

## SKLEP O POTRITVI DIIP IN UVRSTITVI V NRP OBČINE (DIIP-NRP)

**Investitor: OBČINA DIVAČA**  
**Naslov: Kolodvorska ulica 3a, 6215 Divača**

Številka:  
Datum:

Na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11—uradno prečiščeno besedilo, 14/13-popr., 101/13 55/15 – ZFisP in 96/15 – ZIPRS1617)), Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 54/10), Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06 in 54/10), 11. člena Odloka o rebalansu proračuna Občine Divača za leto 2016 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 20/2016) in na podlagi 16. člena Statuta Občine Divača (Uradni list RS, št. 4/14, 24/14, 9/15) je Občinski svet Občine Divača na svoji \_\_\_\_\_redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

1. Potrdi se<sup>1</sup>: **DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)**  
za investicija/projekt<sup>2</sup>: **ENERGETSKA SANACIJA ZDRAVSTVENE POSTAJE DIVAČA IN PODRUŽNIČNE  
SOLE VREME,**  
ki ga je izdelal<sup>3</sup>: **Goriška lokalna energetska agencija, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica**  
dne **15.6.2016.**

2. V NRP občine se (obkroži):

- uvrsti nova naložba;
- drugo (navedite) \_\_\_\_\_

3. Odobri se izvedba investicije.

4. Vrednost investicije po tekočih cenah z vključenim DDV znaša **394.271,52 EUR**, brez DDV **323.173,38 EUR** in se bo izvajala skladno s časovnim načrtom od **januarja 2017 do decembra 2017.**

5.

**Vire za financiranje zagotavljajo po 1. varianti (javno-naročniški model):**

- Lastna finančna sredstva v znesku **286.547,06 EUR**
- Ministrstvo za infrastrukturo - EU sredstva v znesku **107.724,46 EUR .**
- Drugo v znesku \_\_\_\_\_ EUR.

**Vire za financiranje zagotavljajo po 2. varianti (model javno zasebnega partnerstva):**

- Lastna finančna sredstva v znesku **95.282,28 EUR**
- Ministrstvo za infrastrukturo - EU sredstva v znesku **107.724,46 EUR .**
- Drugo – javno zasebni partner v znesku **137.348,69 EUR.**

Ime in priimek odgovorne osebe: Županja Alenka Štrucl Dovgan

žig

podpis

<sup>1</sup> Vpišite vrsto dokumenta, ki je predmet sklepa tj. dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) ali investicijskega programa (IP).

<sup>2</sup> Navedite točen naziv investicijskega projekta (ime investicije).

<sup>3</sup> Ime in naslov osebe oziroma podjetja, ki je pripravilo DIIP ali IP ter datum izdelave.

## **DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

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


# **ENERGETSKA SANACIJA ZDRAVSTVENE POSTAJE DIVAČA IN PODRUŽNIČNE ŠOLE VREME**

Diviša, junij 2016



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



<b>Naziv projekta:</b>	<b>Energetska sanacija Zdravstvene postaje Divača in Podružnične šole Vreme</b>
<b>Vrsta dokumenta:</b>	<b>Dokument identifikacije investicijskega projekta z oceno možnosti javno-zasebnega partnerstva</b>
<b>Investitor in naročnik:</b>	<b>Občina Divača Kolodvorksa ulica 3/a, Divača</b>
<b>Odgovorni s strani naročnika:</b>	<b>Alenka Štrucl Dovgan, županja</b>
<b>Žig in podpis:</b>	
<b>Izvajalec:</b>	<b>Goriška lokalna energetska agencija GOLEA Mednarodni prehod 6, Vrtojba 5290 Šempeter pri Gorici</b>
<b>Odgovorni s strani izvajalca:</b>	<b>Rajko Leban, direktor</b>
<b>Žig in podpis:</b>	
<b>Datum izdelave DIIP:</b>	<b>Junij 2016</b>



