



EVROPSKA UNIJA  
KOHEZIJSKI SKLAD  
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST

# GEprojekt

GE projekt, projektiranje, d.o.o.  
Stegne 21c  
1000 Ljubljana – SI  
Telefon: 0590 57560  
Telefaks: 0590 57561

info@ge-projekt.eu  
www.ge-projekt.eu

## **DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA** *Končno poročilo*

Naslov:


### **ENERGETSKA SANACIJA NIJZ OBMOČNA ENOTA MURSKA SOBOTA**

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).

Ljubljana, januar 2020



## 1 Navedba investitorja in izdelovalca dokumenta

Naslov:	DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA: ENERGETSKA SANACIJA NIJZ OBMOČNA ENOTA MURSKA SOBOTA
Naročnik:	Nacionalni inštitut za javno zdravje Trubarjeva 2 1000 Ljubljana
Odgovorna oseba naročnika:	Nina Pirnat, dr. med., spec, direktorica
Investitor:	Republika Slovenija, Ministrstvo za zdravje Štefanova ulica 5 1000 Ljubljana
Upravljavec in soinvestitor:	Nacionalni inštitut za javno zdravje Trubarjeva 2 1000 Ljubljana
Uporabnik:	Nacionalni inštitut za javno zdravje Trubarjeva 2 1000 Ljubljana
Izvajalec:	<b>GE PROJEKT d.o.o.</b> Stegne 21c, 1000 Ljubljana
Odgovorna oseba izdelovalca:	Branko Medvešek, univ. dipl. inž. str.
Vodja (nosilec) projekta:	Žiga Lesar, uni.dipl.oec.
Avtor:	Žiga Lesar, uni.dipl.oec.
Žig in podpis izdelovalca:	<b>GEprojekt d.o.o.</b> 



Rev.	Datum	Izvod, popravki	Pripravil
0	januar 2020	DIIP - Energetska sanacija NIJZ OBMOČNA ENOTA MURSKA SOBOTA	Žiga Lesar

## KAZALO

<b>1</b>	<b>Navedba investitorja in izdelovalca dokumenta</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Uvodno pojasnilo</b>	<b>8</b>
2.1	Splošno	8
2.2	Pojasnilo poteka aktivnosti	11
<b>3</b>	<b>Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta</b>	<b>13</b>
3.1	Namen in cilji investicije	13
3.2	Spisek strokovnih podlag	13
3.3	Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante	13
3.4	Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije	16
3.5	Zbirni prikaz rezultatov izračunov in utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta	20
<b>4</b>	<b>Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero</b>	<b>23</b>
4.1	Analiza potreb	24
4.2	Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev skladnosti z razvojnimi strategijami in politikami	25
4.3	Analiza tržnih možnosti	28
<b>5</b>	<b>Opis variant ter primerjava</b>	<b>29</b>
5.1	Analiza smiselnosti vključitve javno-zasebnega partnerstva na področju energetske sanacije objekta	29
5.1.1	Pogodbena oskrba z energijo in pogodbeno zagotavljanje prihrankov	31
5.1.1.1	<i>Javno-naročniški model</i>	36
5.1.1.2	<i>Klasični model</i>	36
5.1.1.3	<i>Dvotirni model</i>	36
5.1.1.4	<i>Izbira optimalnega modela</i>	37
5.2	Opis ukrepov vključenih v obravnavo posameznih variant	37
5.3	Predstavitev obravnavanih variant	38
<b>6</b>	<b>Opredelitev vrste investicije in ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah</b>	<b>40</b>
<b>7</b>	<b>Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo</b>	<b>42</b>
7.1	Analiza zaposlenih	42
7.2	Analiza lokacije	42
7.3	Analiza vplivov na okolje	43
7.4	Časovni načrt izvedbe investicije	44
7.4.1	Okvirni časovni načrt za varianto sanacije, v kolikor bi se izvajala po modelu javno-zasebnega partnerstva	44
7.4.2	Okvirni časovni načrt za varianto sanacije, v kolikor bi se izvajala v lastni režiji Javnega partnerja	45

7.5	Organizacija in način vodenja projekta	46
7.5.1	Spremljanje in kontrola projekta	47
<b>8</b>	<b>Analiza variant z oceno stroškov in koristi ter izračun učinkovitosti za ekonomsko dobo investicije - Finančna in ekonomska analiza</b>	<b>48</b>
<b>9</b>	<b>Opis meril in uteži za izbiro optimalne variante</b>	<b>52</b>
<b>10</b>	<b>Predstavitev in razlaga rezultatov</b>	<b>54</b>
<b>11</b>	<b>Ugotovitev smiselnosti in možnosti nadaljnje priprave investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije s časovnim načrtom</b>	<b>59</b>
<b>12</b>	<b>Seznam prilog</b>	<b>61</b>

## SEZNAM TABEL

Tabela 1:	Izbran scenarij celovite prenove 2.	9
Tabela 2:	Ukrepi pri energetske sanaciji	9
Tabela 3:	Prednosti in slabosti obravnavanih variant	15
Tabela 4:	Ocena vrednosti investicije obravnavanih ukrepov po stalnih cenah	16
Tabela 5:	Ocena vrednosti investicije obravnavanih ukrepov po tekočih cenah	17
Tabela 6:	Struktura virov po stalnih cenah za izbrano varianto	18
Tabela 7:	Struktura virov financiranja po tekočih cenah za izbrano varianto	19
Tabela 8:	Struktura virov z vidika lastnih sredstev javnega partnerja v tekočih cenah	20
Tabela 9:	Glavni finančni in ekonomski kazalci operacije	21
Tabela 10:	Predvideni ukrepi	22
Tabela 11:	Referenčna izhodišča	23
Tabela 12:	Vrste energetskega pogodbeništv	34
Tabela 13:	Predvideni ukrepi celovite energetske prenove objekta	38
Tabela 14:	Ocena vrednosti investicije obravnavanih ukrepov po stalnih cenah in prikaz upravičenih stroškov	40
Tabela 15:	Ocena vrednosti investicije obravnavanih ukrepov po tekočih cenah	41
Tabela 16:	Terminski plan izvedbe investicije za varianto javno-zasebnega partnerstva	45
Tabela 17:	Terminski plan izvedbe investicije za varianto javnega naročanja	45
Tabela 18:	Glavni finančni in ekonomski kazalci	50
Tabela 19:	Glavni finančni in ekonomski kazalci	54
Tabela 20:	Izračun vrednosti meril	57
Tabela 21:	Rezultati projekta	58

## SEZNAM SLIK

Slika 1:	Shematski prikaz pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije (vir: AURE) .....	33
Slika 2:	Shematski prikaz pogodbene oskrbe z energijo (vir: AURE).....	33
Slika 3:	SWOT analiza javno-zasebnega partnerstva (Podrobnejše usmeritve javnim partnerjem pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja, MZI) .....	35
Slika 4:	Lokacija investicije – NIJZ OE Murska Sobota (Vir: e-prostor.gov.si) .....	43

## 2 Uvodno pojasnilo

### 2.1 Splošno

Predmet obravnave je naslednji objekt Nacionalnega inštituta za javno zdravje Območna enota Murska Sobota (v nadaljevanju: NIJZ OE Murska Sobota), ki je bili po izvedenih predhodnih analizah prepoznaven kot prioritetni za izvedbo celovite energetske prenove. V dokumentu torej obravnavamo objekt:

- NIJZ OE Murska Sobota, na naslovu Ulica arhitekta Novaka 2b, Murska Sobota.

V tem dokumentu obravnavamo uporabnika objekta in soinvestitorja (NIJZ OE Murska Sobota) in lastnika objekta ter investitorja (Republika Slovenija, Ministrstvo za zdravje) skupaj kot Javna partnerja projekta.

Noben obravnavani objekt ni vključen v kulturno dediščino, kar pomeni, da iz razloga varovanja kulturne dediščine pri energetskih prenovah ni bilo potrebno presoјati kulturno-varstvenih pogojev izdanih za posamezni objekt.

Stroški energije predstavljajo pomembno finančno obveznost lastnika objekta. Zaradi starosti objekta in predvsem dotrajanih in potratnih energetskih sistemov, se raba energije in posledično stroški obratovanja objekta povečujejo. Poleg tega je potrebno stanje objekta presoјati tudi z vidika zagotavljanja primernih delovnih pogojev in zanesljivosti sistemov, ki te pogoje zagotavljajo, pri tem je energetski sistem ključen.

Z izvajanjem ukrepov učinkovite rabe energije se stroške obratovanja objekta lahko obvladuje in tudi zelo zmanjša. Poleg tega se s pravilnim pristopom k izvajanju ukrepov, poleg nižjih stroškov za energijo in drugih obratovalnih stroškov kot so stroški vzdrževanja in upravljanja objekta, ohranja tudi vrednost objekta, zagotavlja učinkovito in zanesljivo obratovanje energetskih sistemov ter zagotavlja ugodnejšo delovno in bivalno okolje za uporabnike objekta.

Zaradi slabega stanja objekta, visokih obratovalnih stroškov, neoptimalnih delovnih in bivalnih pogojev, kar je bilo že predhodno prepoznano pri tekočem upravljanju in vzdrževanju objekta, je javni partner, z namenom odprave prepoznane problematike, želje po ureditvi sodobnih in energetsko nepotratnih prostorov, prijaznih uporabnikom ter morebitnih drugih izboljšav, pristopil k projektu celovite energetske prenove obravnavanega objekta.

Javni partner je edini lastnik objekta, ki ga uporabljajo uporabniki, in sicer:

- NIJZ OE Murska Sobota, na naslovu Ulica arhitekta Novaka 2b, Murska Sobota.

Objekt bo po izvedeni celoviti energetski prenovi, prenovljeni v celoti, oziroma v delu kolikor je to skladno z izdanimi pogoji mogoče in z vidika izkoriščanja ekonomskega potenciala energetske prenove to upravičeno.

V okviru predmetnega dokumenta so učinki in upravičenost izvedbe projekta predstavljeni z vidika javnega partnerja.



Uporabnik je v začetni fazi pristopil k podrobnejši analizi energetskega stanja objekta in pripravi predlogov za izboljšavo le-tega. V letu 2016, 2017 in 2018 je uporabnik v skladu s sprejeto Dolgoročno strategijo za spodbujanje naložb energetske prenove stavb iz oktobra 2015 in OP EKP 2014–2020 z namenom pridobitve podrobnejše in točnejše ocene potrebnih ukrepov naročilo bolj poglobljeno analizo v okviru izdelave razširjenih energetskih pregledov objekta (v nadaljevanju: REP).

Poleg tega je uporabnik naročil še izdelavo naslednje dokumentacije:

- Razširjeni energetskega pregleda – NIJZ Območna enota Murska Sobota, z datumom maj 2019, GE projekt d.o.o..

V vhodnem dokumentu REP je bil izbran scenarij celovite prenove 2, kot je prikazano v preglednici Tabela 1.

Tabela 1: Izbran scenarij celovite prenove 2.

Scenarij celovite prenove 2	Strošek ELKO po uvedbi ukrepa	Strošek EE po uvedbi ukrepa	Stroški po uvedbi ukrepa	Prihranek ELKO po uvedbi ukrepa	Prihranek EE po uvedbi ukrepa	Prihranki po uvedbi ukrepa	Investicija	Enostavna vračilna doba
	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR	leta
Obstoječe stanje	12.734,00	2.243,00	14.977,00	/	/	/	/	/
Toplotna izolacija fasade	7.680,00	2.243,00	9.923,00	5.054,00	0,00	5.054,00	35.000,00	6,9
Vgradnja termostatskih ventilov	7.296,00	2.243,00	9.539,00	384,00	0,00	384,00	3.500,00	9,1
Razsvetljava	7.296,00	1.976,00	9.272,00	0,00	267,00	267,00	6.840,00	25,6
Zamenjava sistema ogrevanja	0,00	4.490,00	4.490,00	7.296,00	-2.514,00	4.782,00	40.000,00	8,4
Centralno hlajenje	0,00	4.290,00	4.290,00	0,00	200,00	200,00	15.000,00	75,0
Organizacijski ukrepi	0,00	4.075,00	4.075,00	0,00	215,00	215,00	0,00	0,0
<b>Skupaj</b>	<b>0,00</b>	<b>4.075,00</b>	<b>4.075,00</b>	<b>12.734,00</b>	<b>-1.832,00</b>	<b>10.902,00</b>	<b>100.340,00</b>	<b>9,2</b>

Na podlagi izvedene analize v REP so bili predlagani ukrepi, katere prikazuje Tabela 2: Ukrepi pri energetske sanaciji.

Tabela 2: Ukrepi pri energetske sanaciji

št.	naziv ukrepa
	<b>NIJZ Murska Sobota</b>
1	<i>Toplotna izolacija fasade</i>
2	<i>Vgradnja termostatskih ventilov</i>

3	<i>Razsvetljava</i>
4	<i>Zamenjava sistema ogrevanja (+ CNS)</i>
5	<i>Centralno hlajenje</i>
6	<i>Organizacijski ukrepi</i>

Na podlagi dokumentov REP in pogojev za pridobitev nepovratnih sredstev se je kot najoptimalnejša in najprimernejša oblika prenove z vidika izkoriščanja celotnega, ekonomsko upravičenega, varčevalnega potenciala objekta in ohranjanja vrednosti objekta pokazala izvedba celovite energetske prenove objekta. Definiral se je sklop ukrepov (Tabela 2), ki se je po presoji tehnične, ekonomske in okoljske izvedljivosti in upravičenosti izkazal za najprimernejšega in ki je tudi predmet obravnave v okviru tega dokumenta.

Celovita energetska prenova je namreč tudi pogoj za pridobitev nepovratnih sredstev Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike (OP EKP 2014–2020), s katerimi namerava javni partner zapirati finančno konstrukcijo projekta. Sredstva se dodeljujejo na podlagi prednostne osi "Trajnostna raba in proizvodnja energije in pametna omrežja", prednostne naložbe: "Spodbujanje energetske učinkovitosti, pametnega upravljanja z energijo in uporabo obnovljivih virov energije v javni infrastrukturi, vključno z javnimi stavbami, in v stanovanjskem sektorju", in sicer v okviru specifičnega cilja prednostne naložbe Povečanje učinkovitosti rabe energije v javnem sektorju.

Cilji, ki jih je potrebno v okviru OP EKP 2014–2020 doseči, so prihranki končne energije v stavbah javnega sektorja in energetske prenovljene površine stavb javnega sektorja. Za spremljanje doseganja ciljev se upoštevajo vse energetske prenovljene površine.

Z namenom povečanja učinka javnih sredstev, pri vlaganjih v projekte celovitih energetske prenov, se v okviru OP EKP 2014–2020 uvaja model energetskega pogodbenišтва, ki bo v projekte prenov vključil potrebna zasebna sredstva, kar je natančneje definirala Dolgoročna strategija za spodbujanje naložb energetske prenove stavb iz oktobra 2015. Iz tega razloga je javni partner pristopil k preverjanju različnih možnosti zapiranja finančne konstrukcije projekta, tudi javno-zasebnega partnerstva po modelu energetskega pogodbenišтва.

Namen izvedbe projekta celovite energetske prenove je izvedba celovite energetske prenove na način, ki je usklajen z navodili Ministrstva za infrastrukturo (Podrobnejše usmeritve javnim partnerjem pri ukrepu energetske prenove stavb, februar 2018) in je tudi z vidika uporabnik najbolj upravičen.

Javni partner je v preteklih letih naročil izdelavo naslednjo dokumentacijo:

- Razširjeni energetskega pregleda – NIJZ Območna enota Murska Sobota, z datumom maj 2019, GE projekt d.o.o..

## 2.2 Pojasnilo poteka aktivnosti

Javni partner je z namenom presoje stanja objekta z vidika usmeritve Operativnega programa za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020 (v nadaljevanju: OP EKP 2014-2020), Akcijskega načrta AN-URE 2020 (v nadaljevanju: AN-URE 2020), Dolgoročne strategije za spodbujanje naložb energetske prenov stavb iz oktobra 2015 glede obveznosti izvedbe celovitih energetskih prenov stavb javne uprave pristopilo k podrobnejši analizi stanja in primernosti objekta za celovito energetsko prenavo. Leta 2019 je Javni partner izdelal podrobnejše preglede energetske potratnosti objekta.

Podrobnejša navodila glede upravičenih ukrepov je v februarju 2018 izdalo tudi Ministrstvo za infrastrukturo, v Priročniku upravičenih stroškov pri ukrepu energetske prenov stavb javnega sektorja.

Izdelovalec dokumenta identifikacije investicijskega projekta je posledično v okviru naloge prevzel aktualno stanje objekta in predloge ter ocene za izboljšave po zadnjih aktualnih dokumentih. Ta dokumentacija predstavlja tudi vhodni vir podatkov za izdelavo tega dokumenta.

V okviru razlogov za nadaljevanje investicijske namere glede energetske prenov objekta, ki jo je Javni partner pričel v letu 2019, so bili tudi sprejeti dokumenti glede energetskih prenov objekta, in sicer predvsem AN-URE 2020 iz maja 2015 in kasneje tudi Dolgoročna strategija za spodbujanje naložb energetske prenov stavb. Eno izmed ključnih dejstev je namreč tudi izpolnjevanje obveznosti AN-URE 2020 glede sanacije tlorisne površine stavb javne uprave kot to izhaja iz Direktive 2012/27/EU o energetski učinkovitosti.

Obveznosti AN-URE 2020 in v nadaljevanju Dolgoročne strategije za spodbujanje naložb energetske prenov stavb (oktober 2010) narekujejo celovito sanacijo objekta za izpolnitev cilja sanacije skupne tlorisne površine stavb javne uprave, zato se v tem dokumentu obdeluje variante celovite sanacije, ob upoštevanju morebitnih kulturno-varstvenih omejitev, ki se jim daje prednost pred delnimi sanacijami objekta, kljub temu, da bi se delna sanacija morda izkazala kot finančno in ekonomsko bolj upravičena.

