v višini 2,5% stroškov kapitala.

Tabela 6: Projekcija operativnih stroškov v € v ekonomski dobi brez izvedbe investicije – varianta 1

LETO		Stroški toplotne in električne energije	Stroški vzdrževanja	Stroški financiranja	SKUPAJ Operativni stroški investicije z DDV
1	2018	117.441	1.073	35.171	153.686
2	2019	119.790	1.079	31.035	151.903
3	2020	122.186	1.084	27.640	150.910
4	2021	124.630	1.090	23.974	149.693
5	2022	127.122	1.095	20.427	148.644
6	2023	129.665	1.101	16.642	147.407
7	2024	132.258	1.106	13.054	146.418
8	2025	134.903	1.112	9.368	145.383
9	2026	137.601	1.117	5.624	144.342
10	2027	140.353	1.123	2.005	143.481
11	2028	143.160	1.128		144.288
12	2029	146.023	1.134		147.157
13	2030	148.944	1.140		150.083
14	2031	151.923	1.145		153.068
15	2032	154.961	1.151		156.112
SKUPAJ 10 let		1.311.667	11.034	149.769	1.472.470
SKUPAJ 15 let		1.913.519	15.604	149.769	2.078.891

Pričakovani operativni stroški vključno z DDV znašajo:

- v 10-letnem obdobju 1.472.470 €,
- v 15-letnem obdobju 2.078.891 €,

V nadaljevanju smo izračunali še prihranke v ekonomski dobi projekta, jih diskontirali s 4% diskontno stopnjo ter tako dobili diskontirane neto prihranke, kar prikazuje naslednja tabela.

Prihranek občine, ki predstavlja razliko med operativnimi stroški pred izvedbo investicije in operativnimi stroški z upoštevanjem investicije, je predstavljen v tretjem stolpcu. V četrtem stolpcu so prikazane diskontirane vrednosti prihrankov.

Tabela 7: Izračun prihrankov v ekonomski dobi za varianto 1

LETO		Operativni stroški pred investicijo	Operativni stroški z upoštevanjem investicije	Prihranek	Diskontirani neto prihranek
1	2018	211.473	153.686	57.788	55.565
2	2019	223.156	151.903	71.252	65.877
3	2020	235.484	150.910	84.574	75.186
4	2021	248.494	149.693	98.801	84.456
5	2022	262.224	148.644	113.580	93.354
6	2023	276.713	147.407	129.306	102.192
7	2024	292.003	146.418	145.584	110.632
8	2025	308.138	145.383	162.755	118.924
9	2026	325.166	144.342	180.824	127.045
10	2027	343.136	143.481	199.655	134.880
11	2028	362.100	144.288	217.811	141.486
12	2029	382.112	147.157	234.955	146.752
13	2030	403.232	150.083	253.148	152.034
14	2031	425.519	153.068	272.451	157.334
15	2032	449.040	156.112	292.928	162.653
SKUPAJ 10 let		2.876.613	1.472.470	1.404.143	1.054.031
SKUPAJ 15 let		4.536.516	2.078.891	2.457.626	1.672.804

Prihranki znašajo:

- v 10-letnem obdobju 1.054.031 €,
- v 15-letnem obdobju 1.672.804 €.

Izračun ekonomske učinkovitosti variante je prikazan v poglavju 7.

4.3 Varianta 2: izvedba investicije po modelu javno-zasebnega partnerstva

V varianti 2 je predvideno, da bo investitor v energetska sanacijo javnih objektov Občine Idrija **zasebni partner oziroma izvajalec javno-zasebnega partnerstva**, ki je po Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu ena ali več pravnih ali fizičnih oseb, ki sklene razmerje javno-zasebnega partnerstva, v katerem tudi pridobi pravico in obveznost izvajati javno-zasebno partnerstvo. Zasebni partner je izvajalec storitve pogodbenega zagotavljanja prihrankov.

Občina Idrija vidi za sodelovanje med javnim in zasebnim partnerjem kot najprimernejšo obliko prihodnjega upravljanja investicijskega projekta sklenitev koncesijskega razmerja, saj lahko ima za obe strani številne prednosti. Bodoči koncesionar bo moral na lastne stroške zagotoviti prenovo javnih objektov ter zagotavljati nemoteno obratovanje in vzdrževanje infrastrukture, ki je predmet obravnave tega projekta.

Osnovne koristi partnerstva med javnim in zasebnim sektorjem so:

- prihranki pri stroških gradnje in obratovanja,
- angažiranje zasebnega kapitala in zmanjševanje pritiska na javna sredstva,
- investicijski prenos tveganj na partnerje iz zasebnega sektorja in
- učinkovitejše izvajanje storitev.

Prednosti vključitve zasebnega partnerja v predmetni projekt so:

- prenos tveganj na zasebnega partnerja (tveganja doseganja prihrankov, financiranja, upravljanja,...);
- nižji stroški upravljanja in vzdrževanja objektov.

Z zasebnim partnerjem se bo sklenilo dolgoročno pogodbo o zagotavljanju prihrankov, ki bo zajemala investicijo in vzdrževanje. Zasebni partner bo imel nadzor nad stavbami in zagotavljal vzdrževanje, hkrati pa bo imel zagotovljen donos skozi prihranke energije, ki jih bo dosegel z učinkovitim in varčnim upravljanjem.

Model pogodbenega zagotavljanja prihrankov preko zasebnega partnerja kot alternativa lastnemu financiranju prinaša občini ključne prednosti:

- Javne stavbe bodo prenovljene brez obremenitve lastnega proračuna, razpoložljiva sredstva se lahko porabijo za druge namene.
- Najemanje kredita za namene te operacije ne bo potrebno.
- Celotno tveganje v zvezi z doseganjem pogodbeno dogovorjenih prihrankov za čas trajanja pogodbe prevzame zasebni partner.
- Občina je že v času trajanja pogodbe udeležena v doseženem prihranku, torej so stroški občine (stroški porabljene energije ter tekoči stroški vzdrževanja) že takoj po izvedbi naložbe nižji od obstoječih. Po poteku pogodbe občina sama v celoti koristi učinke izvedene prenove, prav tako tudi vsa oprema preide v njeno last.
- Tako občina kot tudi zunanji izvajalec sta na podlagi modela delitve prihrankov motivirana za realizacijo čim višjih prihrankov.
- Upravljanje in vzdrževanje se za čas trajanja pogodbe prenese na zunanjega izvajalca, ki je za to ustrezno strokovno usposobljen. Občina ima s tem tudi zagotovilo, da bo po izteku pogodbe dobila v last strokovno upravljano in redno ter dobro vzdrževano infrastrukturo.
- Občina ima zanesljivega partnerja za upravljanje in vzdrževanje javnih stavb.
- Poenostavitev postopkov vzdrževanja stavb: ni namreč potrebno oddajati naročil za vsako vzdrževanje posebej, pač pa je sklenjena enkratna pogodba o vzdrževanju za celotno obdobje.
- Po preteku pogodbe o zagotavljanju prihrankov bodo stavbe v stanju, ki bo občini še vedno zagotavljalo visoke povprečne letne prihranke pri stroških (tako iz naslova porabe energije kot tudi iz naslova njenega vzdrževanja).

Model pogodbenega zagotavljanja prihrankov poteka na sledeč način:

1. Občina na podlagi javnega razpisa izbere najugodnejšega ponudnika storitve izvajanja koncesije - koncesionarja.
2. Občina izbranemu ponudniku podeli dolgoročno koncesijo za postavitve (prenovo), vzdrževanje in izvajanje pogodbenega zagotavljanja prihrankov.
3. Izbrani izvajalec se s pogodbo zaveže, da bo v času trajanja pogodbe zagotavljal prihranke pri stroških za energijo. Pogodbeni partnerja pogodbeno razmerje podrobno definirata s koncesijsko pogodbo, ki je hkrati tudi pogodba o zagotavljanju prihrankov.
4. Občina v pogodbenem obdobju izvajalcu poplača investicijo iz naslova doseženih prihrankov, pri katerih je sicer tudi sama udeležena že od trenutka izvedene prenove dalje. Stroški občine so torej že takoj po izvedeni prenovi nižji od obstoječih.
5. Po preteku koncesijske dobe občina vse dosežene prihranke beleži v svojo korist.

Zasebni partner izvaja storitev zagotavljanja prihrankov in izvede ustrezno prenovo ter vzdržuje javne stavbe. Občina plačuje pogodbeniku strošek storitve zagotavljanja prihrankov v višini dogovorjenega deleža delitve prihrankov.