## KAZALO VSEBINE

0	UVODNO POJASNILO .....	7
1	Navedba investitorja in izdelovalca investicijske in projektne dokumentacije, upravljavca ter strokovnih sodelavcev .....	8
1.1	Podatki o investitorju oz. nosilcu projekta .....	8
1.2	Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije.....	8
1.3	Podatki o upravljavcih stavb .....	9
2	Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero.....	11
2.1	Predstavitev investitorja – Občina Divača .....	11
2.2	Predstavitev stavb, ki so predmet energetske sanacije .....	14
2.2.1	ZDRAVSTVENA POSTAJA DIVAČA.....	14
2.2.2	PODRUŽNIČNA ŠOLA VREME .....	18
2.3	Razlogi za investicijsko namero .....	22
3	Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami .....	24
3.1	Opredelitev razvojnih ciljev .....	24
4	Predstavitev upoštevanih variant .....	25
4.1	Varianta 0: »brez« investicije.....	25
4.2	Varianta 1: izvedba investicije v lastni režiji Občine Divača .....	27
4.3	Varianta 2: izvedba investicije po modelu javno-zasebnega partnerstva .....	28
5	Opredelitev vrste investicije ter ocena investicijskih stroškov.....	31
5.1	Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije .....	31
5.2	Ocena investicijskih stroškov .....	31
5.2.1	Celotna ocena investicijskih stroškov .....	32
5.2.2	Ocena upravičenih in preostalih stroškov .....	33
5.3	Navedba osnove za oceno vrednosti .....	34
6	Temeljne prvine, ki določajo investicijo .....	35
6.1	Predhodna študija.....	35
6.2	Opis lokacije .....	35
6.3	Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe .....	36
6.4	Analiza vplivov na okolje.....	36
6.5	Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo.....	37
6.6	Predvideni viri financiranja .....	38
7	OCENA MOŽNOSTI JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA .....	41
7.1	Varianta 1: investitor v energetske prenovi je Občina Divača .....	44
7.2	Varianta 2: investitor v energetske prenovi je zasebni partner .....	46
8	Ugotovitev smiselnosti in možnosti nadaljnje priprave investicijske, projektne in druge dokumentacije s časovnim načrtom .....	51
8.1	Potrebna investicijska dokumentacija .....	51
8.1	Potrebna projektna dokumentacija s časovnim načrtom .....	51
9	končne ugotovitve in povzetki .....	52



## 0 UVODNO POJASNILO

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

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

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

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

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

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

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



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

## 1.1 Podatki o investitorju oz. nosilcu projekta

<b>Naziv:</b>	<b>OBČINA DIVAČA</b>
<b>Naslov:</b>	Občina Divača Kolodvorska ulica 3/a, Divača
<b>Odgovorna oseba:</b>	Alenka Štrucl Dovgan, Županja Občine Divača
<b>Žig in podpis</b>	
<b>Telefon:</b>	+386 (0)5 731 09 30
<b>Telefax:</b>	+386 (0)5 731 09 40
<b>E-pošta:</b>	obcina@divača.si
<b>ID za DDV:</b>	SI48502502
<b>Odgovorna oseba za izvajanje investicije:</b>	Zdenka Hreščak, Višja svetovalka za razvoj
<b>Telefon:</b>	386 (0)5 731 09 39
<b>E-pošta:</b>	zdenka.hrescak@divaca.si

## 1.2 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

<b>Naziv upravljavca:</b>	<b>GOLEA GORIŠKA LOKALNA ENERGETSKA AGENCIJA NOVA GORICA</b>
<b>Naslov:</b>	Mednarodni prehod 6, Vrtojba, 5290 Šempeter pri Gorici
<b>Odgovorna oseba:</b>	Rajko Leban, direktor
<b>Žig in podpis</b>	
<b>Telefon:</b>	05 393 24 60
<b>Telefax:</b>	05 393 24 63
<b>E-pošta:</b>	info@golea.si
<b>ID za DDV:</b>	SI78059038