Poleg ocen investicijskih vrednosti, so v dokumentaciji prikazani tudi učinki prihranka energije in stroškov ter učinki zmanjševanja emisij toplogrednih plinov v okolje. Zaradi navedene obveznosti celovite energetske prenov v predhodnem odstavku, se v tem dokumentu presoja zgolj tehnična varianta sklopa predlaganih ukrepov, v smislu celovite energetske prenov objekta. Obravnavana varianta je bila s strani izdelovalcev strokovnih podlog z upoštevanjem Priročnika upravičenih stroškov pri ukrepu energetske prenov stavb, prepoznana kot izvedljiva in najbolj upravičena z vidika celovite energetske prenov za objekt.

Skladno z dokumentom Določitev operacije celovite energetske prenov, ki je bil izdelan z namenom preveritve predlaganih ukrepov v dokumentih REP in posledično projektne celovitosti, upravičenosti stroškov projekta, nujnosti izvedbe dodatnih ukrepov in finančne upravičenosti ukrepov in prenov objekta, se je zaključilo, da je z namenom pridobitve nepovratnih sredstev, izvedbe prenov objekta in možnosti zapiranja finančne konstrukcije z zasebnim kapitalom, potrebno obravnavati vse objekte v enem sklopu z ukrepi, ki so bili na podlagi izdelanih REP izbrani v tem dokumentu.

Na tem mestu je potrebno omeniti tudi objavo Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ v Uradnem listu (Uradni list RS, št. 27/2016), ki med drugim spreminja splošno diskontno stopnjo za RS, in sicer s 7 na 4 odstotke, določa pa tudi ekonomsko diskontno stopnjo, ki je 5 odstotkov. Poleg tega je Projektna pisarna za energetske prenovne stavb v okviru Ministrstva za infrastrukturo v februarju 2018 pričela z izdajo navodil za izvajanje operacij energetske prenove javnih stavb na podlagi OP EKP 2014-2020, in sicer:

- Navodila in tehnične usmeritve za energetske prenovne javnih stavb,
- Navodila za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja,
- Podrobnejše usmeritve javnim partnerjem pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja,
- Priročnik upravičenih stroškov pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja,

ki postavljajo okvire ter dodatne podlage in pogoje za pripravo projektov celovitih energetskih prenov za pridobitev nepovratnih sredstev v okviru prednostne osi "Trajnostna raba in proizvodnja energije in pametna omrežja", prednostne naložbe: "Spodbujanje energetske učinkovitosti, pametnega upravljanja z energijo in uporabo obnovljivih virov energije v javni infrastrukturi, vključno z javnimi stavbami, in v stanovanjskem sektorju", specifičnega cilja prednostne naložbe Povečanje učinkovitosti rabe energije v javnem sektorju.

Na tem mestu izpostavljamo zgolj ključne podlage in pogoje. V okviru upravičenih stroškov so upravičeni določeni ukrepi, ki v pretekli finančni perspektivi niso bili obravnavani kot upravičeni, določena je maksimalna stopnja podpore projektov na 40% upravičenih stroškov operacije, ki pa je odvisna od izračuna finančne vrzeli operacije, pri kateri se prihranki operativnih stroškov obravnavajo kot prihodki operacije. Torej če je vrzel manjša od 40%, je podpora enaka vrzeli, sicer pa je 40%. Omeniti je potrebno tudi določene razjasnitve obravnave projektov po principu javno-zasebnega partnerstva, modelu energetskega pogodbeništvu, in sicer predvsem z vidika problematike dolga in deficita javnega partnerja pri izpeljavi projektov, vidika kriterija 50% s strani EUROSTAT-a, javnega interesa pri energetskih prenovah, amortizacije zasebnika, prevladujočega namena in izbora koncesije. V vseh vprašanih so bili s strani nosilca predpisov in navodil Ministrstva za infrastrukturo podani okvirji oz. določene predpostavke, in sicer zlasti:

- da zasebni partner, ob ustreznih ureditvi medsebojnih razmerij v okviru JZP, davek na dodano vrednost (DDV) na izvedene ukrepe energetske sanacije poročuna,
- možnost ureditve tveganj v JZP na način, da večino tveganj nosi zasebni partner,
- »namen« kot ključni kriterij za odločitev glede vrste koncesije, in s tem odločitev za koncesijo storitve,
- EUROSTAT pravilo glede kriterija 50% relevanten zgolj za namen statistike in poročanja.

### **3 Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta**

#### **3.1 Namen in cilji investicije**

Javni partner je k investiciji pristopil z namenom uresničevanja ciljev AN-URE 2020 oziroma izpolnitve obveznosti v skladu z Direktivo 2012/27/EU in potreb vzdrževanja objekta v upravljanju Javnega partnerja z izvedbo celovite energetske prenove objekta na način, ki je ob upoštevanju Dolgoročne strategije za spodbujanje naložb energetske prenove stavb in OP EKP 2014–2020 ter predpisih in navodilih, izdanih za namen energetske prenove objekta javne uprave, z vidika Javnega partnerja najbolj upravičen. Primarni cilj teh aktivnosti je zmanjšanja stroškov energije v objektu.

Poleg prej navedenih ciljev investicija zasleduje tudi cilje zagotavljanja izboljšanih, primernejših delovnih pogojev in zanesljivosti delovanja sistemov, ki se nanašajo na investicijo. Te cilje lahko opredelimo kot konkretne operativne cilje investicijskega projekta v naslednji obliki:

- celovita energetska prenova objekta (zamenjava stavbnega pohištva, toplotna izolacija zunanjih sten, toplotna izolacija podstrešja, sanacija primarnega energetskega sistema, ureditev varčne razsvetljave),
- zmanjšanje toplotnih izgub objekta in zmanjšanje porabe primarne energije,
- nižji stroške rabe energije,
- izboljšanje zanesljivosti energetskega sistema,
- izboljšanje delovnih pogojev z vidika mikroklimatskih pogojev.

Z izpolnitvijo navedenih ciljev se pričakujejo naslednji rezultati:

- nižja potreba po koristni energiji v objektu,
- prihranek primarne energije v višini najmanj tretjine obstoječe porabe,
- celovito energetske prenovljene površine stavb v lasti in rabi javnega sektorja,
- zmanjšanje emisij toplogrednih plinov,
- povišanje temperaturnega ugodja v prostorih.

#### **3.2 Spisek strokovnih podlag**

Pred izdelavo dokumenta investicijskega projekta so bile izdelane naslednje strokovne podlage:

- Razširjeni energetskega pregleda – NIJZ Območna enota Murska Sobota, z datumom maj 2019, GE projekt d.o.o..

Izdelovalec dokumenta Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju: DIIP) energetske sanacije objekta od Javnega partnerja je v okviru naloge prevzel stanje objekta in predlog za izboljšave po zadnjih aktualnih dokumentih oziroma strokovnih podlagah. Zgoraj navedena dokumentacija predstavlja tudi vhodni vir podatkov za izdelavo tega dokumenta.

#### **3.3 Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante**

V dokumentu DIIP je obravnavana varianta tehnične rešitve celovite energetske prenove objekta, ki vključuje ukrepe predlagane in utemeljene s strani izdelovalcev strokovnih podlag iz predhodne točke. Različnih variant tehničnih rešitev, torej drugih kombinacij ukrepov v okviru celovite energetske prenove, v DIIP nismo obravnavali, saj je bil najoptimalnejši sklop ukrepov presojeni in utemeljeni v omenjenih predhodno izdelanih strokovnih podlagah.

V dokumentu torej obravnavamo variante izvedbe investicije z vidika možnosti zapiranja finančne konstrukcije z lastnimi sredstvi, nepovratnimi sredstvi Kohezijskega sklada in sredstvi zasebnega partnerja po modelu javno-zasebnega partnerstva, za obravnavani objekt.

Obravnavane so bile naslednje variante:

1. Varianta 1: Brez investicije,
2. Varianta 2: Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, s spodbudo javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike),
3. Varianta 3: Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi Javnega partnerja v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike).

Zaradi spremenjene EU zakonodaje, to je na podlagi Uredbe (EU, Eurotom) 2018/1046, izračun finančne vrzeli za obravnavan projekt ni več potreben, saj operacija ne ustvarja drugih prihodkov, ki izhajajo iz prihrankov oziroma izvajanja ukrepov za energetske učinkovitost zaradi izvedbe energetske prenove stavb. V tem primeru se privzame, da znaša finančna vrzel 100%, posledično smo privzeli maksimalno stopnjo nepovratne spodbude določeno v dokumentu v višini 40% upravičenih stroškov operacije.

Finančna vrzel je količnik najvišjih upravičenih izdatkov projekta in diskontiranih investicijskih stroškov. Pri tem so najvišji upravičeni izdatki določeni kot razlika diskontiranih investicijskih stroškov in diskontiranih neto prihodkov projekta (razlika vsote diskontiranih prihodkov in preostanka vrednosti in diskontiranih operativnih stroškov).

V prilogah 2, 3 in 4 so predstavljeni izračuni in ugotovitve posameznih variant. V nadaljevanju pa podajamo izbrano Varianto 2 za objekt:

Varianta 2: Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, s spodbudo javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike).

Analiza upravičenosti izkazuje upravičenost izvedbe investicije po principu javno-zasebnega partnerstva v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike. Podrobnejši izračuni in utemeljitev izbrane variante so podani v nadaljevanju, pred tem pa na tem mestu navaja preglednica Tabela 3 še nekatere prednosti in slabosti obravnavanih variant.

Tabela 3: Prednosti in slabosti obravnavanih variant

Varianta	Prednosti	Slabosti
<b>Varianta 1:</b> Brez investicije	/	Objekt ostane energetsko neučinkovit, ni prihranka energije in sredstev, nedoseganje obveznosti prenove javnega sektorja.
<b>Varianta 2:</b> Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva s spodbudo Javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike)	Celovita energetska sanacija objekta in s tem povečanje njegove energetske učinkovitosti, prihranek energije in zmanjšanje izdatkov za oskrbo z energijo, prispevek k obveznosti prenove javnih stavb, zmanjšanje izpustov toplogrednih plinov, varstvo okolja, družbene koristi – pozitiven vpliv na povečanje zaposlenosti, razvijanje trga ponudnikov energetskega pogodbenišтва, Večino tveganj v skladu s pogodbo nosi zasebni partner.	Tveganja povezana z določitvijo pravih referenčnih izhodišč, tveganja povezana z zagotavljanjem obveznosti povpraševanja, tveganja povezana s fleksibilnostjo spreminjanja pogojev in uporabe objekta v pogodbeni dobi.
<b>Varianta 3:</b> Izvedba z lastnimi sredstvi Javnega partnerja (JN)	Celovita energetska sanacija objekta in s tem povečanje njegove energetske učinkovitosti, prihranek energije in zmanjšanje izdatkov za oskrbo z energijo, prispevek k obveznosti prenove stavb javnega sektorja, zmanjšanje izpustov toplogrednih plinov, varstvo okolja, družbene koristi – pozitiven vpliv na povečanje zaposlenosti tudi preko izvedbe z JN. Manjša tveganja v zvezi s postopki, ki bi potekali po običajnem, javno-naročniškem principu.	Vsa tveganja na strani naročnika oziroma investitorja, predvsem tveganje ustreznosti tehnične rešitve, dejanskih prihrankov po izvedbi investicije ter nepredvidenih izrednih vzdrževalnih posegov. Pri tem tudi tveganje neustreznega upravljanja in vzdrževanja naprav.  Izvedba s povsem lastnimi sredstvi Javnega partnerja zaradi pomanjkanja le-teh ni možna.

### 3.4 Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije

Investicija v energetske sanacije objekta Javnega partnerja obsega izvedbo ukrepov tako na ovoju objekta kot na strojnih in elektro instalacijah, ki vključujejo ukrepe, katere opredeljujemo v preglednici Tabela 2.

V nadaljevanju so v preglednici Tabela 4 predstavljeni ukrepi v okviru celovite energetske prenove objekta z ocenami investicijskih stroškov v stalnih cenah, v nadaljevanju tudi tekočih. Javni partner v projektu participira skladno pripadajočim lastniškim deležem (100 odstotkov) v objektu kar je podrobneje prikazano v Tabela 6: Struktura virov po stalnih cenah.

Ocene posameznih investicij so bile zajete v vhodni dokumentaciji tega dokumenta.

Tabela 4: Ocena vrednosti investicije obravnavanih ukrepov po stalnih cenah<sup>1</sup>

št.	naziv ukrepa	leto 2019	leto 2020	leto 2021	SKUPAJ	DDV 22%	SKUPAJ z DDV
1	Pripravljalne in spremljevalne storitve	4.400,00	8.600,57	6.111,81	19.112,38	3.416,34	22.528,72
1.1	<u>NIJZ Murska Sobota</u>	4.400,00	8.600,57	6.111,81	19.112,38	3.416,34	22.528,72
	<i>Stroški svetovalnega inženiringa</i>	4.400,00	7.167,14	2.767,14	14.334,29	3.153,54	17.487,83
	<i>Stroški dela na projektu</i>	0,00	1.433,43	2.150,14	3.583,57	0,00	3.583,57
	<i>Stroški informiranja in komuniciranja</i>	0,00	0,00	1.194,52	1.194,52	262,80	1.457,32
2	Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela (GOI)	0,00	0,00	100.340,00	100.340,00	22.074,80	122.414,80
2.1	<u>NIJZ Murska Sobota</u>	0,00	0,00	100.340,00	100.340,00	22.074,80	122.414,80
	<i>Toplotna izolacija fasade</i>	0,00	0,00	35.000,00	35.000,00		
	<i>Vgradnja termostatskih ventilov</i>	0,00	0,00	3.500,00	3.500,00		
	<i>Razsvetjava</i>	0,00	0,00	6.840,00	6.840,00		
	<i>Zamenjava sistema ogrevanja (+ CNS)</i>	0,00	0,00	40.000,00	40.000,00		
	<i>Centralno hlajenje</i>	0,00	0,00	15.000,00	15.000,00		
	<i>Organizacijski ukrepi</i>	0,00	0,00	0,00	0,00		
	<b>Skupaj brez DDV</b>	<b>4.400,00</b>	<b>8.600,57</b>	<b>106.451,81</b>	<b>119.452,38</b>	<b>25.491,14</b>	<b>144.943,52</b>
	<b>DDV 22%</b>	<b>968,00</b>	<b>1.576,77</b>	<b>22.946,37</b>	<b>25.491,14</b>		
	<b>SKUPAJ Z 22% DDV</b>	<b>5.368,00</b>	<b>10.177,34</b>	<b>129.398,18</b>	<b>144.943,52</b>		

<sup>1</sup>Zaradi zaokroževanja lahko prihaja do razlik za 0,01 EUR



Tekoče cene so prikazane v nadaljevanju (glej preglednico Tabela 5: Ocena vrednosti investicije obravnavanih ukrepov po tekočih cenah), pri tem pojasnjujemo, da je preračun stalnih cen v tekoče cene narejen skladno s Jesenska napoved gospodarskih gibanj (UMAR, september 2018), ki napoveduje za leto 2020 2,0 %, za leto 2021 pa 2,3 %.

Tabela 5: Ocena vrednosti investicije obravnavanih ukrepov po tekočih cenah<sup>2</sup>

št.	naziv ukrepa	leto 2019	leto 2020	leto 2021	SKUPAJ	DDV 22%	SKUPAJ z DDV
<b>1</b>	<b>Pripravljalne in spremljevalne storitve</b>	<b>4.400,00</b>	<b>8.772,58</b>	<b>6.377,43</b>	<b>19.550,01</b>	<b>3.485,75</b>	<b>23.035,76</b>
1.1	<b>NIJZ Murska Sobota</b>	4.400,00	8.772,58	6.377,43	19.550,01	3.485,75	23.035,76
	<i>Stroški svetovalnega inženiringa</i>	4.400,00	7.310,49	2.887,40	14.597,89	3.211,54	17.809,42
	<i>a Investicijska in projektna dokumentacija</i>	2.566,67	4.264,45	1.684,32	8.515,44	1.873,40	10.388,83
	<i>b Nadzor</i>	1.100,00	1.827,62	721,85	3.649,47	802,88	4.452,36
	<i>c Ostale storitve inženiringa</i>	733,33	1.218,41	481,23	2.432,98	535,26	2.968,24
	<i>Stroški dela na projektu</i>	0,00	1.462,10	2.243,59	3.705,69	0,00	3.705,69
	<i>Stroški informiranja in komuniciranja</i>	0,00	0,00	1.246,44	1.246,44	274,22	1.520,65
<b>2</b>	<b>Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela (GOI)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>104.700,78</b>	<b>104.700,78</b>	<b>23.034,17</b>	<b>127.734,95</b>
2.1	<b>NIJZ Murska Sobota</b>	0,00	0,00	104.700,78	104.700,78	23.034,17	127.734,95
	<i>Toplotna izolacija fasade</i>	0,00	0,00	36.521,10	36.521,10		
	<i>Vgradnja termostatskih ventilov</i>	0,00	0,00	3.652,11	3.652,11		
	<i>Razsvetljava</i>	0,00	0,00	7.137,27	7.137,27		
	<i>Zamenjava sistema ogrevanja (+ CNS)</i>	0,00	0,00	41.738,40	41.738,40		
	<i>Centralno hlajenje</i>	0,00	0,00	15.651,90	15.651,90		
	<i>Organizacijski ukrepi</i>	0,00	0,00	0,00	0,00		
	<b>Skupaj brez DDV</b>	<b>4.400,00</b>	<b>8.772,58</b>	<b>111.078,21</b>	<b>124.250,79</b>	<b>26.519,92</b>	<b>150.770,71</b>
	<b>DDV 22%</b>	<b>968,00</b>	<b>1.608,31</b>	<b>23.943,62</b>	<b>26.519,92</b>		
	<b>SKUPAJ Z 22% DDV</b>	<b>5.368,00</b>	<b>10.380,89</b>	<b>135.021,82</b>	<b>150.770,71</b>		

Po analizi smiselnosti vključitve JZP v model izvedbe investicije oziroma izvedbe po modelu energetskega pogodbeništvu v tem dokumentu ugotavljamo, da Javni partner razpolaga z zadostnimi sredstvi za izvedbo projekta v lastni režiji in da so finančni kazalniki ugodnejši v primeru izvedbe projekta v lastni režiji. Prav tako projekt po modeli JZP ni izvedljiv, saj ne izkazuje finančne upravičenosti za zasebnega partnerja. Na tem mestu posledično prikazujemo finančno konstrukcijo projekta izvedbe v lastni režiji.