Za izračun upravičenosti izvedbe projekta po tem modelu kot primer obravnavamo delitev prihrankov med zasebnim in javnim partnerjem v razmerju 1 % javni partner in 99 % zasebni partner. To je razmerje, ki omogoča koncesionarju povračilo investicije v koncesijski dobi 15 let in zahtevano donosnost. V tem primeru bi znašala delitev prihrankov v ekonomski dobi:

Tabela 8: Delitev neto prihrankov med koncesionarja in koncedenta

LETO		Strošek storitve Faktor =	Prihranek za občino
		99,00%	1,00%
1	2018	92.029	930
2	2019	94.330	953
3	2020	96.688	977
4	2021	99.105	1.001
5	2022	101.583	1.026
6	2023	104.122	1.052
7	2024	106.725	1.078
8	2025	109.394	1.105
9	2026	112.128	1.133
10	2027	114.932	1.161
11	2028	117.805	1.190
12	2029	120.750	1.220
13	2030	123.769	1.250
14	2031	126.863	1.281
15	2032	130.035	1.313
SKUPAJ 10 let		1.031.035	10.414
SKUPAJ 15 let		1.650.256	16.669

Po koncu koncesijske dobe vsi prihranki preidejo na koncedenta – Občino Idrija.

Občina v tej varianti nima stroškov za del investicije, ki jo izvede koncesionar, razen stroškov za pripravo projektne in investicijske dokumentacije, pripravo javnega razpisa in nadzor nad izvedbo ukrepov.

Navedena varianta 2 ima prednosti pred varianto 1 predvsem v dejstvu, da bo investicija izvedena brez dodatne obremenitve lastnega proračuna Občine Idrija ter da je tveganje za čas trajanja pogodbe preneseno na zasebnega partnerja (tveganja doseganja prihrankov, financiranja, upravljanja). Hkrati pa varianta 2 občini že takoj prinaša prihranek v obstoječih operativnih stroških za čas trajanja pogodbe, po poteku pogodbe pa občina sama v celoti koristi učinke izvedene prenove.

Izračun ekonomske učinkovitosti posamezne variante je prikazan v poglavju 7.

5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE TER OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

5.1 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije

Ukrepi določeni na podlagi predhodno izdelane projektne dokumentacije in energetskih pregledov

OSNOVNA ŠOLA IDRIJA; NOVO STANJE _ IZVEDBA UKREPOV

INVESTICIJSKI UKREPI:

- Ukrepi na ovoju objekta:
 - Zamenjava stavbnega pohištva,
 - Toplotna izolacija stropa proti neogrevanem prostoru (podhod).
- Ukrepi na strojnih instalacijah:
 - Posodobitev toplotne postaje (vgradnja razvoda, prenova kotlovske instalacije, vgradnja frekv. vodenih obtočnih črpalk, vgradnja novejših regulacije za vsako ogr. vejo in zunanjo temp.) in zamenjava hranilnika TSV s toplotno izoliranim,
 - Vgradnja centralnega prezračevalnega sistema.
- Ukrepi na elektro instalacijah:
 - Zamenjava starejših fluo svetil z novejšimi.

OSTALA DELA:

- Pripravljalna dela (odri, čiščenje, odvoz, deponija).

ZDRAVSTVENI DOM IDRIJA; NOVO STANJE _ IZVEDBA UKREPOV

INVESTICIJSKI UKREPI:

- Ukrepi na ovoju objekta:
 - Sanacija poševne strehe (samo dod. 20 cm izolacije),
 - Sanacija ravne strehe – komplet,
 - Izolacija coklov v zemlji,
 - Menjava oken (tudi kopilit),
 - ETICS fasada - dodatna izolacija,
 - CNS sistem spremljanja porabe in upravljanja,
- Ukrepi na strojnih instalacijah:
 - Toplotna črpalka zemlja/voda (oskrba z energijo: 60 % dovedene toplote zagotavlja toplotna črpalka, ostalo pa iz sistema daljinskega ogrevanja).

OSTALA DELA:

- Pripravljalna dela (odri, čiščenje, odvoz, deponija).

5.2 Ocena investicijskih stroškov

V nadaljevanju je navedena ocena celotne investicijske vrednosti za izvedbo investicijskega projekta, ki je namenjen energetske učinkoviti sanaciji javnih stavb občine Idrija.

V končni investicijski vrednosti so upoštevani vsi stroški energetske prenove objektov. Prav tako pa je v projektu zajeta tudi priprava projektne in investicijske dokumentacije, ter strokovni nadzor po Zakonu o graditvi objektov.

Celotna investicijska vrednost je ocenjena v € z DDV. Podana je v stalnih, saj terminski plan izvajanja investicije predvideva časovni razpon krajši od enega leta.

5.2.1 Celotna ocena investicijskih stroškov

Investicijska vrednost je bila določena na podlagi predhodno izdelane projektne dokumentacije in energetskih pregledov:

1. Energetski pregled OŠ Idrija (Številka poročila: POR/11-22), izdelal: Eco Consulting d.o.o. Energija, Okolje, Ekonomija, Tesovnikova 21a, 1000 Ljubljana, 2011
2. Energetski pregled ZD Idrija (Številka poročila: POR/11-23), izdelal: Eco Consulting d.o.o. Energija, Okolje, Ekonomija, Tesovnikova 21a, 1000 Ljubljana, 2011
3. Končno poročilo »Razširjeni energetski pregled ZD Idrija«, izdelal: PSP d.o.o. Jeramova 12, 1000 Ljubljana, 2010
4. Energetska sanacija stavbe OŠ Idrija (PZI), izdelal: KOLEKTOR KOLING d.o.o., Arkova ulica 43, SI 5280 Idrija, februar 2013
5. Energetska sanacija stavbe ZD Idrija (PZI II. Faza), izdelal: KOLEKTOR KOLING d.o.o., Arkova ulica 43, SI 5280 Idrija, 2016

Tabela na naslednji strani prikazuje strukturo investicijskih vlaganj za posamezne stavbe. Investicijski stroški so porazdeljeni v dve skupini stroškov:

- Energetska sanacija – upravičeni stroški: po podatkih iz izdelanih energetskih pregledov
- Energetska sanacija – neupravičeni stroški: ocenjeno v višini 20% vrednosti ukrepov energetske sanacije

Skupna ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah znaša **980.762,43 €** brez DDV, DDV znaša 176.858,80 €, ocenjena vrednost investicije z DDV pa znaša **1.978.393,09 €**, od tega:

ZP Idrija:	803.903,63 € brez DDV	980.762,43 € z DDV
OŠ Vreme	817.730,05 € brez DDV	997.630,66 € z DDV

Tabela 9: Celotna ocenjena investicijska vrednost projekta po stalnih cenah brez in z DDV

VRSTA DEL/OBJEKT	ZD Idrija	OŠ Idrija	SKUPAJ
ENERGETSKA SANACIJA-UPRAVIČENI STROŠKI			
Zamenjava starejših fluo svetil z novjšimi		15.000,00 €	15.000,00 €
Posodobitev toplotne postaje (vgradnja TI napeljave, prenova kotlovske instalacije, vgradnja frekv. vodenih obtočnih črpalk, vgradnja novejših regulacije za vsako ogr. vejo in zunanjo temp.) in zamenjava hranilnika TSV s toplotno izoliranim		27.500,00 €	27.500,00 €
Toplotna izolacija stropa proti neogrevanemu prostoru (podhod)		582.674,00 €	582.674,00 €
Zamenjava stavbnega pohištva			
Vgradnja centralnega prezračevalnega sistema			
Sanacija poševne strehe (samo dod. 20 cm izolacije)	44.000,00 €		44.000,00 €
Sanacija ravne strehe - komplet	6.500,00 €		6.500,00 €
Izolacija coklov v zemlji	26.600,00 €		26.600,00 €
Menjava oken (tudi kopilit)	217.296,64 €		217.296,64 €
ETICS fasada - dodatna izolacija	53.700,00 €		53.700,00 €
Pripravljalna dela (odri, čiščenje, odvoz, deponija)	22.650,00 €		22.650,00 €
CNS sistem spremljanja porabe in upravljanja	29.000,00 €		29.000,00 €
Toplotna črpalka zemlja/voda	165.763,86 €		165.763,86 €
projektna in investicijska dokumentacija	28.275,53 €	31.258,70 €	59.534,23 €
nadzor	11.310,21 €	12.503,48 €	23.813,69 €
ostale storitve inženiringa	2.827,55 €	3.125,87 €	5.953,42 €
SKUPAJ	607.923,79 €	672.062,05 €	1.279.985,84 €
ENERGETSKA SANACIJA - NEUPRAVIČENI STROŠKI			0,00 €
neupravičeni stroški - ocena	195.979,84 €	145.668,00 €	341.647,84 €
			0,00 €
SKUPAJ	195.979,84 €	145.668,00 €	341.647,84 €
OSTALI NEUPRAVIČENI STROŠKI			0,00 €
			0,00 €
SKUPAJ	0,00 €	0,00 €	0,00 €
VSE SKUPAJ BREZ DDV	803.903,63 €	817.730,05 €	1.621.633,68 €
22% DDV (NEUPRAVIČ.STR.)	176.858,80 €	179.900,61 €	356.759,41 €
SKUPAJ Z DDV	980.762,43 €	997.630,66 €	1.978.393,09 €

5.2.2 Ocena upravičenih in preostalih stroškov

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ so upravičeni stroški tisti del stroškov, ki so osnova za izračun (so)financerskega deleža udeležbe javnih sredstev v projektu ali programu.