<b>Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:</b>	Irena Pavliha, dipl. ekon.
<b>Telefon:</b>	05 3932460
<b>E-pošta:</b>	irena.pavliha@golea.si

**Avtorji:** Rajko Leban, univ.dipl.inž.str. IZS S-1396 (GOLEA, Nova Gorica)  
 Irena Pavliha, dipl. ekon. (GOLEA, Nova Gorica)  
 Boštjan Mljač, dipl. gosp. inž. (GOLEA, Nova Gorica)  
 Ivana Kacafura, univ. dipl. ekol. (GOLEA, Nova Gorica)  
 Nejc Božič, dipl. inž. str. (GOLEA, Nova Gorica)  
 Matej Pahor, univ. dipl. inž. str. (GOLEA, Nova Gorica)  
 Janez Melink, mag. inž. gradb. (GOLEA, Nova Gorica)

### 1.3 Podatki o upravljavcih stavb

#### ZDRAVSTVENA POSTAJA DIVAČA

<b>Naziv upravljavca:</b>	<b>ZDRAVSTVENI DOM SEŽANA – ZDRAVSTVENA POSTAJA DIVAČA</b>
<b>Naslov:</b>	Ulica 1. maja 1
<b>Odgovorna oseba:</b>	Tadeja Pogacnik Godnic dr.med., spec.druž.med., direktorica
<b>Žig in podpis</b>	
<b>Telefon:</b>	05 73 11 400
<b>Telefax:</b>	05 73 11 426
<b>E-pošta:</b>	zd.sezana@siol.net
<b>Spletna stran</b>	<a href="http://www.zd-sezana.si">http://www.zd-sezana.si</a>
<b>Namembnost zgradbe</b>	<a href="http://www.zd-sezana.si">http://www.zd-sezana.si</a>
<b>Število otrok</b>	Ambulanta, lekarna

**PODRUŽNIČNA ŠOLA VREME**

<b>Naziv upravljavca:</b>	<b>OSNOVNA ŠOLA DR. BOGOMIRJA MAGAJNE DIVAČA - PODRUŽNIČNA ŠOLA VREME</b>
<b>Naslov:</b>	Ul. dr. Bogomirja Magajne 4, 6215 Divača
<b>Odgovorna oseba:</b>	Damijana Gustinčič, ravnateljica
<b>Žig in podpis</b>	
<b>Telefon:</b>	05 7318 808
<b>Telefax:</b>	05 7318 801
<b>E-pošta:</b>	tajnistvo@os-divaca.si
<b>Spletna stran</b>	<a href="http://www.os-divaca.si">http://www.os-divaca.si</a>
<b>Namembnost zgradbe</b>	Izobraževalna ustanova

## 2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

### 2.1 Predstavitev investitorja – Občina Divača

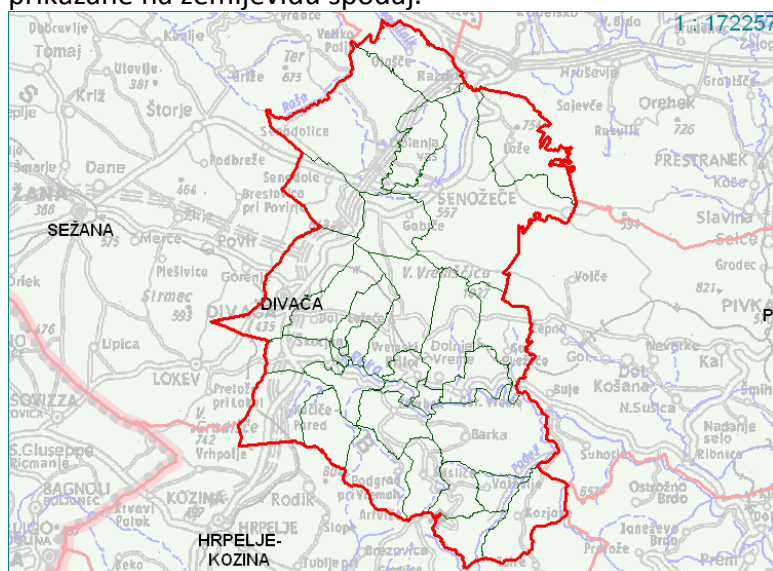
Regija: Obalno-kraška statistične regija