Stroški projekta so skladno s Piročnikom upravičenih stroškov pri ukrepu energetske prenovne stavb javnega sektorja, ki ga je v okviru Navodil za izvajanje operacij energetske prenovne javnih stavb na podlagi OP EKP 2014-2020 izdalo Ministrstvo za infrastrukturo, obravnavani kot upravičeni, določeni pa kot neupravičeni stroški, in sicer kot predstavljeno v Tabela 6.

<sup>2</sup>Zaradi zaokroževanja lahko prihaja do razlik za 0,01 EUR

V predmetnem dokumentu se sklicevanje na participacijo javnega partnerja v projektu vselej nanaša zgolj na participacijo v lastniškem deležu v objektu.

Finančna konstrukcija ukrepov je za izbrano varianto predstavljena v nadaljevanju. Predmet projekta so tako pripravljalne in spremljevalne storitve ter GOI del projekta, ki je tudi v prikazu ocene investicije prikazan ločeno. Tako pripravljalne in spremljevalne storitve kot tudi GOI dela Javni partner naroča z javnimi naročili skladno z Zakonom o javnem naročanju. Viri financiranja so prikazani ločeno za oba sklopa, torej pripravljalne in svetovalne storitve ter GOI dela.

Za namen presoje upravičenosti izvedbe projekta JZP, se analizira zgolj del projekta, ki je lahko predmet razmerja med javnim in zasebnim partnerjem, to je sklop GOI del, ki je v spodnji tabeli tudi ločeno prikazan. In sicer preglednica Tabela 6 prikazuje vire financiranja po stalnih cenah, medtem ko preglednica Tabela 7 prikazuje vire financiranja po tekočih cenah.

Tabela 6: Struktura virov po stalnih cenah<sup>3</sup> za izbrano varianto

št.	Vir financiranja/leto	leto 2019	leto 2020	leto 2021	Skupaj	22% DDV	Skupaj z DDV	delež vira v % na podprojekt	delež vira v % na celoten projekt
<b>A</b>	<b>Pripravljalne in spremljevalne storitve</b>								
1	Nepovratna sredstva (1.1+1.2)	1.760,00	3.440,23	2.444,72	7.644,95	1.366,54	9.011,49	40,00%	6,40%
1.1	Sredstva iz OP EKP 2014-2020 (kohezijski sklad)	1.496,00	2.924,19	2.078,02	6.498,21	1.161,55	7.659,76	34,00%	5,44%
1.2	Obvezni nacionalni prispevek	264,00	516,03	366,71	1.146,74	204,98	1.351,72	6,00%	0,96%
2	Lastna sredstva javnega subjekta	2.640,00	5.160,34	3.667,09	11.467,43	2.049,80	13.517,23	60,00%	9,60%
2.1	Republika Slovenija	2.640,00	5.160,34	3.667,09	11.467,43	2.049,80	13.517,23	60,00%	9,60%
	NIJZ Murska Sobota	2.640,00	5.160,34	3.667,09	11.467,43	2.049,80	13.517,23		
	<b>SKUPAJ BREZ DDV (1+2)</b>	<b>4.400,00</b>	<b>8.600,57</b>	<b>6.111,81</b>	<b>19.112,38</b>	<b>3.416,34</b>	<b>22.528,72</b>	<b>100%</b>	<b>16,00%</b>
	22% DDV	968,00	1.576,77	871,57	3.416,34				
	SKUPAJ Z DDV	5.368,00	10.177,34	6.983,38	22.528,72				
<b>C</b>	<b>Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela (GOI) - JZP</b>								
1	Nepovratna sredstva (1.1+1.2)	0,00	0,00	40.136,00	40.136,00	8.829,92	48.965,92	40,00%	33,60%
1.1	Sredstva iz OP EKP 2014-2020 (kohezijski sklad)	0,00	0,00	34.115,60	34.115,60	7.505,43	41.621,03	34,00%	28,56%
1.2	Obvezni nacionalni prispevek	0,00	0,00	6.020,40	6.020,40	1.324,49	7.344,89	6,00%	5,04%

<sup>3</sup>Zaradi zaokroževanja lahko pride do razlik 0,01 EUR

2	Lastna sredstva javnega subjekta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
2.1	<i>Republika Slovenija</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	<i>NIJZ Murska Sobota</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
3	Sredstva zasebnega kapitala (Zasebni partner - JZP)	0,00	0,00	60.204,00	60.204,00	13.244,88	73.448,88	60,00%	50,40%
	<i>NIJZ Murska Sobota</i>	0,00	0,00	60.204,00	60.204,00	13.244,88	73.448,88		
	<b>SKUPAJ BREZ DDV (1+2+3)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100.340,00</b>	<b>100.340,00</b>	<b>22.074,80</b>	<b>122.414,80</b>	<b>100,00%</b>	<b>84,00%</b>
	22% DDV	0,00	0,00	22.074,80	22.074,80				
	SKUPAJ z DDV	0,00	0,00	122.414,80	122.414,80				

<b>SKUPAJ BREZ DDV (A+B)</b>	<b>4.400,00</b>	<b>8.600,57</b>	<b>106.451,81</b>	<b>119.452,38</b>	<b>25.491,14</b>	<b>144.943,52</b>		<b>100%</b>
22% DDV	968,00	1.576,77	22.946,37	25.491,14				
SKUPAJ z DDV	5.368,00	10.177,34	129.398,18	144.943,52				

Tabela 7: Struktura virov financiranja po tekočih cenah<sup>4</sup> za izbrano varianto

Vir financiranja v tekočih cenah	2019	2020	2021	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški		Skupaj z DDV	delež vira v % na celoten projekt
					brez DDV	DDV		
1. namenska sredstva EU	1.496,00	2.982,68	37.766,59	42.245,27	-	-	42.245,27	33,07%
2. slovenska udeležba kohezijske politike	264,00	526,35	6.664,69	7.455,05	-	-	7.455,05	5,84%
3. vlagatelj	2.640,00	5.263,55	3.826,46	11.730,01	-	3.485,75	15.215,76	11,91%
4. sredstva zasebnega kapitala (zasebni partner JZP)	-	-	62.820,47	62.820,47	-	-	62.820,47	49,18%
Skupaj viri financiranja	<b>4.400,00</b>	<b>8.772,58</b>	<b>111.078,21</b>	<b>124.250,79</b>	-	<b>3.485,75</b>	<b>127.736,54</b>	<b>100,00%</b>

Projekt bo prejel nepovratna evropska sredstva iz Kohezijskega sklada, in sicer v naslednjem okviru:

#### PO4 Trajnostna raba in proizvodnja energije in pametna omrežja

PN4.1 Spodbujanje energetske učinkovitosti, pametnega upravljanja z energijo in uporabe energije iz obnovljivih virov v javni infrastrukturi, vključno z javnimi stavbami, in stanovanjskem sektorju:

- specifični cilj 1 Povečanje učinkovitosti rabe energije v javnem sektorju

<sup>4</sup>Zaradi zaokroževanja lahko pride do razlik 0,01 EUR

Pri evropskih sredstvih je potrebno upoštevati maksimalno višino 40% upravičenih stroškov projekta oz. operacije (EU sredstva 85% od 40% - 34% in sredstva slovenske soudeležbe 15% od 40% - 6%).

Poleg kohezijskih sredstev se bo financiranje projekta kot navedeno zagotavljalo iz lastnih sredstev javnega partnerja. Iz lastnih sredstev se bodo pokrivali tudi morebitni, v tej fazi ocene projekta, nepredvideni neupravičeni stroški.

Tabela 8: Struktura virov z vidika lastnih sredstev javnega partnerja v tekočih cenah

POVZETEK FINANČNE KONSTRUKCIJE	leto 2019	leto 2020	leto 2021	Brez DDV	DDV	Skupaj
<b>OPERACIJA</b>	<b>4.400,00</b>	<b>8.772,58</b>	<b>111.078,21</b>	<b>124.250,79</b>	<b>26.519,92</b>	<b>150.770,71</b>
Nepovratna sredstva	1.760,00	3.509,03	44.431,28	49.700,32	-	49.700,32
Lastna sredstva javnega subjekta	2.640,00	5.263,55	66.646,92	74.605,96	26.519,92	101.070,40

### 3.5 Zbirni prikaz rezultatov izračunov in utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Na podlagi zgornjih izhodišč smo izdelali oceno upravičenosti vseh variant objekta javnega partnerja in izbrali najprimernejšo oziroma najbolj upravičeno optimalno varianto. Varianta brez investicije ni sprejemljiva, saj so ukrepi nujno potrebni, zaključek o nujnosti pa utemeljujemo z nujnostjo ureditve neprimernih delovnih pogojev ter ustavitve propadanja objekta, ter uporabe objekta, saj bo objekt v nasprotnem primeru v bodoče neprimeren za izvajanje dejavnosti. Ker javni partner nima nadomestnih prostorskih kapacitet, tudi analiza upravičenosti variante brez investicije v predmetni objekt in selitev v nadomestne kapacitete ni izvedljiva.

Upravičenost investicijskega projekta smo analizirali z izračunom finančnih in ekonomskih kazalnikov in sicer notranje stopnje donosa, neto sedanje vrednosti in izračun relativne neto sedanje vrednosti. Pri izračunu omenjenih kazalnikov smo upoštevali metodo diskontiranja (DCF).

V okviru dokumenta smo preučevali možnost izvedbe projekta po modelu JZP v kombinaciji z nepovratnimi sredstvi ter preverjali upravičenost takšne izvedbe napram izvedbi v lastni režiji, z lastnimi sredstvi.

Skupna investicijska vrednost projekta znaša 119.452,38 EUR oziroma 144.943,52 EUR z DDV v stalnih cenah in 124.250,79 EUR oziroma 150.770,71 EUR z DDV v tekočih cenah.

V prilogi 2, 3 in 4 so predstavljeni podrobnejši izračuni in ugotovitve posameznih variant. V nadaljevanju pa podajamo izbrano varianto za objekt:

Varianta 2: Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, s spodbudo javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike).

V preglednici Tabela 9 so podani glavni finančni in ekonomski kazalci tako za varianto izvedbe ukrepov z lastnimi sredstvi javnega partnerja, kakor tudi za varianto Javno-zasebnega partnerstva, posebej z vidika javnega in zasebnega partnerja.

Tabela 9: Glavni finančni in ekonomski kazalci operacije

Kazalnik	Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi brez subvencije EU	Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi s subvencijo EU	Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, s spodbudo javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike - VIDIK JAVNEGA PARTNERJA	Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, s spodbudo javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike - VIDIK ZASEBNEGA PARTNERJA
Finančna interna stopnja donosa (F-ISD; IRR)	5,87%	15,62%	47,47%	7,54%
Finančna neto sedanja vrednost (F-NSV; NPV)	15.130,84	61.213,43	56.702,44	8.735,27
Finančna relativna neto sedanja vrednost (F-RNSV; RNPV)	0,13	0,85	4,94	0,15
Doba vračila sredstev (enostavna - finančni vidik)	10,96	6,57	2,18	9,39
Ekonomska interna stopnja donosa (E-ISD; IRR)	24,73%	48,15%	132,64%	
Ekonomska neto sedanja vrednost (F-NSV; NPV)	97.604,82	125.011,75	101.186,32	
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost (F-RNSV; RNPV)	1,36	2,91	14,71	
Doba vračila sredstev (enostavna - ekonomski vidik)	5,03	3,02	0,77	

Na podlagi izvedene finančne in ekonomske analize in primerjave variant posameznih načinov financiranja in izvedbe projekta zaključimo, da z vidika Javnega partnerja finančni kazalniki izkazujejo pozitivno vrednost neto sedanje vrednosti kot tudi interne stopnje donosnosti v vseh variantah. Pri varianti izvedbe projekte po modelu JZP so finančni kazalniki z vidika upravičenosti javnega partnerja najvišji, v primerjavi z ostalimi variantami torej najbolj ugodni. Iz finančnega vidika je tako projekt upravičen. Vendar je potrebno pri tem izpostaviti, da gre v tem primeru za projekt vlaganja v infrastrukturo javnega značaja, ki ima širše družbene učinke, tako ima projekt širši družbeni pomen. Projekt bo prispeval k večim družbenim učinkom in imel več družbenih koristi, posledično zgolj vidik finančnih kazalnikov ni najbolj primeren za odločanje o upravičenosti projekta.

Vključitev širših družbenih koristi v analizo upravičenosti pa izkazuje pozitivne vrednosti, in sicer najvišje za izvedbo projekta po principu javno-zasebnega partnerstva. Ugotovitve ekonomske analize izkazujejo upravičenost izvedbe variante:

- Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, s spodbudo, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike),
- in sicer z vidika širših družbenih koristi. Poleg tega pa za predmetno varianto finančna analiza izkazuje večjo upravičenost izvedbe projekta v primerjavi z varianto izvedbe sanacije za lastnimi sredstvi,
- sedanja letna poraba energije pred izvedbo ukrepov, predvideni letni prihranek energije po izvedenih ukrepih in predvidena nova poraba energije in energentov po izvedenih ukrepih so razvidni iz tabele v zaključku dokumenta.

Predvidena je izvedba naslednjih ukrepov, katere prikazuje Tabela 10.

Tabela 10: Predvideni ukrepi

št.	naziv ukrepa
	<b>NIJZ Murska Sobota</b>
1	<i>Toplotna izolacija fasade</i>
2	<i>Vgradnja termostatskih ventilov</i>
3	<i>Razsvetljava</i>
4	<i>Zamenjava sistema ogrevanja (+ CNS)</i>
5	<i>Centralno hlajenje</i>
6	<i>Organizacijski ukrepi</i>

## 4 Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero

Predmet obravnave je naslednji objekt NIJZ, ki je bili po izvedenih predhodnih analizah prepoznani kot prioritetni za izvedbo celovite energetske prenovе. V dokumentu obravnavamo objekt:

- NIJZ OE Murska Sobota , na naslovu Ulica arhitekta Novaka 2b, Murska Sobota.

Zaradi starosti objekta in predvsem dotrajanih in potratnih energetskih sistemov, se raba energije in posledično stroški obratovanja objekta povečujejo. Poleg tega je potrebno stanje objekta presojati tudi z vidika zagotavljanja primernih delovnih pogojev in zanesljivosti sistemov, ki te pogoje zagotavljajo, pri tem je energetski sistem ključen.

Zaradi slabega stanja objekta, visokih obratovalnih stroškov, neoptimalnih delovnih in bivalnih pogojev je Javni partner z namenom odprave prepoznane problematike in morebitnih drugih izboljšav pristopil k projektu celovite energetske prenovе objekta.

V spodnji preglednici Tabela 11 je predstavljena ogrevana površina objekta, referenčni stroški in porabe, specifični stroški in porabe ter stroški vzdrževanja in upravljanja. Referenčna izhodišča so po analizi opravljena v predhodni dokumentaciji za objekt Javnega partnerja, referenčno izhodišče predstavlja izračuni iz REP-a.

Tabela 11: Referenčna izhodišča

Naziv objekta	Upravičenec	Ogrevana površina [m <sup>2</sup> ]	Obstoječi stroški elektrika (EUR/leto)		Obstoječa poraba elektrika (kWh/leto)	
			Referenčni strošek	specifični strošek (€/m <sup>2</sup> )	Referenčna poraba	specifična poraba (kWh/m <sup>2</sup> )
NIJZ Murska Sobota	Republika Slovenija	762	2.243,00	2,95	19.878,00	26,10
<b>SKUPAJ</b>		<b>762</b>	<b>2.243,00</b>	<b>2,95</b>	<b>19.878,00</b>	<b>26,10</b>

Naziv objekta	Upravičenec	Ogrevana površina [m <sup>2</sup> ]	Obstoječi stroški toplota (EUR/leto)		Obstoječa poraba toplota (kWh/leto)	
			Referenčni strošek	specifični strošek (€/m <sup>2</sup> )	Referenčna poraba	specifična poraba (kWh/m <sup>2</sup> )
NIJZ Murska Sobota	Republika Slovenija	762	12.734,00	16,72	176.961,00	232,35
<b>SKUPAJ</b>		<b>762</b>	<b>12.734,00</b>	<b>16,72</b>	<b>176.961,00</b>	<b>232,35</b>

V dokumentaciji obravnavani objekt je v slabem stanju z vidika stanja gradbenega ovojja ter stanja strojnih in elektro instalacij. Na objektu so se izvajali določeni parcialni

sanacijski ukrepi, vendar je na splošno stanje objekta dokaj slabo. Posledično se na objektu tako upravljavci, kot uporabniki, soočajo s problematiko visokih stroškov obratovanja ter vzdrževanja, s slabimi delovnimi in bivalnimi pogoji ter s slabšo zanesljivostjo zagotavljanja oskrbe z energetske sistemi, ki je nujna za nemoteno obratovanje objekta.