Operacija se bo izvajala v okviru javnega razpisa Ministrstva za infrastrukturo RS, ki bo objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije predvidoma v juliju 2016 na podlagi že objavljenih dokumentov, ki jih je Ministrstvo za infrastrukturo RS objavilo v februarju 2016, uskladitve april 2016:

- Navodila in tehnične usmeritve za energetske prenovi javnih stavb, april 2016, Ministrstvo za infrastrukturo;
- Navodila za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja, april 2016, Ministrstvo za infrastrukturo;
- Priročnik upravičenih stroškov upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja, april 2016, Ministrstvo za infrastrukturo;
- Podrobnejše usmeritve javnim partnerjem pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja, april 2016, Ministrstvo za infrastrukturo;

V okviru izvajanja Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014- 2020 bo velik poudarek na spodbujanju naložb v energetske prenovi javnih stavb, ki predstavlja velik potencial za zmanjšanje rabe energije. Namen je spodbuditi celovito energetske prenovi stavb, kar vključuje ukrepe energetske prenove celotnih stavb ali posameznih elementov stavb, zamenjave stavbnega pohištva, prenovo ali zamenjavo ogrevalnih sistemov in sistemov hlajenja, notranje razsvetljave, idr. Da bi pripravljavci vlog lahko ustrezno načrtovali finančna sredstva, skrbniki pogodb pa transparentno in nediskriminatorno obravnavali dokumentacijo, ki je posredovana s strani upravičencev in je podlaga za črpanje finančnih spodbud, so izdelane ustrezne strokovne podlage s priročnikom upravičenih stroškov (v nadaljevanju Priročnik), ki nastanejo pri celoviti energetske prenovi stavb.

Upravičeni stroški so:

- stroški storitev zunanjih izvajalcev,
- gradnja in nakup opreme,
- stroški informiranja in komuniciranja.

Neupravičeni stroški so:

- davek na dodano vrednost,
- nepredvidena dela,
- davek na promet z nepremičninami,
- nakup rabljene opreme,
- notarski in odvetniški stroški.

Stroški za izdelavo projektne in investicijske dokumentacije za izvedbo operacije so upravičeni v skupni višini največ 7 % vrednosti celotne operacije (brez DDV). Stroški nadzora so upravičeni v skupni višini največ 3 % vrednosti celotne operacije (brez DDV). Nadzor lahko zajema: strokovni nadzor po ZGO, projektantski nadzor, geomehanski in geotehnični nadzor ter arheološki nadzor.

Med upravičenimi stroški paketa objektov Občine Idrija so upoštevani naslednji stroški brez DDV:

- upravičeni stroški izvedbe predvidenih ukrepov energetske sanacije skladno z izdelanimi energetskimi pregledi,
- stroški strokovnega nadzora v ocenjeni višini 2% vrednosti upravičenih stroškov,
- stroški projektne in investicijske dokumentacije v višini 5% ocenjene vrednosti upravičenih stroškov,
- ostale storitve inženiringa v višini 0,5% vrednosti upravičenih stroškov.

Med neupravičenimi stroški paketa objektov Občine Idrija so upoštevani:

- ocena nepredvidenih stroškov predvidenih ukrepov energetske sanacije: ti stroški bodo natančneje opredeljeni v fazi izdelave popisov.,
- celotni DDV.

Tabela 10: Povzetek upravičenih in neupravičenih stroškov – z DDV

Z. št.	PAKET: OBČINA IDRIJA	UPRAVIČENI STROŠKI	NEUPRAVIČENI STROŠKI	VSE SKUPAJ
1	ZP Idrija	607.923,79 €	372.838,64 €	980.762,43 €
2	OŠ Vreme	672.062,05 €	325.568,61 €	997.630,66 €
3	VSE SKUPAJ	1.279.985,84 €	698.407,25 €	1.978.393,09 €

Upravičenih stroškov z DDV je **1.279.985,84 €**, neupravičenih stroškov z DDV pa **698.407,25 €** - DDV je v celoti neupravičen strošek.

Pričakovana višina subvencije v višini 40% upravičenih stroškov znaša **511.994,34 €**.

5.3 Navedba osnove za oceno vrednosti

Strokovna podlaga za pripravo vrednosti investicije so ocene, navedene v izdelani dokumentaciji, navedeni v točki 5.1.

Investicijske stroške smo prikazali kot vse izdatke in vložke v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijo in jih investitor nameni za študije, pridobivanje dokumentacije, soglasij in dovoljenj, pripravljala dela, izvedbo gradbenih in obrtniških del, nabavo materiala, 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, 54/10 in 27/16).

6 TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

6.1 Predhodna idejna rešitev ali študija

Za pregled obstoječega stanja smo uporabili naslednje podlage:

1. Energetski pregled OŠ Idrija (Številka poročila: POR/11-22), izdelal: Eco Consulting d.o.o. Energija, Okolje, Ekonomija, Tesovnikova 21a, 1000 Ljubljana, 2011
2. Energetski pregled ZD Idrija (Številka poročila: POR/11-23), izdelal: Eco Consulting d.o.o. Energija, Okolje, Ekonomija, Tesovnikova 21a, 1000 Ljubljana, 2011
3. Končno poročilo »Razširjeni energetski pregled ZD Idrija«, izdelal: PSP d.o.o. Jeramova 12, 1000 Ljubljana, 2010
4. Energetska sanacija stavbe OŠ Idrija (PZI), izdelal: KOLEKTOR KOLING d.o.o., Arkova ulica 43, SI 5280 Idrija, februar 2013
5. Energetska sanacija stavbe ZD Idrija (PZI II. Faza), izdelal: KOLEKTOR KOLING d.o.o., Arkova ulica 43, SI 5280 Idrija, 2016

6.2 Opis lokacije

Predmet energetske sanacije so objekti na naslednjih lokacijah:

Tabela 11: Podatki o lokaciji in lastništvu stavb

	Osnovna šola Idrija	Zdravstveni dom Idrija
Katastrska občina	357 IDRIJA - MESTO	2357 IDRIJA - MESTO
Številka stavbe	498	1305
Število etaž	4	4
Deli stavbe	1	3
Površina stavbe [m ²]	Celotna stavba 5.443,00 m ²	Celotna stavba 3.630 m ²
Številka parcele	1099/7	715/3, 827/3
Površina parcele [m ²]	2.505	3.358
Lastništvo	Občina Idrija	Občina Idrija

Na naslednji sliki je prikazana lokacija Osnovne šole Idrija v prostoru.



Slika 4: Lokacija stavbe Podružnične šola Vreme
(vir: GURS <http://prostor3.gov.si/>)

Na spodnji sliki je prikazana lokacija Zdravstvenega doma Idrija v prostoru.



Slika 5: Lokacija stavbe Zdravstvenega doma Idrija
(Vir: GURS <http://prostor3.gov.si/>)

6.3 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Izvedba celotnega paketa investicij je predvidena v letu 2017. Glede na to, da gre tudi za objekt šole, bo izvedba del predvidoma v poletnih počitnicah, to je v juliju in avgustu 2017.

6.4 Analiza vplivov na okolje

Pri projektiranju, izvedbi in obratovanju objekta, kjer bodo sanirane stavba, ki so predmet investicije, bodo upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi, ki urejajo varstvo okolja, tako da obravnavana investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje.

Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje.