Občina: Občina Divača

Občina Divača leži v zahodnem delu Slovenije. Občina je bila ustanovljena po volitvah dne 06.11.1994 in je postala novoustanovljena občina, ki se je oblikovala iz prejšnje občine Sežane v samostojno občino, ki sodi v Obalno-kraško statistično regijo. Leži 435 m nad morjem. Del pokrajine, ki je bogata s kulturno in naravno dediščino, so pobočja Vremščice s Senožeškim podoljem na eni strani in Brkini z Danskim podoljem na drugi strani, vmes je Vremška dolina z dolino Reke, ostalo pa predstavlja Kras, Divaško-Škocjanski Kras. Prav slednji predstavlja eno izmed najbolj zakraselih področij, kjer so tri od sedmih največjih jam na Krasu: Škocjanske jame, Divaška jama in Kačna jama. Škocjanske jame pa dajejo še poseben pečat občini, saj so vpisane v seznam Svetovne dediščine UNESCO. Celotno območje občine pa je bogato z naravno dediščino in prepredeno s pešpotmi, kolesarskimi potmi ter lepimi razgledi v naravi.

Njen najvišji vrh je Vremenščica (1027 m). Med kamninami na Divaškem krasu prevladuje korozijsko neodporen kredni apnenec. Senožeška pokrajina je nekakšen otok, kjer so tla iz zelo votlikavega krednega apnenca, medtem ko so vse naokrog vzpetine iz eocenskega fliša. Površje je precej razgibano z visokimi hribi in strmimi pobočji (Ora, 2005).

Novo nastala občina se razteza na 147,8 kvadratnih kilometrih in jo obdajajo občine Sežana, Komen, Hrpelje - Kozina, Pivka, Postojna, Vipava in Ilirska Bistrica (glej sliko 1). Meje občine so prikazane na zemljevidu spodaj.



**Slika 1: Zemljevid občine z označenimi mejami občine**  
(Služba vlade Republike..., 2011)

Na podnebje odločilno vpliva lega na prehodu med primorsko in celinsko Slovenijo. Prehodnost podnebja se kaže v temperaturnih razmerah ter značilni vetrovnosti. S celine piha burja, z morja pa toplejši vetrovi.

Za Kras je značilen sunkovit, hladen severozahodni veter, ki so ga ravno na Krasu prvič opisali z burjo. Burja je zlasti neprijetna, če se pojavi skupaj z žledom, snegom in snežnimi zameti. Nasprotno pa jugozahodni veter z morja prinaša blažilne vplive in v času potujočih depresij ogreje ozračje. Zlasti pozimi vlada na Krasu velika spremenljivost vremena, saj se ledeno mrzli dnevi z burjo menjavajo z dnevi tople odjuge. Snežnih dni je malo, sneg se ne obdrži dolgo. Poleti ima blažilni učinek morja odločilen pomen. Letna količina padavin je okrog 1600 mm, višek padavin je v jesenskih mesecih, kar kaže na vpliv morja. Drugi višek, ki kaže na vpliv celine, je na prehodu pomladi v poletje. Poletja so sušna, padavine ob nalivih pa hitro odtečejo v kraško podzemlje. Noben mesec ni klimatsko sušen, pač pa sušo pospešujejo prepustna kraška tla (ARSO, 2004).