Predhodno izvedene strokovne podlage izkazujejo nujnost in upravičenost izvedbe sanacijskih ukrepov, saj je obravnavani objekt energetske potraten, poleg tega pa obstajajo varčevalni potenciali, oziroma prostor za izboljšave.

Poleg same energetske potratnosti, se pravi previsoke porabe energentov in previsokih stroškov za energijo, je stanje problematično tudi z vidika delovnih pogojev in zanesljivosti obratovanja. Tudi zaradi teh dejstev je sanacija nujno potrebna, ne glede na samo finančno upravičenost izvedbe določenih ukrepov. Zaključek o nujnosti utemeljujemo z nujnostjo ureditve neprimernih delovnih pogojev ter ustavitve propadanja objekta, saj bo objekt v nasprotnem primeru v bodoče, kot tudi danes, neprimeren za izvajanje dejavnosti. Ker Javni partner nima nadomestnih prostorskih kapacitet, tudi analiza upravičenosti variante brez investicije v predmetni objekt in selitev v nadomestne kapacitete ni izvedljiva.

Izdelane strokovne podlage ugotavljajo, da energetske varčevalni potencial predstavlja predvsem ovoj objekta, ogrevalni sistemi ter razsvetljava v objektu. Posledično strokovne podlage za projekt energetske sanacije s ciljem celovite energetske prenove, usmerjajo k izvedbi ukrepov toplotne izolacije zunanjih sten in podstrešja, vgradnji energetske varčnejšega stavbnega pohištva, sanaciji toplotnih postaj ter k zamenjavi potratne klasične razsvetljave z energetske varčno razsvetljava.

Razlogov za investicijsko namero je več:

- v prvi vrsti je nujnost izvedbe celovite sanacije objekta za zmanjšanje stroškov obratovanja in vzdrževanja objekta,
- energetska potratnost objekta,
- ekonomsko zanimiv potencial ukrepov energetske sanacije,
- v nadaljevanju tudi zagotovitev boljših delovnih pogojev v objektu ter
- zanesljivost oskrbe z energijo ter zmanjšanje emisij toplogrednih plinov in
- že omenjena izpolnitev obveznosti AN-URE 2020.

## 4.1 Analiza potreb

Analiza stanja objekta izkazuje potrebe za izvedbo projekta celovite energetske prenove, ki jih predstavljamo:

- visoki stroški obratovanja in vzdrževanja objekta,
- energetska potratnost objekta primarno zaradi neustrezne toplotne izolacije objekta ter dotrajanih in neučinkovitih energetske sistemov,
- neoptimalni delovni pogoji,
- neoptimalna zanesljivost delovanja ogrevalnih sistemov,
- preprečitev nadaljnega propadanja objekta.



## 4.2 Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev skladnosti z razvojnimi strategijami in politikami

Primarni cilj investicije obravnavane v tem dokumentu, je nižja raba energije in posledično nižji stroški. Sekundarni cilji pa so izboljšanje delovnih pogojev uporabnikov objekta, povečanje zanesljivosti energetskih sistemov ter zmanjšanje emisij toplogrednih plinov. Med sekundarne cilje spada tudi celovita sanacija objekta v smislu izpolnitve obveznosti dokumenta Akcijski načrt za energetska učinkovitost za obdobje 2014-2020 (v nadaljevanju: AN-URE 2020), glede sanacije vsaj skupne tlorisne površine stavb javne uprave. Obveznost iz AN-URE 2020 izhaja iz Direktive 2012/27/EU o energetska učinkovitosti.

V nadaljevanju predstavljamo cilje in dokumente Slovenije v okviru obravnavane problematike v novi finančni perspektivi 2014-2020, povzeto po [www.energetika-portal.si](http://www.energetika-portal.si).

Slovenija je v okviru nove finančne perspektive za obdobje 2014-2020 sprejela enoten Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020 (v nadaljevanju: OP). OP je strateški izvedbeni dokument, ki bo podlaga za črpanje 3,255 milijarde evrov razpoložljivih sredstev iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR), Evropskega socialnega sklada (ESS) in Kohezijskega sklada (KS) v obdobju 2014-2020. Dokument je 15. decembra 2014 potrdila Evropska komisija.

V dokumentu so opredeljena prednostna področja, v katera bo Slovenija vlagala sredstva v naslednjih sedmih letih. Slovenija v obdobju 2014–2020 razpolaga z okvirno 3,255 milijarde evrov sredstev iz evropskih strukturnih skladov in Kohezijskega sklada, od česar je 159,8 milijona evrov namenjenih Instrumentom za povezovanje Evrope (za področje prometa) in 64 milijonov evrov za programe Evropskega teritorialnega sodelovanja. Ostala – večina – sredstev v največji meri upošteva uresničevanje Strategije EU 2020 in je prednostno usmerjena v štiri ključna področja za gospodarsko rast ter ustvarjanje delovnih mest. V okviru četrtega tematskega cilja "podpora prehodu na gospodarstvo z nizkimi emisijami ogljika v vseh sektorjih" bodo podprte naslednje prednostne naložbe:

- spodbujanje energetske učinkovitosti, pametnega upravljanja z energijo in uporabe energije iz obnovljivih virov v javni infrastrukturi, vključno z javnimi stavbami, in stanovanjskem sektorju,
- spodbujanje proizvodnje in distribucije energije, ki izvira iz obnovljivih virov,
- razvoj in uporaba pametnih distribucijskih sistemov, ki delujejo pri nizkih in srednjih napetostih,
- spodbujanje nizkoogljičnih strategij za vse vrste območij, zlasti za urbana območja, vključno s spodbujanjem trajnostne multimodalne urbane mobilnosti in ustreznimi omilitvenimi prilagoditvenimi ukrepi.

V okviru tematskega cilja bo največ sredstev namenjeno spodbujanju naložb v energetska sanacija stavb, ki predstavlja velik potencial za zmanjšanje rabe energije. Pomembno vlogo pri tem bo odigral javni sektor, predvsem del osrednje oz. ožje vlade, ki naj bi služil kot zgled za obnove v smeri večje energetske učinkovitosti v zasebnem sektorju.

V okviru AN-URE 2020 si je Slovenija, skladno z zahtevami Direktive o energetska učinkovitosti (2012/27/EU), zastavila nacionalni cilj izboljšanja energetske

učinkovitosti energije za 20% do leta 2020. Ta cilj je, da raba primarne energije v letu 2020 ne bo presegla 7,125 mio to je (82,86 TWh). To pomeni, da se glede na leto 2012 ne bo povečala za več kot 2%.

Ukrepi v akcijskem načrtu AN-URE 2020 so načrtovani v sektorjih gospodinjstev, javnem sektorju, gospodarstvu in prometu. Večina ukrepov predstavlja že obstoječe ukrepe, ki so v izvajanju in s katerimi so bili do sedaj vmesni cilji doseženi. Nov akcijski načrt pa prinaša predvsem v javnem sektorju še nekaj novih ukrepov, saj je treba izpolniti obveznost, da se vsako leto prenovi 3 % skupne tlorisne površine stavb v državni lasti in rabi osrednje vlade letno. Cilj države je zagotoviti, da bodo vse nove stavbe, ki so v lasti in rabi javnih organov, skoraj nič energijske od leta 2018, v drugih sektorjih pa od leta 2020. Dodatni ukrepi so predvideni v gospodarstvu, saj je učinkovita raba energije vse bolj pomemben dejavnik izboljševanja konkurenčnosti gospodarstva.

Akcijski načrt poudarja, da obstoječi stavbni fond predstavlja sektor z največjim potencialom za doseganje prihrankov energije. **Za doseganje cilja ga bo potrebno do leta 2020 četrtno energetsko obnoviti, kar predstavlja okrog 22 mio m<sup>2</sup> stavbnih površin.** S tem se bo raba energije v stavbah zmanjšala skoraj za 10%.

Izboljšanje energetske učinkovitosti in večja izraba OVE oziroma zmanjševanje emisij toplogrednih plinov (TGP) so najpomembnejše naloge in hkrati tudi največji izzivi Slovenije na področju okolja. Zaskrbljujoča je predvsem visoka rast porabe električne energije ter visoka in še rastoča odvisnost od uvoza energije.

Projekt energetske sanacije je glede na zapisano zgoraj skladen z razvojnimi strategijami in politikami, ki jih opredeljujejo pravne podlage opredeljene v nadaljevanju. Poleg tega te pravne podlage opredeljujejo tudi skladnost izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva in hkrati opredeljujejo javni interes oziroma splošno korist za izpeljavo projekta celovite energetske prenove v obliki javno-zasebnega partnerstva. V nadaljevanju jih navajamo s pojasnili:

- Direktiva o energetske učinkovitosti (2012/27/EU)
  - 5. člen – zahteva, da se od 1. januarja 2014 naprej letno prenovijo 3 % skupne tlorisne površine stavb v lasti države in rabi oseb ožjega javnega sektorja, pri čemer hkrati določa, da države članice spodbujajo javne organe, naj 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 (t.j. energetsko pogodbeništvo),
  - 18. in 19. člen - med drugim nalagata državam članicam, da spodbujajo energetsko pogodbeništvo,
- Energetski zakon (Uradni list RS, št. 17/14 in 81/15):
  - 20. člen – opredeljuje energetsko politiko države in vzpostavlja podlago za sprejem strateških dokumentov dolgoročnega načrtovanja, hkrati pa določa, da je izvajanje ukrepov za doseganje ciljev (kar vključuje tudi ukrepe izboljšanja energetske učinkovitosti v stavbah

javnega sektorja po principu energetskega pogodbeništva) v splošnem gospodarskem interesu države,

- 22. člen – opredeljuje obvezo spoštovanja obveznosti, ki izhajajo iz mednarodnih pogodb in sporazumov (torej tudi obveznosti kot izhajajo iz nadaljnjih točk predmetnega pisanja),
- 23. člen, 24. člen, 26. člen, 27. člen 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 (kot bo predstavljeno v nadaljevanju) kot enega izmed ukrepov za doseg ciljev predvidevajo tudi energetske pogodbeništvo,
- Dolgoročna strategija za spodbujanje naložb energetske prenove stavb<sup>5</sup> (oktober 2015) - kot enega od instrumentov oziroma ukrepov obravnava tudi energetske pogodbeništvo,
- Akcijski načrt za energetske učinkovitost za obdobje 2014 - 2020 - kot enega od horizontalnih ukrepov predvideva tudi energetske pogodbeništvo,
- Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020 - v okviru navedenega dokumenta se je Republika Slovenija zavezala, da bo v okviru prednostnih naložb podprla projekte energetske sanacije stavb javnega sektorja, ki se bodo izvajali v okviru energetskega pogodbeništva, kot nove oblike izvajanja in financiranja energetskih sanacij stavb<sup>6</sup>,
- Operativni program ukrepov zmanjšanja emisij toplogrednih plinov do leta 2020– predvideva zagon mehanizma energetskega pogodbeništva<sup>7</sup>, 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):
  - 6. člen – zaveza za uvajanje 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 zunanji investitorji (v nadaljevanju “financiranje s strani tretjih”),

<sup>5</sup>Ki je bila sprejeta na podlagi zahteve iz četrtega člena Direktive 2012/27/EU in prenesene določbe 348. člena Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 17/14 in 81/15; v nadaljevanju: EZ-1).

<sup>6</sup>Poleg navedenega se je v navedenem specifičnem cilju podala tudi zaveza k podpori energetske obnove stavb javnega sektorja, ki so v lasti in uporabi neposrednih in posrednih proračunskih uporabnikov ter lokalnih samoupravnih skupnosti, pri čemer je namen spodbuditi celovito energetske sanacije stavb, kar vključuje rabo obnovljivih virov energije in ukrepe energetske sanacije celotnih stavb in posameznih delov stavb tako v celoviti ali postopni prenovi.

<sup>7</sup>V okviru ukrepa OS-11 (Predpisi za energetske pogodbeništvo za javni sektor).

- 8. člen – zaveza 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.

### 4.3 Analiza tržnih možnosti

Kot smo že omenili, smo v dokumentu obravnavali več variant izvedbe projekta energetske sanacije objekta. Na podlagi predhodno izdelane dokumentacije, ki prikazuje analizo stanja in predlog sanacijskih ukrepov smo zaključili, da varianta brez investicije ni sprejemljiva, saj so ukrepi nujno potrebni. Poleg tega smo ob upoštevanju dejstev, da Javni partner razpolaga z omejenimi sredstvi za investicijska vlaganja, zaključili, da obravnavane investicije Javni partner sama ne bo moglo izpeljati v celoti, predvsem ne zahtevnejših ukrepov, posledično je nujno potrebna vključitev nepovratnih sredstev.

Zaradi zgoraj omenjenih dejstev in dejstva, da je projekt energetske sanacije tržno zanimiv tudi za zasebne partnerje, v obliki javno zasebnega partnerstva, smo v dokumentu presojali zanimivost investicije za zasebni sektor ter smiselnost in ekonomsko upravičenost izvedbe sanacije posamezne variante s strani zasebnega partnerja za javnega partnerja.

Ministrstvo za zdravje je neposredni proračunski uporabnik iz sektorja država in ne opravlja dejavnosti, ki se tržijo ali izvajajo v okviru javne službe oziroma s katerimi se pridobivajo prihodki s prodajo proizvodov in storitev. NIJZ je javni zdravstveni zavod, ki opravlja dejavnosti, ki se izvajajo v okviru javne službe. Z dejavnostjo sicer ustvarja prihodke v sistem javnega zdravstvenega zavarovanja vendar je obravnava le teh v okviru predmetnega projekta nerelevantna saj nanj nima učinka.

Vezano na zgornje poglavje, pa je potrebno pri analizi tržnih možnosti izpostaviti namembnost objekta in že omenjeno nerazpoložljivost nadomestnih prostorskih kapacitet za izvajanje dejavnosti. Dejstvo je, da je povpraševanje popolnoma nefleksibilno in nevezano na stanje objekta, potrebo po izvedbi projekta pa izkazuje zagotavljanje ustreznih pogojev in ohranjanje objekta na dolgi rok ter posledično ohranjanje zmožnosti izvajanja dejavnosti. Dejavnost je namreč specifična in zaradi lokalnega značaja, potencialna selitev oziroma premestitev v drug objekt, na druge lokacije, še toliko bolj neizvedljiva. V primeru, da se sanacija ne bi izvedla v kratkem, posledic ne bi bilo, vsekakor pa bi se problematika zagotavljanja storitev pojavila na srednji in dolgi rok.

## 5 Opis variant ter primerjava

Variante, opisane v nadaljevanju, zasledujejo možnosti izpolnitve ciljev Javnega partnerja s projektom celovite energetske sanacije.

Iz zapisanih ciljev in predvsem obveznosti AN-URE 2020, ki zasleduje celovito sanacijo objekta za izpolnitev cilja celovito saniranih površin javnih stavb, se v DIIP-u obdeluje varianta celovite energetske sanacije, ki se ji daje prednost pred delnimi sanacijami objekta, kljub temu, da bi se ta varianta morda lahko izkazala kot ekonomsko bolj upravičena. Pri obravnavi variant se je obravnavalo tudi pomemben kriterij razpoložljivosti lastnih sredstev za izvedbo sanacij objekta, saj Javni partner razpolaga z omejenimi viri sredstev za investicijska vlaganja. Iz tega razloga se je kot ena izmed možnosti za izpeljavo celovitih energetskih sanacij izkazala energetska sanacija v obliki javno-zasebnega partnerstva (v nadaljevanju: JZP), po modelu pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije s strani zasebnih partnerjev.

V dokumentu smo tako obravnavali več variant izvedbe projekta energetske sanacije objekta. Na podlagi predhodno izdelane dokumentacije, ki prikazuje analizo stanja in predlog sanacijskih ukrepov, smo zaključili, da varianta brez investicije ni sprejemljiva, saj so ukrepi nujno potrebni, poleg tega pa je potrebno zasledovati obveznosti iz AN-URE 2020. Zaradi omenjenih dejstev in dejstva, da je projekt energetske sanacije tržno zanimiv tudi za zasebne partnerje za javno-zasebno partnerstvo smo v dokumentu presojali zanimivost projekta za zasebni sektor ter smiselnost in ekonomsko upravičenost izvedbe sanacije s strani zasebnega partnerja za javnega partnerja. Ključno za izpeljavo projekta javno-zasebnega partnerstva je, da je zagotovljen tako javni, kot zasebni interes za tovrstno partnerstvo, da pa je interes zagotovljen, mora najprej projekt izpolnjevati cilje javnega partnerja ter nato zadovoljiti zahteve zasebnega, predvsem glede donosnosti in varnosti njegove naložbe v partnerstvo. Iz tega razloga smo postavili kriterije za JZP za oba partnerja in presojali izpolnjevanje le-teh. V primerih, ko določeni kriteriji niso bili izpolnjeni, smo iskali za javnega partnerja naslednjo najugodnejšo varianto z vidika doseganja njenih kriterijev, vse s končnim ciljem celovite energetske sanacije objekta. To pomeni, da smo preverjali smiselnost povečanja vložka javnega partnerja od prvotno postavljenega in v skrajnem primeru smiselnost izvedbe z lastnimi sredstvi v okviru zmožnosti.

V nadaljevanju predstavljamo modele javno-zasebnega partnerstva na področju energetskih sanacij objekta.

### 5.1 Analiza smiselnosti vključitve javno-zasebnega partnerstva na področju energetske sanacije objekta

Slovenska zakonodaja se ni ukvarjala s končno definicijo oblik javno-zasebnega partnerstva, temveč je s pomočjo postopkov izvedbe projekta v javno-zasebnem partnerstvu uredila oblike sodelovanja v razmerju do izvajanja javno-zasebnega partnerstva. Zakon o javno zasebnem partnerstvu (ZJZP, 23. člen) določa dve temeljni razmerji javno-zasebnega partnerstva in sicer:

- pogodbeno partnerstvo in
- statusno partnerstvo.