Vpliv na okolje bo nastajal med rekonstrukcijo, po rekonstrukciji bo, zaradi nižje rabe energije ter uporabe obnovljivih virov energije, vpliv na okolje nižji. Da bomo med in po investiciji omejili vpliv na okolje, bodo pri izvedbi investicijskega projekta upoštevana naslednja izhodišča:

- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje rabe energije, količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov);
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza);
- zmanjševanje vplivov na okolje;
- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin);
- pri izvedbi naročanj se upošteva Uredba o zelenem javnem naročanju.

Okoljska učinkovitost

Okoljska učinkovitost bo zagotovljena z ločenim zbiranjem odpadkov, izvedba projekta bo težila k znižanju količin odpadkov, uporaba okolju najboljših in najprijaznejših tehnik ter načinov izvajanja gradbenih del. Prav tako bo s strani strokovnega nadzora spremljan nadzor emisij in tveganj. S sanacijo vrtca se bo izboljšala energetska učinkovitost stavbe, kar pomeni nižje potrebe po toploti in boljše pogoje za kakovostno izvajanje vzgojno – izobraževalnega procesa ter manjše vplive na okolje iz vidika onesnaževanja okolja.

Trajnostna dostopnost

Energetsko sanirane stavbe bodo povečale varnost otrok in zaposlenih, urejeno okolje bo prispevalo k trajnostnemu razvoju občine.

Zmanjševanje vplivov na okolje

Izvedba del bo nadzirana s strani strokovnega nadzora, ki bo preverjal, da bo izvedba projekta potekala v skladu z okoljskimi omilitvenimi ukrepi. Do onesnaževanja tal, vode in podtalne vode ne bo prihajalo. Hrup bo pod mejno vrednostjo.

Učinkovitost izrabe naravnih virov

Pri izvedbi gradbenih del se bo upoštevala učinkovita raba naravnih virov, kar pomeni učinkovita poraba vode, nadomestitev surovin z enakovrednimi substituti in ekonomična poraba energije. Pri tem se bodo vgrajevali energetska učinkoviti materiali. Prav tako se bo poleg nižje rabe energije za ogrevanje zamenjal tudi vir ogrevanja iz obnovljivega na obnovljiv vir, s čimer se bo povečala učinkovitost izrabe naravnih virov.

Ocena vpliva na okolje za projekt ni bila izdelana, saj negativni vplivi ne bodo presegali mejnih vrednosti.

6.5 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Investicijo bo izvajala Občina Idrija. Za izvedbo investicijskega projekta bo odgovoren župan občine, g. Bojan Sever.

Projektna skupina Občine Idrija, ki obravnava projekt »Energetsko učinkovita sanacija javnih stavb v občini Idrija«, je sledeča:

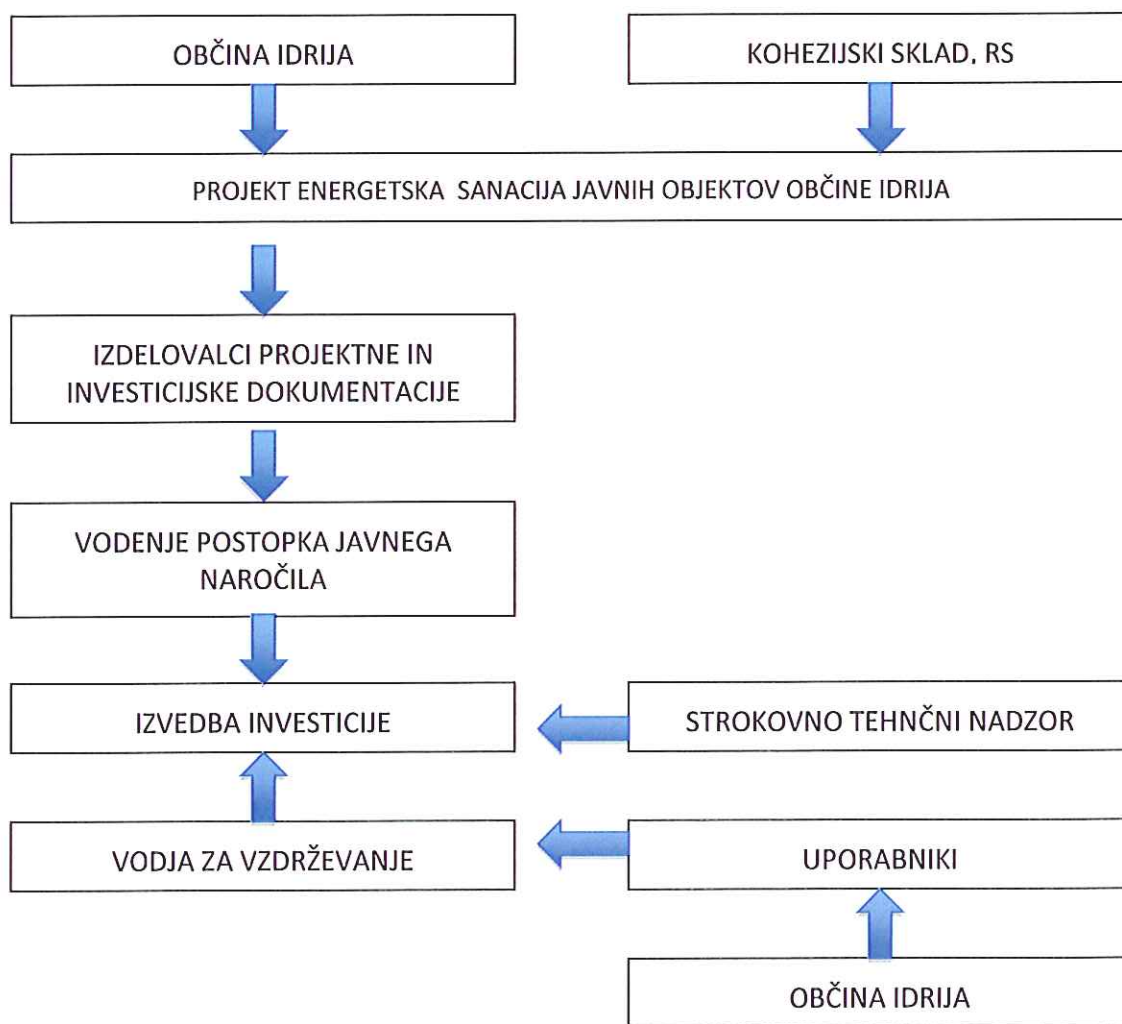
- Miran Podobnik – Vodja službe za investicije,
- Maja Majnik – Svetovalka - družbene dejavnosti,
- mag. Margerita Strnad Kos – Svetovalka - finance proračun.

Investicijska dokumentacija je izdelana s strani strokovnih izdelovalcev tovrstne dokumentacije, ki so bili izbrani v skladu z ZJN.

Postopke javnega naročanja izvajalcev bo izvedla projektna skupina Občine Idrija ob sodelovanju zunanjih strokovnih sodelavcev.

Gradbeni nadzor bo izvajal usposobljeni nadzornik. Izvajalec bo izbran v skladu z ZJN.

V nadaljevanju prikazujemo organizacijsko shemo za omenjen projekt.



6.6 Predvideni viri financiranja

S sredstvi evropske kohezijske politike bo po javnem razpisu za energetske sanacije javnih stavb v lasti lokalnih skupnosti predvidoma sofinanciranih 40 % javno upravičenih stroškov operacije, kar bo zagotovljeno iz Kohezijskega sklada in Proračuna RS v razmerju 90 : 10.

Predvidene vire financiranja prikazujemo v naslednjih tabelah. Izračun je bil izveden za varianto 1, kjer je investitor v energetske prenove Občina Idrija ter za variante kjer se prenova izvede po modelu javno zasebnega partnerstva.

Tabela 12: Viri financiranja v €: varianta 1.

Z. št.	PAKET: OBČINA IDRIJA	SKUPAJ BREZ DDV	OBČINA	delež	MzI 40% US	delež	ESCO	delež
1	ZD Idrija	803.903,63	560.734,11		243.169,52			
2	OŠ Idrija	817.730,05	548.905,23		268.824,82			
3	SKUPAJ BREZ DDV	1.621.633,68	1.109.639,34	68,4%	511.994,34	31,6%		0,0%
4	DDV	356.759,41	356.759,41		0,00			
5	SKUPAJ Z DDV	1.978.393,09	1.466.398,75	74,1%	511.994,34	25,9%		0,0%

V primeru, da gre Občina Idrija v izvedbo investicije po javno-naročniškem modelu, bo morala sama financirati investicijo v višini **1.466.399 €**. Znesek sofinanciranja iz javnega razpisa znaša **511.994 €**. DDV znaša **356.759 €** in je v celoti strošek občine.