Območje občine Divača ima značilnosti submediteranskega podnebja zahodne in južne Slovenije. Za ta tip podnebja je značilno (Kovačič, 2004):

- povprečna temperatura najhladnejšega meseca med 0 in -4°C
- povprečna temperatura najtoplejšega meseca med 20 in 22°C
- povprečne oktobrske temperature so višje od aprilskih
- povprečna letna količina padavin med 1.200 in 1.700 mm

Glavni vplivni faktor, ki določa količino potrebne energije za ogrevanje je povprečna zunanja temperatura v kurilni sezoni. Klimatološko ta podatek popišemo s temperaturnim primanjkljajem. Temperaturni primanjkljaj (TP) v sezoni je vsota dnevni razlik temperature med 20 °C in zunanjo dnevno povprečno temperaturo zraka za tiste dni od 1. julija do 30. junija, ko je dnevna povprečna temperatura nižja ali enaka 12 °C (15 °C). V okviru zadnjih treh koledarskih let obratovanja stavbe smo določili temperaturne primanjkljaje za lokacijo stavbe. Podatki so določeni na podlagi meritev pridobljenih iz najbližje meteorološke postaje (elektronski registrator) Tatre (št. 655). Elektronski registrator je od lokacije stavbe oddaljen 6 kilometrov. Trideset letno povprečje temperaturnega primanjkljaja za lokacijo stavbe je 3.100 Kdan.

Po zadnjem popisu prebivalcev leta 2002 je v občini živel 3.814 prebivalcev. Občino sestavlja 5 krajevnih skupnosti in 31 naselij (Barka, Betanja, Brežec pri Divači, Dane pri Divači, Divača, Dolenja Vas, Dolnje Ležeče, Dolnje Vreme, Famlje, Gabrče, Goriče pri Famljah, Gornje Ležeče, Gornje Vreme, Gradišče pri Divači, Kačiče-Pared, Kozjane, Laže, Matavun, Misliče, Naklo, Otošče, Podgrad pri Vremah, Potoče, Senadole, Senožeče, Škocjan, Škoflje, Vareje, Vatovlje, Vremski Britof in Zavrhek). Od teh ima več kot polovica naselij manj kot 100 prebivalcev in tretjina naselij ima 100-200 prebivalcev. Več kot 200 prebivalcev je v treh naseljih in sicer v Divači, Senožečah in v Doljnih Ležečah. Statistični podatki kažejo na povečevanje števila prebivalstva, predvsem na račun rasti občinskega središča (Kovačič, 2007).

Od vseh naselij v občini je Divača, ki ima okoli 1.200 prebivalcev, edino večje urbano naselje s predvidenimi površinami za širitev stanovanj, oskrbnih in storitvenih dejavnosti ter površinami za proizvodnjo in obrt v okviru gospodarske cone.

Pregled števila prebivalcev v zadnjih letih nam kaže na stagnacijo oz rahlo povečanje. Po popisu 2002 je v občini živel 3.829 prebivalcev. Skupno število prebivalstva 2006 je bilo 3.921, kar je 2,4 % prebivalcev več kot 2002 (Statistični letopis, 2006).

V prihodnosti lahko pričakujemo več priseljevanja v Divačo, saj se v Divači gradijo nova stanovanja, posamezniki pa se priseljujejo tudi v manjša naselja občine, saj je ozemlje občine

zaradi ugodne prometne lege, nedegradiranega okolja in številnih razvojnih možnosti privlačno za bivanje.

Občina Divača je v primerjavi z ostalimi občinami obalno-kraškega območja na področju razvoja gospodarstva in podjetništva med manj razvitimi občinami že vrsto let. V občini so v letu 2006 pridobili projektno dokumentacijo za gradnjo poslovne cone s površino 10 ha. Trenutno se izvajajo pripravljala dela za izgradnjo 120 ha velike industrijske cone v Divači. Največ podjetij v občini deluje v predelovalni dejavnosti, v gradbeništvu in trgovine (Razvojni program... 2008)

Osnovni statistični podatki o občini (SURs, Popis 2002 in 2007):