**Pogodbeno partnerstvo** delimo na:

- koncesijsko razmerje, ki je dvostransko pravno razmerja med državo oziroma lokalno skupnostjo ali drugo osebo javnega prava kot koncedentom in pravno ali fizično osebo kot koncesionarjem, v katerem koncedent podeli koncesionarju (praviloma) posebno ali izključno pravico izvajati gospodarsko javno službo oziroma drugo dejavnost v javnem interesu, kar lahko vključuje tudi zgraditev objekta in naprav, ki so deloma ali v celoti v javnem interesu - koncesijsko partnerstvo.

- koncesijo gradenj kadar je namen koncesije izgradnja objekta in naprav ali njihovih posameznih delov, katerih koncesionar ima v času trajanja razmerja pravico do njihove uporabe, upravljanja oziroma izkoriščanja ali da se pravica do uporabe, upravljanja oziroma izkoriščanja objekta in naprav kombinira s plačilom za izvedbo gradnje ter znaša vrednost gradenj, ki preide v last javnega partnerja, ocenjena skladno s predpisi o javnih naročilih, najmanj 5.278.000 EUR, se za ravnanje pri nastajanju in izvajanju razmerja javno-zasebnega partnerstva uporabljajo predpisi o javnih naročilih gradenj.

V tem modelu objekti in naprave koncesije postanejo bodisi takoj (na primer model zgradi-prenesi v last-upravljalj ali BTO) bodisi po preteku določenega obdobja (na primer model zgradi-upravljalj-prenesi v last ali BOT) lastnina javnega partnerja, razen če to ni mogoče oziroma ekonomsko upravičeno (na primer model izgradi-upravljalj-ohrani v lasti ali BOO).

- javno-naročniško razmerje, ki je odplačno razmerje med naročnikom in dobaviteljem blaga, izvajalcem gradenj ali izvajalcem storitev, katere predmet je naročilo blaga, izvedba gradnje ali storitve - javno-naročniško partnerstvo.

Koncesije so pogosto dolgoročne pogodbe, kjer ima zasebni subjekt (koncesionar), na podlagi pisne zaveze javnega sektorja, pravico do financiranja, vlaganja ali izgradnje infrastrukture bodisi opravljanja storitev v javnem interesu. Prav tako, pojem koncesije ne izključuje javno naročniških odnosov, predvsem kadar so za to izpolnjene določene predpostavke (delež javno finančnih sredstev, razdelitev tveganja med strankama).

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 in je treba za tak posel uporabljati predpise o javnih naročilih. Koncesija je le takrat, kadar področni zakon izrecno predvideva koncesijo in koncesionar nosi večino gospodarskega tveganja izvajanja koncesije. Razmerje (sicer pogodbenega partnerstva) med javno-naročniškim in koncesijskim partnerstvom je odvisno od odgovora na vprašanje, kdo nosi poslovno tveganje obratovanja "objekta".

Tudi 30. člen ZJZP ugotavlja razporeditev tveganj, kot podlage za razmejitev med javno-naročniškim in koncesijskim partnerstvom, in sicer presoji položaja, ko se

gospodarska tveganja med postopkom nastajanja javno-zasebnega partnerstva (odločilno) spremenijo.

V primeru **statusnega partnerstva** se razmerje javno-zasebnega partnerstva, v odvisnosti od pravne narave razmerja (ustanovitev skupnega podjetja), lahko izvaja kot:

- partnerstvo z ustanovitvijo pravne osebe,
- partnerstvo s prodajo deleža javnega partnerja v javnem podjetju ali drugi pravni osebi in
- partnerstvo z nakupom deleža javnega partnerja v osebi javnega prava ali drugi pravni osebi.

### **5.1.1 Pogodbena oskrba z energijo in pogodbeno zagotavljanje prihrankov**

**A) Pogodbeno zagotavljanje prihrankov energije** (ang.: Performance contracting) je oblika pristopa k znižanju rabe energije oziroma k znižanju 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.

Pogodbeno zagotavljanje prihranka energije se od tradicionalnega financiranja projektov učinkovite rabe energije iz proračuna ali drugih finančnih virov bistveno razlikuje, saj sklepanje pogodb pri slednjih temelji na izbiri ponudnika, ki za znan opis nalog ponudi najugodnejšo ceno, medtem ko so pri izbiri ponudnika pogodbenega zagotavljanja prihranka energije pomembni predvsem rezultati, ki jih je mogoče doseči z izvedbo ponujenih ukrepov učinkovite rabe energije (URE).

V ozadju predmeta pogodbe in dolgoročnosti vsakega projekta pogodbenega zagotavljanja prihranka energije se skrivajo različna tveganja, še zlasti operativna in tehnična tveganja. Njihova porazdelitev med pogodbenima partnerjema je določena s pogodbenimi določili, v skladu s katerimi naj bi posamezni pogodbenik prevzel nase tisto tveganje, na katerega lahko v največji meri vpliva.

Prva predpostavka za uspešno izvedbo projekta pogodbenega zagotavljanja prihranka energije je resnost izvajalca in njegove ponudbe. Izvajalec mora svoje strokovne sposobnosti dokazati na podlagi prihrankov energije, ki jih je že dosegel v okviru referenčnih projektov. Pri projektih z visokimi investicijskimi stroški je potrebno tudi preveriti, ali izvajalec razpolaga z zadovoljivimi bonitetami za izvedbo projekta, ali z drugimi besedami, naročnik mora pred sklenitvijo pogodbe preveriti gospodarski položaj ponudnika, vključno z njegovim poslovnim okoljem.

V procesu odločanja za izvedbo projekta pogodbenega zagotavljanja prihranka energije, je potrebno zlasti: vedeti, kako izbrati stavbe, ki so primerne za vključitev v projekt, jasno določiti cilje, ki naj bi bili v okviru projekta doseženi ter vedeti, kaj je potrebno upoštevati pri izbiri izvajalca vključno z dolžnostmi za obe strani.

S sklenitvijo pogodbe za zmanjšanje porabe energije izvajalec naročniku jamči izvedbo v pogodbi določene storitve. Izvajalec z izvedbo primernih ukrepov zagotavlja:

- znižanje tekočih stroškov za energijo ali
- znižanje tekočih stroškov in porabe energije.

Poleg porazdelitve tveganj pri izvedbi projekta pogodbenega zagotavljanja prihranka energije in znižanja stroškov za energijo, ki ga zagotavlja strokovno usposobljen izvajalec, ima pogodbeno zagotavljanje prihranka energije še druge prednosti:

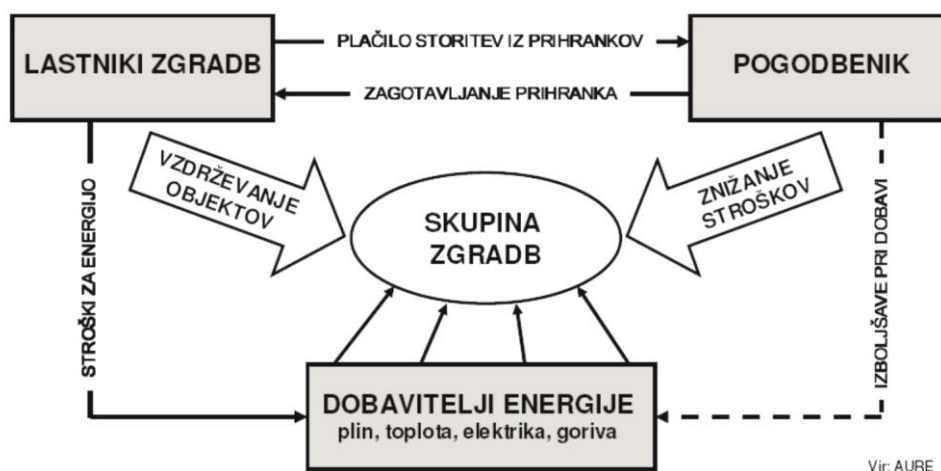
- zmanjšanje obremenitve proračuna,
- povečana zanesljivost energetskega sistema,
- povečana vrednost stavbe,
- paket energetskih storitev,
- dostop do strokovnega znanja izvajalca,
- ustrežnejši delovni pogoji,
- pozitivni vplivi na okolje,
- razpoložljivost denarnih sredstev.

Ter seveda tudi nekatere pomanjkljivosti:

- manj manevrskega prostora za sklepanje novih pogodb (antipol paketu energetskih storitev),
- pristop neprimeren za manjše projekte,
- nepoznavanje pristopa.

Princip pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije je prikazan na shemi Slika 1.

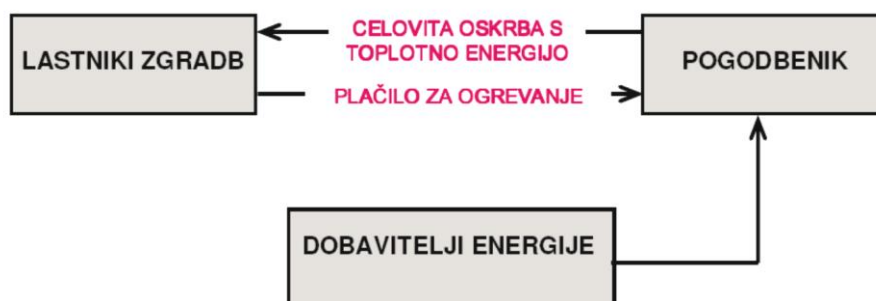




Slika 1: Shematski prikaz pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije (vir: AURE)

Temelj pogodbenega razmerja med naročnikom in izvajalcem je obsežna pogodba, ki opredeljuje pogodbeni načela, kot so doba trajanja pogodbe, ta je običajno od 5 do 15 let, določitev osnove stroškov za energijo, določitev prihranka stroškov za energijo, ki ga zagotavlja izvajalec, in porazdelitev prihranka, ki lahko v celoti pripade izvajalcu ali pa si ga ta v določenem razmerju razdeli z naročnikom.

**B) Pogodbena oskrba z energijo** (ang.: Delivery contracting) je storitev, ki zagotavlja lastnikom objektov možnost prenove naprav za oskrbo z energijo. Zajema načrtovanje in izvedbo investicije v nove, nadomestne ali dopolnilne naprave za oskrbo z energijo ter 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. Princip pogodbene oskrbe z energijo, katerega prikazuje Slika 2 (Vir: Aure).



Slika 2: Shematski prikaz pogodbene oskrbe z energijo (vir: AURE)

Pogodba, sklenjena med naročnikom in izvajalcem ureja vprašanja lastništva naprav, porazdelitve tveganj, zavarovanja ter izvedbe in obračunavanja izvajalčeve storitve dobave energije. Doba trajanja pogodbe pri tem pogosto ustreza ekonomski dobi koristnosti tehničnih naprav in znaša od 10 do 15 let, predvsem za projekte v majhnih in srednjih podjetjih pa je lahko tudi precej pod desetimi leti. Po preteku pogodbe preidejo naprave v lastno upravljanje naročnika.

Pogodbeno zagotavljanje oskrbe z energijo je primerno tako za majhna in srednja podjetja kot tudi za naročnike iz javnega sektorja.

Obe vrsti storitev se uveljavljata povsod, kjer ni v javnem sektorju na voljo lastnih sredstev za tovrstne investicije. Primerjava obeh vrst prikazuje spodnja Tabela 12.

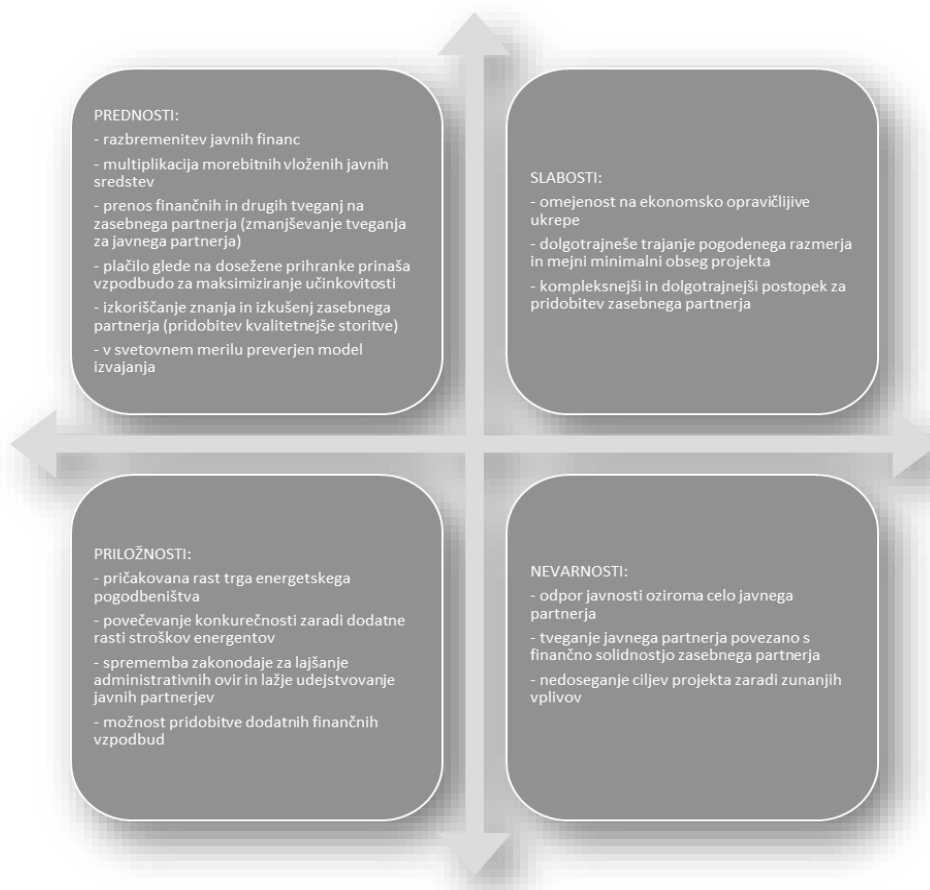
Tabela 12: Vrste energetskega pogodbeništv<sup>8</sup>

	<b>Pogodbeno zagotavljanje oskrbe z energijo</b>	<b>Pogodbeno zagotavljanje prihranka energije</b>
<b>Področje uporabe</b>	Naložbe v nove, nadomestne dodatne naprave za oskrbo z energijo.	Naložbe v ukrepe učinkovite energije na celotnem področju oskrbe z energijo in njene rabe.
<b>Obseg storitev</b>	Načrtovanje, financiranje, in obratovanje naprav za dobavo energije.	Načrtovanje, financiranje, in nadzor ukrepov učinkovite energije.
<b>Način povračila</b>	Plačilo za dobavo energije električna energija, hlad ... ).	Plačilo izvajalcu v obliki deleža doseženem zmanjšanju za energijo in obratovalnih stroškov.
<b>Prednosti</b>	Tržne prednosti izvajalca za naročnika ugodnejše pogoje energije, zaradi vgradnje nove opreme pa se poveča tudi energijska učinkovitost.	Strokovno znanje izvajalca omogoča doseganje velikega in zagotovljenega zmanjšanja stroškov za energijo v času trajanja projekta, ob ugodni spodbudi pa pogosto tudi doseganje dodatnega prihranka.
<b>Pogodbena načela</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• predmet pogodbe je oskrba s toploto, električno energijo in/ali hladom),</li> <li>• porazdelitev tveganj,</li> <li>• doba trajanja pogodbe,</li> <li>• določitev potreb po oskrbi z energijo,</li> <li>• določitev meja pristojnosti pogodbenikov.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• predmet pogodbe je zmanjšanje stroškov za energijo in obratovalnih stroškov,</li> <li>• porazdelitev tveganj,</li> <li>• doba trajanja pogodbe,</li> <li>• delitev doseženih prihrankov,</li> <li>• določitev osnove stroškov za energijo.</li> </ul>

<sup>8</sup>Vir: Priročnik za vodenje projektov pogodbenega znižanja stroškov za energijo, Institut Jožef Stefan, CEU, marec 04

Pri analizi smiselnosti JZP in obravnavi modelov pogodbenišтва, smo se naslonili na strokovne podlago oziroma dokument objavljen s strani Ministrstva za infrastrukturo: Podrobnejše usmeritve javnim partnerjem pri ukrepu energetske prenovе stavb javnega sektorja, ki navaja tako razloge za JZP, kot tudi podrobneje opredeljuje modele pogodbenišтва. Navedbe dokumenta v tem delu navajamo v celoti.

Dokument navaja, da pri obravnavi variant energetskega pogodbenišтва po principu pogodbenega zagotavljanja prihrankov ugotovimo, da bi moral ob upoštevanju definicije energetskega pogodbenišтва in zgoraj podane diskusije glede problematike zadolževanja večino tveganj (npr. investicijsko tveganje, tveganje za doseganje prihrankov itd.) prevzeti zasebni partner. Glede na razdelitev oblik javno-zasebnega partnerstva (in dejstvo, da statusno javno-zasebno partnerstvo za konkretni primer zaradi dodatnih administrativnih ovir ni primerno) je torej kot edina pravna primerna oblika javno-zasebnega partnerstva koncesijsko javno-zasebno partnerstvo. Navedeno potrjujejo tudi »Smernice za izvajanje ukrepov izboljšanja energetske učinkovitosti v stavbah javnega sektorja po principu energetskega pogodbenišтва« in sledeča analiza SWOT (glej Slika 3).



Slika 3: SWOT analiza javno-zasebnega partnerstva (Podrobnejše usmeritve javnim partnerjem pri ukrepu energetske prenovе stavb javnega sektorja, MZI)

Poznamo več modelov energetskega pogodbenišтва, katere prikazujemo v nadaljevanju.