6.6.1 Varianta 2.1.: ESCO financira celotno energetske sanacije

Tabela 13: Viri financiranja v €: varianta 2.1.

Z. št.	PAKET: OBČINA IDRIJA	SKUPAJ BREZ DDV	OBČINA	delež	MzI 40% US	delež	ESCO	delež
1	ZD Idrija	803.903,63	28.275,53		243.169,52		532.458,59	
2	OŠ Idrija	817.730,05	31.258,70		268.824,82		517.646,53	
3	SKUPAJ BREZ DDV	1.621.633,68	59.534,23	3,7%	511.994,34	31,6%	1.050.105,12	64,8%
4	DDV	13.097,53	13.097,53					
5	SKUPAJ Z DDV	1.634.731,21	72.631,75	4,4%	511.994,34	31,3%	1.050.105,12	64,2%

V primeru, da občina pridobi zasebnega partnerja za izvedbo investicije po modelu JZP znaša pričakovana višina njegovih vlaganj v primeru, da zasebni pogodbenik financira celotno energetske sanacije javnih stavb (upravičene in neupravičene stroške) **1.050.105 €**, občina Idrija pa bo v tem primeru morala zagotoviti le **72.631 €** ob pričakovanem znesku sofinanciranja iz javnega razpisa v višini **511.994 €**. DDV kot strošek, ki ga mora pokrivati občina znaša v tem primeru **13.098 €**, kar predstavlja kar **343.662 €** manj DDV kot v varianti 1.

6.6.2 Varianta 2.2.: ESCO financira celotne upravičene stroške

Tabela 14: Viri financiranja v €: varianta 2.2.

Z. št.	PAKET: OBČINA IDRIJA	SKUPAJ BREZ DDV	OBČINA	delež	Mzl 40% US	delež	ESCO	delež
1	ZD Idrija	803.903,63	195.979,84		243.169,52		364.754,27	
2	OŠ Idrija	817.730,05	145.668,00		268.824,82		403.237,23	
3	SKUPAJ BREZ DDV	1.621.633,68	341.647,84	21,1%	511.994,34	31,6%	767.991,50	47,4%
4	DDV	75.162,52	75.162,52					
5	SKUPAJ Z DDV	1.696.796,20	416.810,36	24,6%	511.994,34	30,2%	767.991,50	45,3%

V primeru, da zasebni partner financira le celotne upravičene stroške v višini **767.991 €**, bo občina morala zagotoviti **416.810 €** ob pričakovanem znesku sofinanciranja iz javnega razpisa v višini **511.994 €**. DDV kot strošek, ki ga mora pokrivati občina znaša v tem primeru **75.163 €**, kar predstavlja kar **281.597 €** manj DDV kot v varianti 1.

6.6.3 Varianta 2.3.: Zasebni pogodbenik financira 51% upravičenih stroškov

Tabela 15: Viri financiranja v €: varianta 2.3.

Z. št.	PAKET: OBČINA IDRIJA	SKUPAJ BREZ DDV	OBČINA	delež	Mzl 40% US	delež	ESCO	delež
1	ZD Idrija	803.903,63	250.692,98		243.169,52		310.041,13	
2	OŠ Idrija	817.730,05	206.153,58		268.824,82		342.751,65	
3	SKUPAJ BREZ DDV	1.621.633,68	456.846,57	28,2%	511.994,34	31,6%	652.792,78	40,3%
4	DDV	100.506,24	100.506,24					
5	SKUPAJ Z DDV	1.722.139,92	557.352,81	32,4%	511.994,34	29,7%	652.792,78	37,9%

V primeru, da zasebni pogodbenik financira 51% celotnih upravičenih stroškov, znaša pričakovana višina vlaganj zasebnega partnerja ob danih pogojih **652.792 €**, občina pa bo v tem primeru morala zagotoviti **557.353 €** ob pričakovanem znesku sofinanciranja iz javnega razpisa v višini **511.994 €**. DDV kot strošek, ki ga mora pokrivati občina, znaša v tem primeru **100.506 €**, kar predstavlja kar **256.253 €** manj DDV kot v varianti 1.

7 OCENA MOŽNOSTI JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA

skladno z 8. členom ZJZP in Pravilnikom o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07)

Namen predhodnega postopka po Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) je, da se na podlagi investicijskega elaborata ugotovi, ali so izpolnjeni ekonomski, pravni, tehnični, okoljevarstveni in drugi pogoji za izvedbo projekta in sklenitev razmerja javno-zasebnega partnerstva, in da se opredelijo temeljni elementi javno-zasebnega partnerstva za določitev vsebine odločitve in/ali akta o javno-zasebnem partnerstvu.

Tako sta del predhodnega postopka tudi izdelava investicijskega elaborata skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16), in pa predvsem izdelava ocene možnosti javno-zasebnega partnerstva, skladno z 8. členom ZJZP in Pravilnikom o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07).

Postopek za sklenitev javno-zasebnega partnerstva lahko v praksi začneta tako javni partner kot tudi (bodoči) zasebni partner. Predhodni postopek, na podlagi katerega se sprejme odločitev o izvedbi projekta javno-zasebnega partnerstva ali zaključku postopka, se namreč začne na lastno pobudo javnega partnerja ali na podlagi vloge o zainteresiranosti za izvedbo javno-zasebnega partnerstva, ki jo poda pravna ali fizična oseba, ki ima interes za izvajanje javno-zasebnega partnerstva (t. i. promotor).

Občina Idrija do sedaj ni prejela nobene vloge promotorjev, zato bo na osnovi potrjenega DIIP v nadaljevanju pripravila poziv promotorjem in pozvala promotorje k oddaji vlog o zainteresiranosti za izvedbo predmetnega projekta po modelu JZP.

Za izdelavo ocene možnosti javno-zasebnega partnerstva, ki predstavlja tudi oceno upravičenosti celotnega projekta, smo uporabili vhodne podatke, prikazane v tabeli na naslednji strani. Podatki so prikazani po posameznih stavbah in kumulativno. Za izračun upravičenosti smo uporabili kumulativne vrednosti.

Iz tabele so razvidna energijska števila pred in po operaciji, skupno energijsko število pred operacijo **133,57 kWh/m²** kondicionirane površine, po operaciji pa je pričakovano energijsko število **87,90 kWh/m²** kondicionirane površine.

Tabela 16: Vhodni podatki analize

PAKET STAVB: OBČINA IDRİJA	Letni nivo	enota	ZD Idrija		OŠ Idrija		SKUPAJ VSE STAVBE	
			Vrednosti (€ brez DDV)	Vrednosti (€ z DDV)	Vrednosti (€ brez DDV)	Vrednosti (€ z DDV)	Vrednosti (€ brez DDV)	Vrednosti (€ z DDV)
Višina investicije		€	803.904	980.762	817.730	997.631	1.621.634	1.978.393
Višina upravičenih stroškov		€	607.924	607.924	672.062	672.062	1.279.986	1.279.986
Višina subvencije (stalne cene / tekoče cene) BREZ DDV		€	243.170	243.170	268.825	268.825	511.994	511.994
Višina neupravičenih stroškov		€	195.980	372.839	145.668	325.569	341.648	698.407
Neto tlorisna površina	m ²		3.630,00		5.443,00		9.073,00	0,00
Kondicionirana površina	m ²		3.630,00		5.443,00		9.073,00	0,00
Raba toplotne energije pred sanacijo	kWh/leto		272.380,00		541.060,00		813.440,00	0,00
Strošek za ogrevanje pred sanacijo	€/leto			46.335,42		97.369,32	0,00	143.704,74
Raba električne energije pred sanacijo	kWh/leto		257.424,00		141.059,00		398.483,00	0,00
Strošek za električno energijo pred sanacijo	€/leto			27.026,28		22.112,70	0,00	49.138,98
Skupna raba toplotne in električne energije pred sanacijo	kWh/leto		529.804,00	0,00	682.119,00	0,00	1.211.923,00	0,00
Skupni strošek - ogrevanje+ elektrika - pred sanacijo	€/leto		60.132,54	73.361,70	97.936,08	119.482,02	158.068,62	192.843,72
Potreba po toplotni energiji po sanaciji	kWh/leto		69.075,57		297.583,00		366.658,57	0,00
Potreba po električni energiji po sanaciji	kWh/leto		291.961,78		138.883,00		430.844,78	0,00
Skupna raba toplotne in električne energije po sanaciji	kWh/leto		361.037,35		436.466,00		797.503,35	0,00
Strošek za toplotno in električno energijo po sanaciji	€/leto		34.756,54	42.402,98	61.506,75	75.038,24	96.263,29	117.441,21
Delež energije iz OVE po sanaciji	%			30,0%		0,0%		
Prihranek toplotne energije	kWh/leto		203.304,43		243.477,00		446.781,43	0,00
Delež prihranka potrebe po toplotni energiji	%			75%		45%	0,00	
Prihranek električne energije	kWh/leto		-34.537,78		2.176,00		-32.361,78	0,00
Delež prihranka potrebe po električni energiji	%			-13%		2%	0,00	
Skupni prihranek - toplotna in električna energija	kWh/leto		168.766,65	0,00	245.653,00	0,00	414.419,65	0,00
Delež skupnega prihranka energije	%			32%		36%	0,00	34%
Skupni prihranek stroškov energije - ogrevanje + elektrika	€/leto		25.376,00	30.958,72	36.429,33	44.443,78	61.805,33	75.402,51