- Površina v km<sup>2</sup>: 147,8
- Število naselij: 31
- Število krajevnih skupnosti: 5
- Število prebivalcev (31.12.2007): 3.814 od tega moških 1.980 in žensk 1.834
- Gostota prebivalstva (31.12.2007): 25,9 prebivalcev/km<sup>2</sup>
- Število delovno aktivnih prebivalcev po prebivališču (2007): 1.728
- Število zaposlenih oseb (2007): 1.579
- Število samozaposlenih oseb (2007): 149
- Število registriranih brezposelnih oseb (2007): 155
- Število stanovanj (31.12.2007): 1.617
- Število gospodinjstev (Popis 2002): 1.371
- Delovno aktivno prebivalstvo – kmetovalci (Popis 2002): 39
- Delovno aktivno prebivalstvo – samostojni podjetniki (Popis 2002): 110
- Število kmetij: 278 (od tega je 40 pašna živinoreja)
- Površina vseh zemljišč v uporabi: 5.057,41 ha
- Površina kmetijskih površin v uporabi: 2.428,03 ha
- Površina zemljišč v lasti povprečne kmetije: 18 ha
- Najpomembnejše gospodarske panoge: industrija, turizem
- Kmetijske panoge: ovčereja in sadjarstvo

## 2.2 Predstavitev stavb, ki so predmet energetske sanacije

### 2.2.1 ZDRAVSTVENA POSTAJA DIVAČA

Zdravstveni dom Sežana je neprofitni javni zavod, vključen v javno zdravstveno mrežo na primarni ravni za območje občin Sežana, Hrpelje-Kozina, Divača in Komen. Ustanovljen je za opravljanje osnovne in specialistične zdravstvene dejavnosti s sedežem v Sežani ter med drugimi enotami tudi v zdravstveni postaji Divača. Stavba zdravstvene postaje Divača se nahaja na naslovu Ulica 1. maja 1 v Divači. V objektu je oddelek splošne ambulante, zobne ambulante, patronažne službe in zobnega tehnika. V delu prostorov deluje tudi lekarna – Kraške lekarne Ilirska Bistrica. Stavba je bila zgrajena leta 1960, nato pa je bila leta 1999 obnovljena streha in fasada stavbe.



Slika 2: Fotografija - Zdravstvena postaja Divača

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

**Tabela 1: Podatkovna zbirka o objektu s ključnimi podatki**

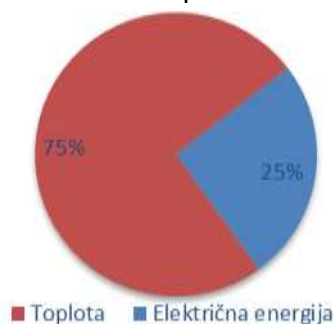
Naziv stavbe	Zdravstvena postaja Divača
Lokacija	DIVAČA, Ulica 1. maja 1
Namembnost stavbe	12640 Stavbe za zdravstvo
Lastnik Upravljavec	Zdravstveni dom Sežana
Uporabnik	Zdravstvena postaja Divača
Uporabna površina stavbe	292,5 m <sup>2</sup>
Neto tlorisna površina stavbe	292,5 m <sup>2</sup>
Kondicionirana površina stavbe (A <sub>k</sub> )	271,2 m <sup>2</sup>
Energenti	Električna energija, Utekočinjen naftni plin
Poraba primarne energije za ogrevanje in toplo sanitarno vodo	68,3 MWh
Poraba električne energije	18,9 MWh
Letnica izgradnje	1960
Leto večje prenovе stavbe, ogrevalnega, hladilnega , prezračevalnega sistema in razsvetljave ter opis posega	streha 1999, okna 1998/1999
Intenzivnost uporabe stavbe	Stavba se uporablja ob delavnikih 8 ur dnevno

Osnova za uvajanje in vrednotenje ukrepov na področju učinkovite rabe energije je poznavanje trenutnega stanja in preteklih trendov. V spodnjih diagramih in tabelah je prikazana raba končne energije in vode v obdobju 2013 do 2015 ter s tem povezani stroški. Podatke smo pridobili od računovodstva ZD Sežana ter podatkov iz računovodstva Kraških lekarn Ilirska Bistrica. Povprečna skupna dovedena energija je v opazovanih letih znašala 74.131 kWh. Povprečni letni strošek je v opazovanih letih predstavljal 10.261 € z vključenim DDV.