#### 5.1.1.1 Javno-naročniški model

Pri navedenem modelu ne gre za energetska pogodbeništvu, saj javni partner zagotovi sredstva za izvedbo ukrepov za izboljšanje energetske učinkovitosti iz lastnih sredstev, zaradi česar je upravičen do celote doseženih prihrankov. Investicijsko tveganje in tveganje doseganja prihrankov tako ostaneta izključno v domeni javnega partnerja kot investitorja. Javni partner v tem primeru izvede ustrezno javno naročilo, skladno z veljavno javno-naročniško zakonodajo, s katero izbere najugodnejšega izvajalca za izvedbo ukrepov za izboljšanje energetske učinkovitosti. Ta model je zaradi zmanjševanja investicijskega potenciala javnega sektorja vse manj aktualen, zato se iščejo nove oblike finančnih mehanizmov za izvajanje ukrepov za izboljšanje energetske učinkovitosti.

#### 5.1.1.2 Klasični model

Javni in zasebni partner skleneta razmerje javno-zasebnega partnerstva, v okviru katerega javni partner zasebnemu partnerju podeli koncesijo za izvajanje storitev energetskega pogodbeništvu. Zasebni partner zagotovi večino investicijskih sredstev za izvedbo ukrepov (javni partner lahko zagotovi del sredstev v obliki lastnega vložka)<sup>9</sup> in izvede pripravljalne ukrepe, s čimer načeloma<sup>10</sup> prevzame investicijsko tveganje. Zasebni partner izvaja storitev in zagotavlja prihranke, pri čemer je tveganje razpoložljivosti, vključno s tveganjem za doseganje prihrankov, na strani zasebnega partnerja. Zasebni partner je v trajanju razmerja javno-zasebnega partnerstva upravičen do plačila storitve. Višina plačila se 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. Pri navedenem modelu se - če je razmerje pravno in tehnično ustrezno oblikovano - sredstva beležijo v bilanci zasebnega partnerja, zaradi česar razmerje nima negativnega vpliva na dolg oziroma deficit javnega partnerja.

#### 5.1.1.3 Dvotirni model

Javni in zasebni partner skleneta razmerje javno-zasebnega partnerstva v okviru katerega javni partner zasebnemu partnerju podeli koncesijo za izvajanje storitev energetskega pogodbeništvu. Za pridobitev koncesije zasebni partner javnemu partnerju plača koncesijsko dajatev. Javni partner za izvedbo ukrepov za izboljšanje energetske učinkovitosti (ki so vezani na določeno investicijsko vlaganje)<sup>11</sup> izvede ustrezno javno naročilo, skladno z veljavno javno-naročniško zakonodajo, pri čemer potrebna sredstva za izvedbo investicije pridobi iz naslova prihodkov iz sklenjenega javno-zasebnega partnerstva za izvajanje storitev in drugih lastnih sredstev. Javni partner nato na podlagi sklenjenega javno-zasebnega partnerstva ukrepe preda v upravljanje zasebnemu partnerju, ki izvaja storitev in zagotavlja prihranke, pri čemer je tveganje razpoložljivosti vključno s tveganjem za doseganje prihrankov na strani

<sup>9</sup> V zvezi z navedenim elementom morebitno sofinanciranje javnega partnerja ne sme dosegati 50 % investicijske vrednosti ukrepov.

<sup>10</sup> Treba je upoštevati tudi ostale omejitve, ki so podrobno predstavljene v poglavju 2.3 predmetnega dokumenta.

<sup>11</sup> Torej brez t. i. »mehkih ukrepov«.

zasebnega partnerja. Zasebni partner je v trajanju razmerja javno-zasebnega partnerstva upravičen do plačila storitve. Višina plačila in morebitna pogodbeni kazen se določita na podoben način kot pri klasičnem modelu.

#### 5.1.1.4 Izbira optimalnega modela

Kot že navedeno, javno-naročniški model zaradi javno-finančnih omejitev ni primeren. Javni partner izbere med ostalima možnima modeloma opravi predvsem ob upoštevanju elementov potrebnosti in razpoložljivosti lastnih sredstev ter elementa vpliva na dolg oziroma deficit. Klasični model je namreč ob upoštevanju stališča EUROSTAT-a primeren zgolj v primerih, ko vložek javnega partnerja ne presega 50 %.<sup>12</sup>

Če je zaradi drugih okoliščin (npr. zahteve sofinanciranja itd.) treba investicijo izvesti zunaj razmerja javno-zasebnega partnerstva, se uporabi dvotirni model. Na tem mestu velja pojasniti, da se pri dvotirnem modelu pojavlja problematika dvojnega obdavčenja, zaradi česar je le-ta dejansko manj primeren oziroma smotrni zgolj za mejne primere, ko projekta ni mogoče izvesti po klasičnem modelu.

Kot optimalni model, pa se ob znanih dejstvih in predpostavkah, da bodo vsa razmerja med javnim in zasebnim partnerjem urejena na način, da večino tveganj prevzema zasebni partner, ki jo posledično vodi v svojih bilancah, kaže klasični oziroma enotirni model energetskega pogodbenišтва, model koncesije storitev, prenos lastninske pravice po principu BOT (zgradi-upravljaj-prenesi).

## 5.2 Opis ukrepov vključenih v obravnavo posameznih variant

Predhodno izvedene strokovne podlage izkazujejo nujnost in upravičenost izvedbe sanacijskih ukrepov, saj je obravnavani objekt energetske zelo potraten, poleg tega pa obstajajo varčevalni potenciali oziroma prostor za izboljšave.

Poleg same energetske potratnosti, se pravi previsoke porabe energentov in previsokih stroškov za energijo, je stanje problematično tudi z vidika delovnih pogojev in zanesljivosti obratovanja. Tudi zaradi teh dejstev je sanacija nujno potrebna, ne glede na samo finančno in ekonomsko upravičenost izvedbe določenih ukrepov. Tako varianta brez investicije ni sprejemljiva, oziroma je sanacijo potrebno izvesti, v kolikor želimo, da objekt polno obratuje.

Varianta brez investicije torej ni sprejemljiva, zaključek o nujnosti pa utemeljujemo z nujnostjo ureditve neprimernih delovnih pogojev ter ustavitve propadanja objekta, saj bo objekt v nasprotnem primeru tudi v bodoče neprimeren za izvajanje dejavnosti. Ker Javni partner nima nadomestnih prostorskih kapacitet, tudi analiza upravičenosti variante brez investicije v predmetni objekt in selitev v nadomestne kapacitete ni izvedljiva.

---

<sup>12</sup> Klasični model se sicer lahko uporabi tudi, če vložek javnega partnerja presega 50 %, vendar pa je v tem primeru treba upoštevati, da se vrednost investicijskih odhodkov v celoti vodi v bilanci stanja javnega partnerja (s čimer torej investicija vpliva na njegovo zadolževanje). Prav tako v tem primeru ne gre za koncesijo storitev, temveč javno-naročniško javno-zasebno partnerstvo.

Strokovne podloge ugotavljajo, da energetska varčevalni potencial predstavljajo predvsem ovoj objekta, ogrevalni sistemi ter razsvetljava v objektu. Posledično strokovne podloge s ciljem celovite energetske prenove, usmerjajo k izvedbi ukrepov toplotne izolacije zunanjih sten in podstrešja, vgradnji energetske varčnejšega stavbnega pohištva, prenove ogrevalnega sistema ter zamenjavi potratne klasične razsvetljave z energetska varčno razsvetljavo.

V nadaljevanju prikazuje Tabela 13 vse tehnične ukrepe, ki so bili predvideni v strokovnih podloga (vhodni dokumentaciji za ta dokument) in v okviru obravnave posameznih variant obravnavanih v DIIP-u.

Tabela 13: Predvideni ukrepi celovite energetske prenove objekta

št.	naziv ukrepa
	<b>NIJZ Murska Sobota</b>
1	<i>Toplotna izolacija fasade</i>
2	<i>Vgradnja termostatskih ventilov</i>
3	<i>Razsvetljava</i>
4	<i>Zamenjava sistema ogrevanja (+ CNS)</i>
5	<i>Centralno hlajenje</i>
6	<i>Organizacijski ukrepi</i>

### 5.3 Predstavitev obravnavanih variant

Po modelu pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije smo obravnavali varianto izvedbe projekta celovite energetske prenove. Varianta je bila, kot že zapisano obravnavana z vidika možnosti izpeljave projekta javno-zasebnega partnerstva s predpostavko celovite energetske sanacije objekta s čim učinkovitejšim plasiranje lastnih sredstev v sanacijo. Zasledovalo se je cilj, da se projekt pripravi tako, da je ravno na meji zanimivosti zasebnega partnerja, konkretno, da se s strani javnega partnerja spodbudi projekt s samo toliko sredstvi, da se še zagotovi interes zasebnega partnerja. V kolikor pa bi se za objekt izkazalo, da je nezanimiv za zasebne partnerje po predpostavljenih kriterijih in posledično neizvedljiv po modelu javno-zasebnega partnerstva ter da kriteriji upravičenosti projekta kažejo na neupravičenost oziroma manjšo upravičenost izpeljave projekta po JZP z vidika javnega partnerja, bi nadalje presojali možnost izvedbe z lastnimi sredstvi Javnega partnerja.

Variante obravnavane v dokumentu:

1. Varianta 1: Brez investicije,
2. Varianta 2: Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, spodbudo javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike),

3. Varianta 3: Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi Javnega partnerja v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike).

## 6 Opredelitev vrste investicije in ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah

Investicija v energetske sanacije objekta Javnega partnerja obsega izvedbo ukrepov tako na ovoju objekta, ki vključujejo predvsem sanacijo toplotnega ovoja objekta, kjer je to mogoče, stavbnega pohištva ter strojnih in elektro instalacij ter opreme.

V nadaljevanju so v preglednici Tabela 14 predstavljeni ukrepi v okviru celovite energetske prenove objekta z ocenami investicijskih stroškov v stalnih cenah, naslednja preglednica Tabela 15 pa prikazuje oceno vrednosti investicije v tekočih cenah. Javni partner v projektu participira skladno pripadajočim lastniškimi deležem (100%) v objektu kar je podrobneje prikazano v Tabela 6: Struktura virov po stalnih cenah.

Ocene posameznih investicij so bile zajete v vhodni dokumentaciji tega dokumenta.

Tabela 14: Ocena vrednosti investicije obravnavanih ukrepov po stalnih cenah in prikaz upravičenih stroškov<sup>13</sup>

št.	naziv ukrepa	leto 2019	leto 2020	leto 2021	SKUPAJ	DDV 22%	SKUPAJ z DDV	SKUPAJ upravičeni stroški
1	<b>Pripravljalne in spremljevalne storitve</b>	4.400,00	8.600,57	6.111,81	19.112,38	3.416,34	22.528,72	19.112,38
1.1	<b>NIJZ Murska Sobota</b>	4.400,00	8.600,57	6.111,81	19.112,38	3.416,34	22.528,72	19.112,38
	<i>Stroški svetovalnega inženiringa</i>	4.400,00	7.167,14	2.767,14	14.334,29	3.153,54	17.487,83	14.334,29
	<i>Stroški dela na projektu</i>	0,00	1.433,43	2.150,14	3.583,57	0,00	3.583,57	3.583,57
	<i>Stroški informiranja in komuniciranja</i>	0,00	0,00	1.194,52	1.194,52	262,80	1.457,32	1.194,52
2	<b>Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela (GOI)</b>	0,00	0,00	100.340,00	100.340,00	22.074,80	122.414,80	100.340,00
2.1	<b>NIJZ Murska Sobota</b>	0,00	0,00	100.340,00	100.340,00	22.074,80	122.414,80	100.340,00
	<i>Toplotna izolacija fasade</i>	0,00	0,00	35.000,00	35.000,00			
	<i>Vgradnja termostatskih ventilov</i>	0,00	0,00	3.500,00	3.500,00			
	<i>Razsvetljava</i>	0,00	0,00	6.840,00	6.840,00			
	<i>Zamenjava sistema ogrevanja (+ CNS)</i>	0,00	0,00	40.000,00	40.000,00			
	<i>Centralno hlajenje</i>	0,00	0,00	15.000,00	15.000,00			
	<i>Organizacijski ukrepi</i>	0,00	0,00	0,00	0,00			
	<b>Skupaj brez DDV</b>	4.400,00	8.600,57	106.451,81	119.452,38	25.491,14	144.943,52	119.452,38
	<b>DDV 22%</b>	968,00	1.576,77	22.946,37	25.491,14			
	<b>SKUPAJ Z 22% DDV</b>	5.368,00	10.177,34	129.398,18	144.943,52			

<sup>13</sup>Zaradi zaokroževanja lahko prihaja do razlik za 0,01 EUR



Tekoče cene so prikazane v nadaljevanju, pri tem pojasnjujemo, da je preračun stalnih cen v tekoče cene narejen skladno s Jesenska napoved gospodarskih gibanj (UMAR, september 2018), ki napoveduje za leto 2020 2,0 %, za leto 2021 pa 2,3 %.

Tabela 15: Ocena vrednosti investicije obravnavanih ukrepov po tekočih cenah<sup>14</sup>

št.	naziv ukrepa	leto 2019	leto 2020	leto 2021	SKUPAJ	DDV 22%	SKUPAJ z DDV
<b>1</b>	<b>Pripravljalne in spremljevalne storitve</b>	<b>4.400,00</b>	<b>8.772,58</b>	<b>6.377,43</b>	<b>19.550,01</b>	<b>3.485,75</b>	<b>23.035,76</b>
1.1	<b>NIJZ Murska Sobota</b>	4.400,00	8.772,58	6.377,43	19.550,01	3.485,75	23.035,76
	<i>Stroški svetovalnega inženiringa</i>	4.400,00	7.310,49	2.887,40	14.597,89	3.211,54	17.809,42
	<i>a Investicijska in projektna dokumentacija</i>	2.566,67	4.264,45	1.684,32	8.515,44	1.873,40	10.388,83
	<i>b Nadzor</i>	1.100,00	1.827,62	721,85	3.649,47	802,88	4.452,36
	<i>c Ostale storitve inženiringa</i>	733,33	1.218,41	481,23	2.432,98	535,26	2.968,24
	<i>Stroški dela na projektu</i>	0,00	1.462,10	2.243,59	3.705,69	0,00	3.705,69
	<i>Stroški informiranja in komuniciranja</i>	0,00	0,00	1.246,44	1.246,44	274,22	1.520,65
<b>2</b>	<b>Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela (GOI)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>104.700,78</b>	<b>104.700,78</b>	<b>23.034,17</b>	<b>127.734,95</b>
2.1	<b>NIJZ Murska Sobota</b>	0,00	0,00	104.700,78	104.700,78	23.034,17	127.734,95
	<i>Toplotna izolacija fasade</i>	0,00	0,00	36.521,10	36.521,10		
	<i>Vgradnja termostatskih ventilov</i>	0,00	0,00	3.652,11	3.652,11		
	<i>Razsvetljava</i>	0,00	0,00	7.137,27	7.137,27		
	<i>Zamenjava sistema ogrevanja (+ CNS)</i>	0,00	0,00	41.738,40	41.738,40		
	<i>Centralno hlajenje</i>	0,00	0,00	15.651,90	15.651,90		
	<i>Organizacijski ukrepi</i>	0,00	0,00	0,00	0,00		
	<b>Skupaj brez DDV</b>	<b>4.400,00</b>	<b>8.772,58</b>	<b>111.078,21</b>	<b>124.250,79</b>	26.519,92	150.770,71
	<b>DDV 22%</b>	<b>968,00</b>	<b>1.608,31</b>	<b>23.943,62</b>	<b>26.519,92</b>		
	<b>SKUPAJ Z 22% DDV</b>	<b>5.368,00</b>	<b>10.380,89</b>	<b>135.021,82</b>	<b>150.770,71</b>		

<sup>14</sup>Zaradi zaokroževanja lahko prihaja do razlik za 0,01 EUR

## 7 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo

Predmet obravnave je naslednji objekt NIJZ, ki je bili po izvedenih predhodnih analizah prepoznaven kot prioriteten za izvedbo celovite energetske prenove. V dokumentu obravnavamo objekt:

- NIJZ OE Murska Sobota , na naslovu Ulica arhitekta Novaka 2b, Murska Sobota.

Variante so v tehničnem smislu opredeljene in izdelane v naslednjih strokovnih podlagah:

- Razširjeni energetskega pregleda – NIJZ Območna enota Murska Sobota, z datumom maj 2019, GE projekt d.o.o..

Izdellovalec dokumenta DIIP energetske sanacije objekta Javnega partnerja v okviru naloge prevzel stanje objekta in predlog za izboljšave po zadnjih aktualnih dokumentih oziroma strokovnih podlagah. Zgoraj navedena dokumentacija predstavlja tudi vhodni vir podatkov za izdelavo tega dokumenta.

### 7.1 Analiza zaposlenih

Za obravnavano varianto brez investicije analiza zaposlenih ni relevantna, saj se obstoječe stanje z vidika zaposlenosti ne bi spremenilo. Kot ugotovljeno, pa varianta brez investicije ni sprejemljiva.

Javno-zasebno partnerstvo lahko doprinese k optimizaciji aktivnosti vzdrževanja in upravljanja na področju energetskega sistema, saj bi te naloge prevzeli usposobljeni zasebni partnerji. Učinek prenosa aktivnosti na zasebnega partnerja se bi poznal v posrednem učinku kvalitetnejšega in stroškovno učinkovitejšega vzdrževanja zaradi prenosa tveganja potencialno neustreznega vzdrževanja opreme na zasebnika, ki bo zainteresiran za kvalitetno in stroškovno učinkovito vzdrževanje in tudi upravljanje energetskih sistemov.