DIIP - Energetska sanacija Osnovne šole Idrija in Zdravstvenega doma Idrija

Vrednost nepremičnine po GURS	€	2.214.074		2.875.936		5.090.010	
Stroški vzdrževanja brez investicije - ocena 0,3% od vrednosti nepremičnine GURS	€/leto	6.642,22	8.103,51	8.627,81	10.525,93	15.270,03	18.629,44
Stroški vzdrževanja po investiciji ocena 3% od amortizacije	€/leto	442,56	539,92	437,28	533,49	879,84	1.073,40
Prihranki pri stroških vzdrževanja	€/leto	6.199,67	7.563,59	8.190,52	9.992,44	14.390,19	17.556,03
En. število pred rekonstrukcijo	kWh/m2	145,95		125,32		133,57	
En. število po rekonstrukciji	kWh/m2	99,46		80,19		87,90	

Ostali parametri investicije:**1. Ekonomska doba (referenčno obdobje):**

V okviru ekonomske analize smo skladno z Navodili MzI upoštevali ekonomsko dobo 15 let. Dinamične in statične kazalnike upravičenosti investicijskega projekta oz. operacije smo tako izračunali za obdobje izvedbe investicijskega projekta v ekonomski dobi (referenčno obdobje) obravnavanega investicijskega projekta, torej od leta 2018 do 2032; kot bazično leto smo upoštevali leto 2017, kot prvo leto po zaključku izvedbe ukrepov.

2. Projekcija stroškov projekta

Operativne stroške v ekonomski dobi predstavlja strošek energije in strošek vzdrževanja, ki sta po izvedbi investicije nižja kot pred izvedbo investicije ter amortizacija. V projekciji je upoštevana 2,5 % rast stroškov iz naslova rasti cen energije.

Stroške vzdrževanja smo ocenili v višini 3 % letno od amortizacije in znašajo v baznem letu **880 € brez DDV**.

Amortizacija je obračunana po 2% letni stopnji in znaša letno **29.328 €**. Od amortizacijske osnove smo odbili znesek pričakovanega sofinanciranja.

Tabela 17: Izračun amortizacije

Struktura osnovnega sredstva po stalnih cenah brez DDV	vrednost OS	letna stopnja amortizacije v %	letni znesek amortizacije v €	OSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA
ZD Idrija	737.592,91	2,00	14.751,86	516.315,04
OŠ Idrija	728.805,84	2,00	14.576,12	510.164,09
SKUPAJ	1.466.398,75		29.327,98	1.026.479,13

3. Projekcija prihodkov projekta

Z izpeljano investicijo se bo zmanjšala poraba energije in stroški za energijo, hkrati pa se bodo zmanjšali tudi stroški vzdrževanja javnih stavb. Prihodke projekta predstavljajo prihranki, izračunani kot razlika med stanjem brez investicije in stanju po izvedeni investiciji. Ocena prihrankov v prvem polnem letu obratovanja po investiciji znaša **61.805 € z DDV**. Ocenjeni prihranki stroškov vzdrževanja znašajo **17.556 €**.

Varianta 1: Občina Idrija je, glede na to, da po tej varianti sama investira v prenovo javnih stavb, udeležena v prihrankih 100%,.

Varianta 2: Občina Idrija je udeležena na delu prihrankov, izračunanem glede na faktor delitve prihrankov. Za potrebe analize smo uporabili faktor **99% za občino in 1% za pogodbenega partnerja** kot tisto razmerje, ki omogoča pogodbeniku v koncesijski dobi 15 let zagotavljanje zahtevanega donosa, ki se giblje med 7% in 10%.

4. Finančna analiza

Namen finančne analize je na podlagi napovedi denarnih tokov projekta izračunati kazalnike finančne učinkovitosti/upravičenosti izvedbe investicijskega projekta kot so stopnje donosnosti ter pripadajoče finančne neto sedanje vrednosti projekta.

Finančna analiza in ekonomska analiza za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta sta bili narejeni na podlagi naslednjih predpostavk:

- Dinamični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta so izračunani za obdobje izvedbe investicijskega projekta in za 15 letno ekonomsko dobo (referenčno časovno obdobje obratovanja), in sicer od prvega leta rednega obratovanja 2018 pa do vključno leta 2032,
- Za namen ocene možnosti javno-zasebnega partnerstva je finančna analiza izdelana s stališča investitorja (lastnika) Občine Idrija; za varianto 2 je izdelana finančna analiza s stališča potencialnega koncesionarja.
- Analizo upravičenosti izvedbe investicijskega projekta smo pripravili na podlagi statičnih in dinamičnih kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta,
- Skladno z Navodili in tehničnimi usmeritvami za energetsko prenovo javnih stavb, Ministrstva za infrastrukturo, smo v izračunih upoštevali 4% diskontno stopnjo za javnega partnerja in 5% diskontno stopnjo za zasebnega partnerja.
- Vsi stroški (investicijska in ostala vlaganja) in prihodki investitorja so prikazani v finančni analizi v stalnih cenah z DDV;
- Ostanek vrednosti projekta na koncu 15 letne ekonomske dobe je **1.026.479 €**.

Kazalniki finančne analize so statični in dinamični. **Statični kazalci** oziroma metode ne upoštevajo komponente časa in dajo samo prvo grobo presojo poslovnih rezultatov projekta. **Dinamični kazalniki** odpravljajo slabost statičnih metod, s tem ko upoštevajo različno časovno dinamiko vlaganja sredstev in donosov, upoštevajo pa tudi ekonomsko življenjsko dobo investicije. Vlaganja in donosi v različnih letih namreč niso med seboj neposredno primerljivi, temveč jih je treba predhodno preračunati na isti časovni trenutek.

Doba vračanja investicijskih sredstev je opredeljena kot čas, v katerem kumulativa neto donosov v času obratovanja investicije doseže vsoto investicijskih stroškov in ne sme biti daljša od ekonomske dobe projekta.

Neto sedanja vrednost investicije (NSV) je eno od najpogostejše uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta. 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.

Interna stopnja donosa (ISD) je tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka 0.

V nadaljevanju je predstavljen denarni tok finančne analize ter rezultati posamezne variante.

7.1 Varianta 1: investitor v energetsko prenovo je Občina Idrija

V varianti 1 je izveden izračun ekonomske uspešnosti Občine Idrija v primeru, da sama investira v prenovo svojih javnih stavb. Vrednosti v tabeli v nadaljevanju vsebujejo tudi 22% DDV, ker občina DDV ne poračunava in predstavlja zanjo strošek, ki ga je potrebno financirati.

Višina celotne investicije zajema tako upravičene kot neupravičene stroške in znaša **1.978.393 € z DDV**. Z upoštevanjem pričakovane subvencije v višini **511.994 €** znaša investicija, ki smo jo upoštevali v analizi **1.466.399 €**.