Tudi v kolikor bi bila realizacija ukrepov v režiji Javnega partnerja z lastnimi sredstvi, se obstoječa organizacija vzdrževalnih aktivnosti ne bi spreminjala, saj bodo tako investicijo, kot tudi samo vzdrževanje izvajali zunanji izvajalci. Je pa pričakovati tudi v tem primeru stroškovno učinkovitejše vzdrževanje sistemov glede na obstoječe stanje, saj bo s sanacijo obstoječih naprav potreba po izrednem vzdrževanju manjša.

### 7.2 Analiza lokacije

Lokacija predvidene investicije je opisana v nadaljevanju:

NIJZ OE Murska Sobota  
Ulica arhitekta Novaka 2b  
Murska Sobota.

Lastnik objekta je Ministrstvo za zdravje, upravljavec objekta je NIJZ in deluje tudi na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 86/2010) ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14).

Lokacija objekta je prikazana na grafičnih prikazih, glej Slika 4.



Slika 4: Lokacija investicije – NIJZ OE Murska Sobota (Vir: e-prostor.gov.si)

Projekt predstavlja poseg celovite energetske prenove na obstoječem objektu in v obstoječih gabaritih, posledično podrobnejše analize lokacije ni potrebno izdelovati. Podrobnejša analiza je narejena v REP-u.

### 7.3 Analiza vplivov na okolje

Izvedba predvidene investicije bo imela pozitiven vpliv na okolje, saj bodo ukrepi neposredno vplivali na zmanjšanje rabe končne energije in zmanjšanje porabe fosilnih goriv, posledično pa na zmanjšanje emisij toplogrednih plinov.

Izvedba investicije ne spada med dejavnosti in naprave, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega, ki so določene v Uredbi o vrsti dejavnosti in naprav, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega (Uradni list RS, št. 57/2015).

Pri načrtovanju in izvedbi investicije se morajo upoštevati naslednje usmeritve:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza),

- zmanjševanje negativnih vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oziroma strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je potrebno).

Potencialne vplive na okolje, ki bi se lahko pojavili pri izvajanju investicije, opredeljujemo v nadaljevanju:

- emisije v zrak:  
med izvedbo so možne obremenitve zraka zaradi izvedbe del, saj bodo pri izvajanju uporabljane določene strojne naprave, vendar bo ta vpliv omejen na kratek čas poteka del. Zaradi izvedbe del je mogoče pričakovati kratkotrajno povečanje prašenja v neposredni okolici izvedbe del. Na podlagi navedenega ugotavljamo, da bo vpliv zanemarljiv,
- emisije v vode:  
vpliv je možen v času izvedbe del. Na območju, kjer bodo potekala dela, je povečana možnost pojava obremenitve voda z emisijami, ki so posledica uporabe gradbenih materialov. Med deli lahko v izjemnih primerih oz. v primeru nepredvidenih dogodkov pride do razlitij in s tem posredno tudi do vpliva na vode in tla. Ocenjujemo, daje tovrstno tveganje z ustrezno organizacijo gradbišča in ustreznim načrtovanjem izvedbe del zelo nizko,
- emisije hrupa:  
v času izvajanja del bodo hrup povzročale delovne in pomožne naprave na lokacij izvedbe del in vozila za transport materiala in opreme. Ravni hrupa bodo v tem času odvisne od vrste in števila naprav ter časa izvajanja del, ki pa je odvisen od vremenskih razmer. Vir hrupa bo zgolj občasen, saj bodo dela potekala podnevi. Ker gre za začasen poseg v prostor, ni pričakovati večjega vpliva na obremenjenost okolja s hrupom, poleg tega se lahko vpliv omeji z ustrezno organizacijo gradbišča,
- odpadki:  
posledica izvajanja del so različne vrste odpadkov, zaradi tega bo potrebno zagotoviti ustrezno skladiščenje in odvoz oziroma odstranjevanje le teh na način, ki ne bo onesnaževal okolja.

Ocenjujemo, da glede na vrsto projekta oziroma investicijskega posega ne bo pojava stroškov za odpravo negativnih posledic, saj v primeru upoštevanja veljavnih predpisov in standardov s predmetnega področja, ni pričakovati, da bi zaradi investicije prišlo do nastanka bistvenih negativnih vplivov na okolje.

Za odvoz gradbenih odpadkov, ki bodo nastali med prenovo, bo poskrbel izvajalec s svojimi podizvajalci, kar bo opredeljeno v izvajalski pogodbi, prav tako bo za morebitno okoljsko škodo, ki bi nastala med izvajanjem projekta, veljalo načelo „onesnaževalec plača“.

## **7.4 Časovni načrt izvedbe investicije**

Investicija bo izvedena predvidoma v roku enega leta od pričetka izvajanja GOI del.

### **7.4.1 Okvirni časovni načrt za varianto sanacije, v kolikor bi se izvajala po modelu javno-zasebnega partnerstva**

V nadaljevanju so navedene nekatere od predvidenih glavnih aktivnosti za izvedbo projekta za varianto po modelu javno-zasebnega partnerstva (glej razpredelnico

Tabela 16: Terminski plan izvedbe investicije za varianto javno-zasebnega partnerstva).

Tabela 16: Terminski plan izvedbe investicije za varianto javno-zasebnega partnerstva

<b>Aktivnost</b>	<b>Predvideno trajanje (št. delovnih dni)</b>
Priprava razširjenega energetskega pregleda	Že narejeno
Pridobitev eventualnih vlog o zainteresiranosti za izpeljavo projektov javno-zasebnega partnerstva za projekt energetske sanacije objekta	14 dni
Izdelava DIIP ter potrjevanje	V delu
Izdelava projektne dokumentacije	3 mesece
Izdelava IP	21 dni
Izdelava ocene upravičenosti izvedbe projekta po izbranem modelu	5 dni
Izdelava razpisa za nadzor ter izbira	30 dni
Izvedba razpisa JZP z izborom zasebnika (konkurenčni dialog)	160 dni
Izvedba GOI ter inštalacijskih del	365 dni
Primopredaja objekta	15 dni
Izvajanje energetskega pogodbenišтва	15 let

Vzporedno z navedenim časovnim načrtom bodo tekli tudi postopki javnega naročanja za pripravljalne in spremljevalne aktivnosti, ki pa nimajo bistvenega vpliva na časovnico, zato niso posebej obravnavani.

#### 7.4.2 Okvirni časovni načrt za varianto sanacije, v kolikor bi se izvajala v lastni režiji Javnega partnerja

V nadaljevanju so navedene nekatere od predvidenih glavnih aktivnosti za izvedbo projekta za varianto po modelu javnega naročanja (glej razpredelnico: Tabela 17: Terminski plan izvedbe investicije za varianto ).Tabela 16: Terminski plan izvedbe investicije za varianto javno-zasebnega partnerstva

Tabela 17: Terminski plan izvedbe investicije za varianto javnega naročanja

<b>Aktivnost</b>	<b>Predvideno trajanje (št. delovnih dni)</b>
Priprava razširjenega energetskega pregleda	Že narejeno
Pridobitev eventualnih vlog o zainteresiranosti za izpeljavo projektov javno-zasebnega partnerstva za projekt energetske sanacije objekta	14 dni
Izdelava DIIP ter potrjevanje	V delu

Izdelava projektne dokumentacije	3 mesece
Izdelava IP	21 dni
Izdelava ocene upravičenosti izvedbe projekta po izbranem modelu	5 dni
Izdelava razpisa za nadzor ter izbira	30 dni
Izvedba razpisa JN	40 dni
Izvedba GOI ter inštalacijskih del	365 dni
Primopredaja objekta	15 dni

Vzporedno z navedenim časovnim načrtom bodo tekli tudi postopki javnega naročanja za pripravljalne in spremljevalne aktivnosti, ki pa nimajo bistvenega vpliva na časovnico, zato niso posebej obravnavani.

## 7.5 Organizacija in način vodenja projekta

Javni partner bo zagotovil vodenje in spremljanje izvajanja investicije. Organizacija delovanja investicijske službe Javnega partnerja je oblikovana tako, da zagotavlja strokovno, učinkovito in racionalno izvrševanje nalog ter učinkovit notranji nadzor nad opravljanjem nalog. Investicija ne bo vplivala na potrebo po dodatnih delovnih mestih pri investitorju za vodenje in spremljanje izvajanja investicije. Obstoječi kader v okviru Javnega partnerja bo prevzel vodenje in spremljanje izvajanja investicije. Za izvedbo projekta bosta imenovana vodja operacije in vodja projekta s strani Javnega partnerja. Za spremljanje in kontrolo izvajanja projekta bo vzpostavljena projektna skupina, ki bo spremljala napredovanje in izvajanje aktivnosti v okviru izvedbe investicije.

Vodja projekta bo skrbel za vodenje, kontrolo izvedbe del bo izvajal po vnaprej postavljenem načrtu izvajanja del. Tako se bo zagotovilo redno izvajanje projekta in odprava morebitnih zastojev. Vodja operacije bo skrbel za celostno vodenje operacije pilotnega projekta, s posebnim poudarkom na kohezijskih sredstvih. Pregled nad izvajanjem projekta bo imela projektna skupina, ki bo v ta namen ustanovljena znotraj Javnega partnerja in se bo sestajala na rednih sestankih. Sestanki bodo namenjeni predvsem seznanjanju s potekom projekta in projektnih dejavnosti, usklajevanju dejavnosti s terminskim načrtom, pregledom nad finančnimi izdatki in prepoznavanju morebitnih težav, še preden bodo te nastopile. V primeru odstopanja od načrta izvedbe projekta bo projektna skupina preko vodje projekta od izvajalcev del zahtevala pospešitev izvedbe del ali sprejela druge ustrezne ukrepe za zmanjšanje težav oziroma nevšečnosti.

Strošek dela na projektu, ki se bo delno uveljavljal iz kohezijskih sredstev, je vključen v prikaz investicijskih stroškov kot spremljevalna aktivnost.

V primeru izkazane potrebe po dodatnih znanjih, bo potrebno sodelovanje zunanjih izvajalcev oz. svetovalcev.

Za spremljanje in poročanje ter pripravo zahtevkov za plačilo bo odgovorna finančna služba v sodelovanju z vodjo projekta. Njihova naloga bo ob zaključku projekta pripraviti vsebinsko in finančno poročilo v skladu z zahtevami projektne skupine, hkrati pa bo tudi skrbel za vodenje računov in finančno analizo projekta.

### 7.5.1 Spremljanje in kontrola projekta

Osnova vsakega gospodarnega ravnanja je spremljanje porabe in stroškov, ki nastajajo z uporabo objekta. Cilj energetskega managementa je ekonomsko upravičeno zniževanje rabe energije in stroškov ter ohranjanje doseženega napredka.

Energetski monitoring se vrši na več načinov, dva najpogostejša sta: elektronsko odčitavanje merilnikov (ENS) - v tem primeru je potrebno več elektronske opreme, in 'ročno' odčitavanje – skrbnik popisuje parametre na merilnikih oz. iz računov dobaviteljev. V obravnavanem primeru je primernejša rešitev elektronsko odčitavanje parametrov. Najpomembneje je, da je popis načrtovan na način, da ponudi kakovostne podatke za nadaljnje analize rabe in stroškov energije, ki so od primera do primera različni.

Skladno s protokolom International Performance Measurement and Verification Protocol (PMVP) se bodo izvajale meritve ključnih parametrov:

- poraba električne energije,
- poraba toplote,
- poraba vode.

Na zgoraj navedene parametre ter posledično prihranke vpliva vrsta zunanjih dejavnikov, kot so vremenske razmere ter temperaturna nihanja, cene energentov, število in miselnost uporabnikov. Velik vpliv ima tudi ozaveščenost uporabnikov o učinkoviti rabi energije.

Ključne informacije, ki se jih bo spremljalo:

- dinamične in primerjalne analize rabe in stroškov energije,
- pregled klimatskih pogojev in odstopanj od povprečnih vrednosti,
- nadzor nad verodostojnostjo podatkov,
- analiziranje rasti rabe in stroškov energije po vrsti storitve in namenu uporabe,
- analiziranje energetskega in finančnega kazalnika,
- pregled in nadzor nad opremo.

Osnova za primerjavo bodo podatki o povprečni porabi zadnjih treh let pred izvedeno energetske sanacije obravnavane stavbe. Spremljanje podatkov pa se bo izvajalo v mesečnih periodah.

Merjenje porabe toplote za ogrevanje se bo izvajalo z daljinskim odčitavanjem porabe energenta ter proizvedene toplote, s čimer se bo nadziral tudi izkoristek. Daljinsko se bo odčitavala tudi poraba električne energije in vode ter zunanje temperature in notranje temperature na ključnih točkah.

V sklopu energetskega upravljanja bo potrebno zagotoviti upoštevanje vseh zahtev, ki izhajajo iz Uredbe o upravljanju z energijo v javnem sektorju (Uradni list RS, št.52/16).

## 8 Analiza variant z oceno stroškov in koristi ter izračun učinkovitosti za ekonomsko dobo investicije - Finančna in ekonomska analiza

Po modelu pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije, smo obravnavali varianto izvedbe projekta celovite energetske prenove. Varianta je bila, kot že zapisano obravnavana z vidika možnosti izpeljave projekta javno-zasebnega partnerstva s predpostavko celovite energetske sanacije objekta s čim učinkovitejšim plasiranje lastnih sredstev v sanacijo. Zasedovalo se je cilj, da se projekt pripravi tako, da je ravno na meji zanimivosti zasebnega partnerja, konkretno, da se s strani javnega partnerja spodbudi projekt s samo toliko sredstvi, da se še zagotovi interes zasebnega partnerja. V kolikor pa bi se za objekt izkazalo, da je nezanimiv za zasebne partnerje po predpostavljenih kriterijih in posledično neizvedljiv po modelu javno-zasebnega partnerstva ter da kriteriji upravičenosti projekta kažejo na neupravičenost oziroma manjšo upravičenost izpeljave projekta po JZP z vidika javnega partnerja, bi nadalje presojali možnost izvedbe z lastnimi sredstvi Javnega partnerja.

Variante obravnavane v dokumentu:

1. Varianta 1: Brez investicije,
2. Varianta 2: Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, spodbudo javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike),
3. Varianta 3: Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi Javnega partnerja v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike).

Predpostavke, ki smo jih upoštevali pri vrednotenju investicije in pri kriterijih za določitev izbire posameznih variant so naslednje:

- Celovita energetska sanacija objekta,
- Finančna diskontna stopnja pri izračunu upravičenosti investicij za javnega partnerja: 4 odstotkov,
- Ekonomska diskontna stopnja pri izračunu upravičenosti investicij za javnega partnerja: 5 odstotkov,
- Finančna diskontna stopnja pri izračunu upravičenosti investicij za privatnega partnerja: 5 odstotkov,
- Zahtevana interna stopnja donosnosti investicije za privatnega partnerja, ki je bila prepoznana kot najnižja stopnja donosnosti posameznega projekta za privatnega partnerja za pristop le-tega k projektu javno zasebnega partnerstva: 7 odstotkov,
- Pogodbeno obdobje projektov javno-zasebnega partnerstva upoštevano v izračunih je prepoznano kot najdaljše za partnerje še sprejemljivo obdobje za pristop k projektu javno-zasebnega partnerstva: 15 let,
- Minimalna udeležba zasebnega partnerja v finančni konstrukciji: 50,1 %,
- Sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike),
- Prednost pred finančno in ekonomsko upravičenostjo izvedbe delnih sanacij ima celovita energetska sanacija zaradi obveznosti AN-URE 2020, ki zasleduje celovito sanacijo objekta za izpolnitev cilja celovite energetske prenove javnih stavb.



Poleg tega se pri izvedbi projekta oz. operacije predpostavlja:

- da zasebni partner, ob ustrezni ureditvi medsebojnih razmerij v okviru JZP, davek na dodano vrednost (DDV) na izvedene ukrepe energetske sanacije poročuna,
- možnost ureditve tveganj v JZP na način, da večino tveganj nosi zasebni partner,
- »namen« kot ključni kriterij za odločitev glede vrste koncesije, in s tem odločitev za koncesijo storitve,
- EUROSTAT pravilo glede kriterija 50% relevanten zgolj za namen statistike in poročanja.

Upravičenost investicijskega projekta smo analizirali z izračunom finančnih in ekonomskih kazalnikov in sicer notranje stopnje donosa, neto sedanje vrednosti in izračun relativne neto sedanje vrednosti. Pri izračunu omenjenih kazalnikov smo upoštevali metodo diskontiranja (DCF).

V okviru dokumenta smo preučevali možnost izvedbe projekta po modelu JZP v kombinaciji z nepovratnimi sredstvi ter preverjali upravičenost takšne izvedbe napram izvedbi v lastni režiji, z lastnimi sredstvi.

Skupna investicijska vrednost projekta znaša 119.452,38 EUR oziroma 144.943,52 EUR z DDV v stalnih cenah in 124.250,79 EUR oziroma 150.770,71 EUR z DDV v tekočih cenah.

V prilogah 2, 3 in 4 so predstavljeni podrobnejši izračuni in ugotovitve posameznih variant. V nadaljevanju pa podajamo izbrano varianto 2 za objekt:

Varianta 2: Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, s spodbudo javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike).

V spodnji preglednici Tabela 18: Glavni finančni in ekonomski kazalci so podani glavni finančni in ekonomski kazalci projekta ter posameznih funkcionalnih enot tako za varianto izvedbe ukrepov z lastnimi sredstvi Javnega partnerja, kakor tudi za varianto Javno-zasebnega partnerstva, posebej z vidika javnega in zasebnega partnerja.