Tabela 18: Finančni tok - VARIANTA 1

Leta	Investicija	Prihranek pri stroških obratovanja	Ostane vrednosti projekta	Neto prihodek	Diskontirani neto prihodki
0	2017	1.466.399	0	-1.466.399	-1.466.399
1	2018		57.788	57.788	55.565
2	2019		71.252	71.252	65.877
3	2020		84.574	84.574	75.186
4	2021		98.801	98.801	84.456
5	2022		113.580	113.580	93.354
6	2023		129.306	129.306	102.192
7	2024		145.584	145.584	110.632
8	2025		162.755	162.755	118.924
9	2026		180.824	180.824	127.045
10	2027		199.655	199.655	134.880
11	2028		217.811	217.811	141.486
12	2029		234.955	234.955	146.752
13	2030		253.148	253.148	152.034
14	2031		272.451	272.451	157.334
15	2032		292.928	1.026.479	732.620

Tabela 19: Rezultati finančne analize VARIANTE 1 – s stroški financiranja

Neto sedanja vrednost (NSV)	831.938	€
Interna stopnja donosa (IRR)	8,66%	

Varianta 1 izkazuje pozitivne rezultate, saj je izračunana neto sedanja vrednost pozitivna, interna stopnja donosa pa znaša 8,66%. Investicija je za občino upravičena, v kolikor je zanjo sprejemljiva izvedba investicije v lastni režiji, torej če ima možnost zadolževanja oz. ima na razpolago lastna finančna sredstva. V kolikor se občini ne bi bilo potrebno zadolžiti za izvedbo predmetne investicije, je rezultat še ugodnejši:

Tabela 20: Rezultati finančne analize VARIANTE 1 – brez stroškov financiranja

Neto sedanja vrednost (NSV)	991.527	€
Interna stopnja donosa (IRR)	9,72%	

7.2 Varianta 2: investitor v energetska prenovo je zasebni partner

V izbrani varianti je predvideno, da bo investitor v energetska sanacijo javnih objektov Občine Idrija **zasebni partner oziroma izvajalec javno-zasebnega partnerstva**, ki je po Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu ena ali več pravnih ali fizičnih oseb, ki sklene razmerje javno-zasebnega partnerstva, v katerem tudi pridobi pravico in obveznost izvajati javno-zasebno partnerstvo. Zasebni partner je izvajalec storitve pogodbenega zagotavljanja prihrankov.

Občina Idrija vidi za sodelovanje med javnim in zasebnim partnerjem kot najprimernejšo obliko prihodnjega upravljanja investicijskega projekta sklenitev koncesijskega razmerja, saj lahko ima za obe strani številne prednosti. Bodoči koncesionar bo moral na lastne stroške zagotoviti

prenovo javnih objektov ter zagotavljati nemoteno obratovanje in vzdrževanje infrastrukture, ki je predmet obravnave tega projekta.

Zasebni partner izvaja storitev zagotavljanja prihrankov in izvede ustrezno prenovalo ter vzdržuje javne stavbe. Občina plačuje pogodbeniku strošek storitve zagotavljanja prihrankov v višini dogovorjenega deleža delitve prihrankov.

Po izvedbi investicije je pričakovan **414,42 MWh** prihranek porabe energije letno, kar predstavlja cca **34%** nižjo rabo energije.

Pri izvedbi projekta javno-zasebnega partnerstva je potrebno ugotoviti, ali je možna realizacija projekta glede na povprečne zahtevane donosnosti pri zasebnih ESCO podjetjih, saj se le na ta način lahko zagotovi zainteresiranost zasebnih partnerjev za izvedbo projekta in uspešnost javnega razpisa.

V izračunu so upoštevani vsi finančni tokovi projekta za koncesionarja ter naslednja izhodišča:

- Operativni stroški - stroški vzdrževanja
- Stroški financiranja z obrestno mero 2,3%
- Prihodke koncesionarja predstavlja plačilo storitve zagotavljanja prihrankov
- Vse zneske smo pri koncesionarju upoštevali brez DDV, ker je ta pri zasebnih podjetjih povračljiv.
- Koncesija se sklepa za obdobje 15 let.
- Diskontna stopnja za koncesionarja: 5%

Varianta 2.1.: KONCESIONAR IZVEDE CELOTNO ENERGETSKO SANACIJO

Najprej smo preverili ekonomsko učinkovitost projekta za koncesionarja z višino celotnih stroškov energetske sanacije brez subvencije, ki znaša **1.050.105 €**.

Tabela 21: Finančni tok - VARIANTA 2.1.

Leta	Investicija	Operativni stroški	Prihodek	Stroški financiranja	Neto prihodek	Diskontirani tokovi
0 2017	1.050.105				-1.050.105	-1.050.105
1 2018		880	75.434	4.339	70.214	66.871
2 2019		884	77.319	3.829	72.606	65.856
3 2020		889	79.252	3.410	74.953	64.748
4 2021		893	81.234	2.958	77.383	63.663
5 2022		898	83.265	2.520	79.847	62.562
6 2023		902	85.346	2.053	82.391	61.481
7 2024		907	87.480	1.611	84.963	60.381
8 2025		911	89.667	1.156	87.600	59.291
9 2026		916	91.908	694	90.299	58.208
10 2027		920	94.206	247	93.039	57.118
11 2028		925	96.561	-	95.637	55.917
12 2029		929	98.975	-	98.046	54.596
13 2030		934	101.450	-	100.516	53.306
14 2031		939	103.986	-	103.047	52.046
15 2032		943	106.586	-	105.642	50.816

Tabela 22: Rezultati finančne analize VARIANTE 2.1.

Neto sedanja vrednost (NSV)	-163.248	€
Interna stopnja donosa (IRR)	2,76%	

Investicija v energetske prenove objektov po modelu javno zasebnega partnerstva ob pričakovanju, da bo zasebni partner financiral celotne stroške energetske prenove javnih stavb v občini Idrija, ni realna, saj ekonomski kazalci izkazujejo negativne vrednosti.

Na podlagi prikazanega izračuna je potrebno, da določen del energetske sanacije objektov sofinancira občina iz lastnih proračunskih sredstev.

Varianta 2.2.: KONCESIONAR PREVZAME IZVEDBO UPRAVIČENIH STROŠKOV

V tej različici smo preverili ekonomsko učinkovitost projekta v primeru, da bi se sklenilo koncesijo samo za izvedbo upravičenih stroškov energetske sanacije brez subvencije, kar znaša 767.992 €.

Tabela 23: Finančni tok - VARIANTA 2.2.

Leta	Investicija	Operativni stroški 0,98	Prihodek 1,01	Stroški financiranja	Neto prihodek	Diskontirani tokovi
0 2017	767.992				-767.992	-767.992
1 2018		880	75.434	3.566	70.988	67.608
2 2019		884	77.319	3.146	73.289	66.475
3 2020		889	79.252	2.802	75.562	65.273
4 2021		893	81.234	2.430	77.910	64.097
5 2022		898	83.265	2.071	80.296	62.914
6 2023		902	85.346	1.687	82.757	61.755
7 2024		907	87.480	1.323	85.250	60.585
8 2025		911	89.667	950	87.806	59.431
9 2026		916	91.908	570	90.423	58.287
10 2027		920	94.206	203	93.083	57.145
11 2028		925	96.561	-	95.637	55.917
12 2029		929	98.975	-	98.046	54.596
13 2030		934	101.450	-	100.516	53.306
14 2031		939	103.986	-	103.047	52.046
15 2032		943	106.586	-	105.642	50.816

Tabela 24: Rezultati finančne analize VARIANTE 2.2.

Neto sedanja vrednost (NSV)	122.258	€
Interna stopnja donosa (IRR)	7,11%	

Projekt izkazuje pozitivno neto sedanjo vrednost in relativno visoko stopnjo donosa, višina vložka zasebnega partnerja presega 51% upravičenih stroškov. Iz prikazanih rezultatov analize izhaja, da je izvedba investicije v tej varianti po modelu javno-zasebnega partnerstva izvedljiva. Donos zasebnega partnerja presega 7% zahtevano donosnost, opredeljeno v Navodilih za delo

posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja Ministrstva za infrastrukturo.

Varianta 2.3.: KONCESIONAR FINANCIRA 51% UPRAVIČENIH STROŠKOV

Skladno z Navodili za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja Ministrstva za infrastrukturo smo v analizi smo v nadaljevanju poiskali še tisto višino sofinanciranja s strani pogodbenika, pri kateri dosežemo najmanjšo zahtevano višino vložka zasebnega partnerja, ki znaša 51%. V kolikor je višina vložka zasebnega partnerja najmanj 51%, to predstavlja klasično javno-zasebno partnerstvo po modelu BOT – built/operate/transfer. Pogodbenik investira v svojem imenu in na svoj račun in knjiži investicijo kot naložbo v tuja sredstva. Ta model za občino ne predstavlja zadolževanja.

Tabela 25: Finančni tok - VARIANTA 2.3.