Tabela 18: Glavni finančni in ekonomski kazalci

Kazalnik	Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi brez subvencije EU	Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi s subvencijo EU	Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, s spodbudo javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike - VIDIK JAVNEGA PARTNERJA	Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, s spodbudo javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike - VIDIK ZASEBNEGA PARTNERJA
Finančna interna stopnja donosa (F-ISD; IRR)	5,87%	15,62%	47,47%	7,54%
Finančna neto sedanja vrednost (F-NSV; NPV)	15.130,84	61.213,43	56.702,44	8.735,27
Finančna relativna neto sedanja vrednost (F-RNSV; RNPV)	0,13	0,85	4,94	0,15
Doba vračila sredstev (enostavna - finančni vidik)	10,96	6,57	2,18	9,39
Ekonomska interna stopnja donosa (E-ISD; IRR)	24,73%	48,15%	132,64%	
Ekonomska neto sedanja vrednost (E-NSV; NPV)	97.604,82	125.011,75	101.186,32	
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost (E-RNSV; RNPV)	1,36	2,91	14,71	
Doba vračila sredstev (enostavna - ekonomski vidik)	5,03	3,02	0,77	

Vezano na dokument Navodila za izvajanje operacij energetske prenove javnih stavb na podlagi OP EKP 2014-2020, ki jih je izdalo Ministrstvo za infrastrukturo, izpostavljamo, da izvedena analiza posamično obravnavane funkcionalne enote izkazuje zahtevano ekonomsko upravičenost.

Na podlagi izvedene finančne in ekonomske analize in primerjave variant posameznih načinov financiranja in izvedbe projekta zaključimo, da z vidika Javnega partnerja finančni kazalniki izkazujejo pozitivno vrednost neto sedanje vrednosti kot tudi interne stopnje donosnosti v vseh variantah. Pri varianti izvedbe projekta po modelu JZP so finančni kazalniki z vidika upravičenosti javnega partnerja najvišji, v primerjavi z ostalimi variantami torej najbolj ugodni. Iz finančnega vidika je tako projekt upravičen. Vendar je potrebno pri tem izpostaviti, da gre v tem primeru za projekt vlaganja v infrastrukturo javnega značaja, ki ima širše družbene učinke, tako ima projekt širši družbeni pomen. Projekt bo prispeval k večim družbenim učinkom in imel več družbenih koristi, posledično zgolj vidik finančnih kazalnikov ni najbolj primeren za odločanje o upravičenosti projekta.

Vključitev širših družbenih koristi v analizo upravičenosti izkazuje pozitivne vrednosti, in sicer najvišje za izvedbo projekta po modelu JZP.

Ugotovitve ekonomske analize izkazujejo upravičenost izvedbe variante:

Varianta 2: Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, s spodbudo javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike).

in sicer z vidika širših družbenih koristi. Poleg tega pa za predmetno varianto finančna analiza izkazuje večjo upravičenost izvedbe projekta v primerjavi z varianto JZP, sedanja letna poraba energije pred izvedbo ukrepov, predvideni letni prihranek energije po izvedenih ukrepih in predvidena nova poraba energije in energentov po izvedenih ukrepih so razvidni iz tabele (glej: Tabela 21: Rezultati projekta) v zaključku dokumenta.

Pri ekonomski analizi, ki upošteva koristi investicije iz širšega družbenega vidika so kot ekonomske koristi obravnavane naslednje neposredne učinke:

- povečanje energetske učinkovitosti,
- zvišanje delovnega ugodja.

in posredne učinke:

- zmanjšanje emisij toplogrednih plinov in
- manjšanje onesnaževanje okolja.

Koristi in stroške različnih učinkov je mogoče primerjati le v primeru skupne enote, v kateri so ti izraženi in ta enota je po navadi denar. Kriterij, po katerem odločamo, ali posamezni projekt izvedemo, je, da morata v svoji življenjski dobi prinesiti pozitivne neto koristi. Le na ta način je mogoče upravičiti uporabo(javnih) sredstev za izvedbo posameznega projekta. Pri vrednotenju učinkov projekta je potrebo upoštevati vse potencialne vplive, ki jih ta projekta ima, saj lahko na ta način ugotovimo ali je projekt sprejemljiv tudi z družbenega vidika. Družbeno-ekonomskih učinkov ni vedno mogoče denarno ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi.

Ekonomska analiza je bila izvedena z upoštevanjem zgoraj navedenih učinkov in je upoštevala scenarij, da se zviša delovno ugodje na način, da se temperatura v prostorih ustrezno poveča. V skladu s priporočili se zato ocena današnje količine energenta za ogrevanje poveča za 20%.

Pozitivna posledica prihranka primarne energije je posredno tudi zmanjšanje emisij toplogrednih plinov v okolje, ki ga lahko ovrednotimo z multiplikatorjem 1,1 povečanja specifične cene prihranjenega energenta.

## 9 Opis meril in uteži za izbiro optimalne variante

Po modelu pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije, smo obravnavali varianto izvedbe projekta celovite energetske prenove. Varianta je bila, kot že zapisano obravnavana z vidika možnosti izpeljave projekta javno-zasebnega partnerstva s predpostavko celovite energetske sanacije objekta s čim učinkovitejšim plasiranjem lastnih sredstev v sanacijo. Zasedovalo se je cilj, da se projekt pripravi tako, da je ravno na meji zanimivosti zasebnega partnerja, konkretno, da se s strani javnega partnerja spodbudi projekt s samo toliko sredstvi, da se še zagotovi interes zasebnega partnerja. V kolikor pa bi se za objekt izkazalo, da je nezanimiv za zasebne partnerje po predpostavljenih kriterijih in posledično neizvedljiv po modelu javno-zasebnega partnerstva ter da kriteriji upravičenosti projekta kažejo na neupravičenost oziroma manjšo upravičenost izpeljave projekta po JZP z vidika javnega partnerja, bi nadalje presojali možnost izvedbe z lastnimi sredstvi Javnega partnerja.

Variante obravnavane v dokumentu:

1. Varianta 1: Brez investicije,
2. Varianta 2: Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, spodbudo javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike),
3. Varianta 3: Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi Javnega partnerja v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike).

Predpostavke, ki smo jih upoštevali pri vrednotenju investicije in pri kriterijih za določitev izbire posameznih variant so naslednje:

- Celovita energetska sanacija objekta,
- Finančna diskontna stopnja pri izračunu upravičenosti investicij za javnega partnerja: 4 odstotkov,
- Ekonomska diskontna stopnja pri izračunu upravičenosti investicij za javnega partnerja: 5 odstotkov,
- Finančna diskontna stopnja pri izračunu upravičenosti investicij za privatnega partnerja: 5 odstotkov,
- Zahtevana interna stopnja donosnosti investicije za privatnega partnerja, ki je bila prepoznana kot najnižja stopnja donosnosti posameznega projekta za privatnega partnerja za pristop le-tega k projektu javno zasebnega partnerstva: 7 odstotkov,
- Pogodbeno obdobje projektov javno-zasebnega partnerstva upoštevano v izračunih je prepoznano kot najdaljše za partnerje še sprejemljivo obdobje za pristop k projektu javno-zasebnega partnerstva: 15 let,
- Minimalna udeležba zasebnega partnerja v finančni konstrukciji: 50,1 %,
- Sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike),
- Prednost pred finančno in ekonomsko upravičenostjo izvedbe delnih sanacij ima celovita energetska sanacija zaradi obveznosti AN-URE 2020, ki zasleduje celovito sanacijo objekta za izpolnitev cilja celovite energetske prenove javnih stavb.

Poleg tega se pri izvedbi projekta oz. operacije predpostavlja:

- da zasebni partner, ob ustrezni ureditvi medsebojnih razmerij v okviru JZP, davek na dodano vrednost (DDV) na izvedene ukrepe energetske sanacije poročuna,
- možnost ureditve tveganj v JZP na način, da večino tveganj nosi zasebni partner,
- »namen« kot ključni kriterij za odločitev glede vrste koncesije, in s tem odločitev za koncesijo storitve,
- EUROSTAT pravilo glede kriterija 50% relevanten zgolj za namen statistike in poročanja.

Pri izboru optimalne variante so uporabljena naslednja merila z utežmi ob upoštevanj zgoraj navedenih kriterijev, in sicer po sistemu varianta z najboljšo vrednostjo merila 20%, druga 10% in najslabša varianta 0%:

1. Celovitost energetske prenove (0 do 20%)
2. Čim manjša višina vloženih lastnih sredstev Javnega partnerja (0 do 20%)
3. Donosnost vloženih lastnih sredstev Javnega partnerja na osnovi ekonomske analize (0 do 20%)
4. Udeležbe Javnega partnerja v prihranku letno glede na vložena lastna sredstva (0 do 20%)
5. Zmanjšanje onesnaževanja okolja z izpusti toplogrednih plinov (0 do 20%)

## 10 Predstavitev in razlaga rezultatov

Na podlagi zgornjih izhodišč smo izdelali oceno upravičenosti vseh variant za objekt in izbrali najprimernejšo oziroma najbolj upravičeno optimalno varianto.

Kakor je razvidno iz prejšnjega poglavja so bile obravnave naslednje variante:

1. Varianta 1: Brez investicije,
2. Varianta 2: Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, spodbudo javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike),
3. Varianta 3: Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi Javnega partnerja v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike).

V nadaljevanju pa podajamo izbrano varianto za objekt:

Varianta 2: Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, s spodbudo javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike).

Skupna investicijska vrednost projekta znaša 119.452,38 EUR oziroma 144.943,52 EUR z DDV v stalnih cenah in 124.250,79 EUR oziroma 150.770,71 EUR z DDV v tekočih cenah.

V nadaljevanju je podrobneje opisana izbrana optimalna varianta.

V spodnji preglednici Tabela 19 so podani glavni finančni in ekonomski kazalci tako za varianto izvedbe ukrepov z lastnimi sredstvi Javnega partnerja, kakor tudi za varianto Javno-zasebnega partnerstva, posebej z vidika javnega in zasebnega partnerja.

Tabela 19: Glavni finančni in ekonomski kazalci

Kazalnik	Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi brez subvencije EU	Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi s subvencijo EU	Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, s spodbudo javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike - VIDIK JAVNEGA PARTNERJA	Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, s spodbudo javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike - VIDIK ZASEBNEGA PARTNERJA
Finančna interna stopnja donosa (F-ISD; IRR)	5,87%	15,62%	47,47%	7,54%
Finančna neto sedanja vrednost (F-NSV; NPV)	15.130,84	61.213,43	56.702,44	8.735,27

Finančna relativna neto sedanja vrednost (F-RNSV; RNPV)	0,13	0,85	4,94	0,15
Doba vračila sredstev (enostavna - finančni vidik)	10,96	6,57	2,18	9,39
Ekonomska interna stopnja donosa (E-ISD; IRR)	24,73%	48,15%	132,64%	
Ekonomska neto sedanja vrednost (F-NSV; NPV)	97.604,82	125.011,75	101.186,32	
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost (F-RNSV; RNPV)	1,36	2,91	14,71	
Doba vračila sredstev (enostavna - ekonomski vidik)	5,03	3,02	0,77	

Vezano na dokument Navodila za izvajanje operacij energetske prenove javnih stavb na podlagi OP EKP 2014-2020, ki jih je izdalo Ministrstvo za infrastrukturo, izpostavljam, da izvedena analiza vseh posamično obravnavanih funkcionalnih enot izkazuje zahtevano ekonomsko upravičenost.

Na podlagi izvedene finančne in ekonomske analize in primerjave variant posameznih načinov financiranja in izvedbe projekta zaključimo, da z vidika Javnega partnerja finančni kazalniki izkazujejo pozitivno vrednost neto sedanje vrednosti kot tudi interne stopnje donosnosti v vseh variantah. Pri varianti izvedbe projekta po modelu JZP so finančni kazalniki z vidika upravičenosti javnega partnerja najvišji, v primerjavi z ostalimi variantami torej najbolj ugodni. Iz finančnega vidika je tako projekt upravičen. Vendar je potrebno pri tem izpostaviti, da gre v tem primeru za projekt vlaganja v infrastrukturo javnega značaja, ki ima širše družbene učinke, tako ima projekt širši družbeni pomen. Projekt bo prispeval k večim družbenim učinkom in imel več družbenih koristi, posledično zgolj vidik finančnih kazalnikov ni najbolj primeren za odločanje o upravičenosti projekta.

Vključitev širših družbenih koristi v analizo upravičenosti izkazuje pozitivne vrednosti, in sicer najvišje za izvedbo projekta po modelu JZP.

#### **Ugotovitve ekonomske analize izkazujejo upravičenost izvedbe variante:**

**Varianta 2: Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, s spodbudo javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike).**

**in sicer z vidika širših družbenih koristi. Poleg tega pa za predmetno varianto finančna analiza z vidika zasebnega partnerja izkazuje upravičenost izvedbe projekta zanj.**

Naslednja Tabela 20 prikazuje izračun izbire najugodnejše variante na osnovi podatkov ekonomske analize in ob upoštevanju v predhodnem poglavju predstavljenih meril in uteži.



Tabela 20: Izračun vrednosti meril

Merila	Brez investicije	JZP	Lastna sredstva
Celovitost energetske prenove	0,00%	20,00%	20,00%
Čim manjša višina vloženih lastnih sredstev Javnega partnerja	20,00%	20,00%	10,00%
Donosnost vloženih lastnih sredstev Javnega partnerja na osnovi ekonomske analize	0,00%	10,00%	20,00%
Udeležbe Javnega partnerja v prihranku letno glede na vložena lastna sredstva	0,00%	10,00%	20,00%
Zmanjšanje onesnaževanja okolja z izpusti toplogrednih plinov	0,00%	20,00%	20,00%
<b>SKUPAJ</b>	<b>20,00%</b>	<b>80,00%</b>	<b>90,00%</b>

Iz primerjave vsote izračunanih vrednosti za posamezno merilo je med obravnavnimi variantami:

1. Varianta 1: Brez investicije,
2. Varianta 2: Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, spodbudo javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike),
3. Varianta 3: Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi Javnega partnerja v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike).

z utemeljitvijo najvišje vsote izračunanih vrednosti za posamezno merilo v vrednosti 90,00%, je izbrana naslednja varianta:

Varianta 2: Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, s spodbudo javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike v višini 40% upravičenih stroškov operacije (od tega 85% EU sredstev in 15% slovenske soudeležbe kohezijske politike).

V nadaljevanju v preglednici Tabela 21 podajamo rezultate projekta v obliki ključnih parametrov in specifičnih vrednost le teh.

Tabela 21: Rezultati projekta

OBJEKT	NIJZ Murska Sobota	SKUPAJ
Neto tlorisna površina [m <sup>2</sup> ]	761,60	761,60
Poraba energije (kWh/a) - obstoječe	196.839,00	196.839,00
Poraba energije (kWh/a) - sanirano	36.119,50	36.119,50
Prihranek energije (kWh/a)	160.719,50	160.719,50
Stroški energije (EUR/a) - obstoječe	14.977,00	14.977,00
Stroški energije (EUR/a) - sanirano	4.075,66	4.075,66
Prihranek stroškov energije (EUR/a)	10.901,34	10.901,34
Investicija GOI brez dddv/površino (EUR/m <sup>2</sup> )	131,75	131,75
Poraba energije/površino (kWh/a/m <sup>2</sup> ) - obstoječe	258,45	258,45
Poraba energije/površino (kWh/a/m <sup>2</sup> ) - sanirano	47,43	47,43
Prihranek energije/površino (kWh/a/m <sup>2</sup> )	211,03	211,03
Investicija/prihranek energije (EUR/kWh/a)	0,62	0,62

Specifični kazalniki v preglednici Tabela 21 prikazujejo razmerja med višino investicije, površino objekta, obstoječo letno porabo in porabo po sanaciji v kWh ter letnim prihrankom energije v kWh, ki je razlika med letno porabo energije v kWh na leto pri obstoječem stanju objekta ter letno porabo energije v kWh na leto v primeru izvedene sanacije.

## **11 Ugotovitev smiselnosti in možnosti nadaljnje priprave investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije s časovnim načrtom**

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

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

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

Obravnavan projekt ima po obeh variantah ocenjeno investicijsko vrednost v višini, ki sicer zahteva izdelavo DIIP kot končnega dokumenta, vendar je na tem mestu potrebno opozoriti, da izbrana varianta za izvedbo projekta celovite energetske preнове objekta javnega partnerja upošteva pridobitev nepovratnih sredstev EU za izvedbo energetske preнове.

Pogoje za pridobitev sredstev je opredelilo Ministrstvo za infrastrukturo v okviru Javnega razpisa za sofinanciranje energetske preнове stavb v lasti in rabi širšega javnega sektorja.. Predmet sofinanciranja so operacije celovite energetske preнове stavb v (so)lasti in rabi Republike Slovenije, eden ključnih pogojev za prijavo na razpis pa je tudi minimalna višina operacije, ki v primeru izvedbe projekta po modelu JZP znaša 750.000 EUR brez DDV, v primeru izvedbe projekta v lastni režiji po javnem naročilu, pa 500.000 EUR brez DDV.

Javni partner je zaradi omenjenih pogojev že pristopil k iskanju potencialnih drugih upravičenih objektov za vključitev v skupno operacijo, zato ugotavljamo, da je potrebno po pridobitvi ustreznih objektov oziroma funkcionalnih enot, pristopiti k obravnavi posamičnih objektov oziroma funkcionalnih enot v okviru ene operacije, in sicer v okviru dokumenta investicijski program.

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

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

**Izvedba nameravane investicije je z vidika lastnika objekta, ki so predmet tega DIIP, nujna in je praktično edina izbira. Glede rezultate primerjav med obema obravnavanima variantama predlagamo, da javni partner izvede projekt po principu javno-zasebnega partnerstva. Na ta način bo dosegla bistveno višje vrednosti finančnih in ekonomskih kazalnikov za predmetno naložbo.**

## 12 Seznam prilog

- Priloga 2: Finančna analiza variante JZP z vidika javnega in zasebnega partnerja
- Priloga 3: Finančna analiza variante z lastnimi sredstvi z vidika javnega partnerja
- Priloga 4: Ekonomska analiza