Leta	Investicija	Operativni stroški 0,98	Prihodek 1,01	Stroški financiranja	Neto prihodek	Diskontirani tokovi
0 2017	652.793				-652.793	-652.793
1 2018		884	77.319	3.566	72.870	69.400
2 2019		889	79.252	3.146	75.218	68.225
3 2020		893	81.234	2.802	77.539	66.981
4 2021		898	83.265	2.430	79.937	65.764
5 2022		902	85.346	2.071	82.373	64.542
6 2023		907	87.480	1.687	84.886	63.343
7 2024		911	89.667	1.323	87.432	62.136
8 2025		916	91.908	950	90.043	60.945
9 2026		920	94.206	570	92.716	59.765
10 2027		925	96.561	203	95.433	58.588
11 2028		929	98.975	-	98.046	57.325
12 2029		934	101.450	-	100.516	55.971
13 2030		939	103.986	-	103.047	54.648
14 2031		943	106.586	-	105.642	53.356
15 2032		8.999	845.111	-	836.112	402.184

Tabela 26: Rezultati finančne analize VARIANTE 2.3.

Neto sedanja vrednost (NSV)	610.381	€
Interna stopnja donosa (IRR)	13,25%	

Rezultati izkazujejo visoko stopnjo donosa za koncesionarja, kar pomeni, da je **je izvedba investicije po modelu javno-zasebnega partnerstva realno izvedljiva**, zato se predlaga naročniku, da po potrditvi DIIP objavi poziv promotorjem za podajo vlog o zainteresiranosti ter na njihovi podlagi izvede test JZP.

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

8.1 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 stalnih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost in sicer:

- za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo med 300.000 in 500.000 € najmanj dokument identifikacije investicijskega projekta;
- za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 € dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program;
- za investicijske projekte nad vrednostjo 2.500.000 € dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijska zasnova in investicijski program;
- za investicijske projekte pod vrednostjo 300.000 € 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.

Celotna ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah vključno z davkom na dodano vrednost presega 500.000 € in ne presega 2.500.000 €. V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ je potrebno za omenjen projekt izdelati poleg Dokumenta identifikacije investicijskega projekta še Investicijski program.

8.1 Potrebna projektna dokumentacija s časovnim načrtom

Po potrditvi DIIP bo potrebno izdelati oz. novelirati projektno dokumentacijo: za potrebe testa JZP oceno vrednosti projekta ter idejne zasnove, v nadaljevanju pa bo potrebno nadgraditi izdelavo vseh potrebnih projektov skladno z določili ZGO ter izbranim modelom javnega razpisa.

PZI – projekt za izvedbo bo v primeru, da bo občina pridobila pogodbenika po modelu JZP, izdelal pogodbenik v obsegu, ki se nanaša na predmet javno-zasebnega partnerstva.

9 KONČNE UGOTOVITVE IN POVZETKI

Dokument identifikacije investicijskega projekta je izdelan skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10 in 27/16 – v nadaljevanju Uredba).

Poleg obvezne vsebine, opredeljene v Uredbi, vsebuje DIIP tudi **oceno možnosti javno zasebnega partnerstva** in predstavlja podlago za odločanje o nadaljnji izdelavi investicijske dokumentacije oz. nadaljevanju investicije.

Predmet operacije je energetska prenova 2 javnih stavb Občine Idrija, v dokumentu obravnavanih kot Osnovna šola Idrija in Zdravstveni dom Idrija.

Izvedba celotnega paketa investicij je predvidena v letu 2017.

Skupna ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah znaša **1.621.634 €** brez DDV, DDV znaša 365.759,41 €, ocenjena vrednost investicije z DDV pa znaša **1.978.393 €**, od tega:

ZD Idrija:	803.904 € brez DDV	980.762 € z DDV
OŠ Idrija:	817.730 € brez DDV	997.631 € z DDV

Upravičeni stroški znašajo **1.279.986 €**, neupravičeni stroški z DDV pa znašajo **698.407 €**.

S sredstvi evropske kohezijske politike bo po javnem razpisu za energetske sanacije javnih stavb v lasti lokalnih skupnosti predvidoma sofinanciranih 40 % javno upravičenih stroškov operacije, kar znaša **511.994 €**.

V DIIP-u so obdelane **3 variante** izvedbe investicije in sicer:

- Varianta brez investicije
- Varianta z investicijo, kjer je investitor Občina Idrija
- Variante z investicijo po modelu javno-zasebnega partnerstva

V primeru, da Občina Idrija ne izvede investicije, bodo znašali stroški obratovanja v 10-letnem obdobju **2.725.986 €**, v 15 letnem obdobju pa se bodo ti stroški zaradi potrebnih vedno večjih vlaganj v tekoče in investicijsko vzdrževanje stavb skoraj podvojili na **4.747.989 €**, zaradi česar »varanta brez investicije« za Občino ni sprejemljiva.

V primeru, da se Občina Idrija odloči za izvedbo investicije po **drugi varianti**, bo morala vsa sredstva brez subvencije zagotoviti sama. Tveganje je, da bo s tem dosegla manj točk na javnem razpisu, dodaten strošek pa bo strošek DDV od deleža pogodbenega partnerja, ki pri občini ni povračljiv. V tem primeru bo občina izvedla javno naročilo po Zakonu o javnih naročilih.

V zadnji varianti je predvideno, da bo investitor v energetske sanacije javnih objektov Občine Idrija **zasebni partner oziroma izvajalec javno-zasebnega partnerstva (ESCO)**, ki je po Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu ena ali več pravnih ali fizičnih oseb, ki sklene razmerje javno-zasebnega partnerstva, v katerem tudi pridobi pravico in obveznost izvajati javno-zasebno partnerstvo. Zasebni partner je izvajalec storitve pogodbenega zagotavljanja prihrankov.

Investicija v energetske prenovi objektov po modelu javno zasebnega partnerstva ob pričakovanju, da bo zasebni partner financiral celotno energetske prenovi javnih stavb v občini Idrija ni izvedljiva, saj ekonomski kazalci izkazujejo negativne vrednosti. Na podlagi prikazanega izračuna bo potrebno, da bo določen del energetske sanacije objektov dodatno sofinancirala Občina Idrija iz lastnih proračunskih sredstev.

PRIMERJAVA VARIANT	OBČINA	delež	Mzi 40% US	delež	ESCO	delež	skupaj investicija z DDV	razlika DDV
VARIANTA 1: INVESTITOR OBČINA	1.466.399	74%	511.994	26%	0	0%	1.978.393	0
Varianta 2.1.: ESCO CELOTNA ENERGETSKA SANACIJA	72.632	4%	511.994	31%	1.050.105	64%	1.634.731	343.662
Varianta 2.2.:ESCO CELOTNI UPRAVIČENI STROŠKI	416.810	25%	511.994	30%	767.992	45%	1.696.796	281.597
Varianta 2.3.: ESCO 51% UPRAVIČENIH STROŠKOV	557.353	32%	511.994	30%	652.793	38%	1.722.140	256.253

Povzetek izračuna ekonomskih in finančnih kazalnikov posameznih variant je prikazan v spodnji tabeli:

PRIMERJAVA VARIANT	NSV	IRR
VARIANTA 1: INVESTITOR OBČINA	831.937,75	8,7%
Varianta 2.1.: ESCO CELOTNA ENERGETSKA SANACIJA	-163.247,84	2,8%
Varianta 2.2.:ESCO CELOTNI UPRAVIČENI STROŠKI	122.257,60	7,1%
Varianta 2.3.: ESCO 51% UPRAVIČENIH STROŠKOV	610.380,57	13,3%

Iz prikazanih rezultatov analize izhaja, da je izvedba investicije po modelu javno-zasebnega partnerstva izvedljiva, zato se predlaga naročniku, da po potrditvi DIIP objavi poziv promotorjem za podajo vlog o zainteresiranosti ter na njihovi podlagi izvede test JZP. Predmet javno zasebnega partnerstva je lahko tudi pogodbeno oskrba z energijo, kar predstavlja dodatni element motivacije zasebnega partnerja za sklenitev pogodbe.

Po izvedbi investicije je pričakovan 414,4 MWh prihranek porabe energije letno, kar predstavlja cca 34% nižjo rabo energije. Iz naslova do sedaj izdelane projektne dokumentacije ter energetskih pregledov znaša skupno energijsko število pred operacijo 133,57 kWh/m² kondicionirane površine, po operaciji pa je pričakovano energijsko število 87,90 kWh/m² kondicionirane površine.