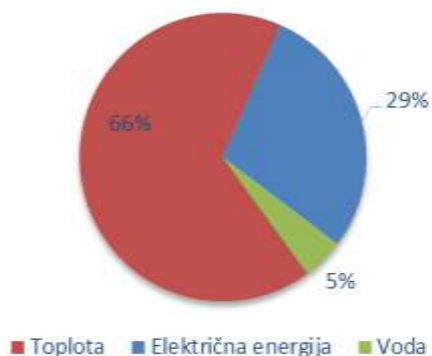
**Tabela 2: Dovedena (končna) energija, poraba vode in stroški**

enota	Toplota		Električna energija		Voda		Skupni stroški
	kWh	€	kWh	€	m <sup>3</sup>	€	€
2013	59.223	7.228	18.078	3.086	164	473	10.712
2014	42.545	5.405	19.307	3.035	170	490	8.788
2015	63.988	7.854	19.253	3.078	165	484	11.284
<b>Povprečje</b>	<b>55.252</b>	<b>6.829</b>	<b>18.879</b>	<b>3.066</b>	<b>166</b>	<b>482</b>	<b>10.261</b>

Na spodnjem diagramu 1 je prikazano razmerje med dovedeno energijo utekočinjenega naftnega plina – propan in električno energijo. Delež propana predstavlja tri četrtine dovedene končne energije. UNP (propan) ima večinski delež tudi pri stroških, saj ti v povprečju znašajo 66 % vseh stroškov (diagram 2). Na drugem mestu je z 29 % strošek električne energije, na zadnjem pa strošek oskrbe s pitno vodo z 5 %.



**Diagram 1: Triletno povprečje razmerja dovede energije za UNP in električno energijo**



**Diagram 2: Triletno povprečje razmerja stroškov za UNP, električno energijo in vodo**

Energijsko število oziroma specifična raba energije za ogrevanje znaša 203,7 kWh/m<sup>2</sup> na leto, kar pomeni, da je potencial za prihranke toplotne energije relativno velik. Energijsko število za električno energijo znaša 69,6 kWh/m<sup>2</sup> na leto, kar je glede na izkušnje primerljivo energijskemu številu podobnih objektov. Skupno energijsko število oziroma specifična raba energije na kvadratni meter kondicionirane površine 273 kWh/m<sup>2</sup>.



Povprečne skupne emisije CO<sup>2</sup>, ki nastanejo zaradi uporabe fosilnih goriv in električne energije znašajo 21 ton/leto.

### **Pregled ovoja stavbe**

Zunanje stene stavbe so zgrajene iz dveh vrst konstrukcije. Prevladujejo zunanje stene, ki so zgrajene iz apnene malte, modularne opeke ter zunanjega ometa v skupni debelini 44 cm. Ocenjena toplotna prehodnost te konstrukcije je  $U = 1,156 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Preostali del zunanjih sten je zgrajen iz kamnitih blokov, ki so na notranji strani ometani. Toplotna prehodnost kamnitega zidu z ometom je ocenjena na vrednost  $U = 1,812 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Zunanji zid kotlovnice je zgrajen iz modularne opeke debeline 19 cm, ki je obojestransko ometana. Toplotna izolacija na zunanjih stenah ni vgrajena. Konstrukcije presegajo dovoljene maksimalne vrednosti toplotne prehodnosti.

Talna konstrukcija na terenu je izvedena v sestavi: norplan tlak (guma), cementni estrih, ekstrudiran polistiren v obojestranski PVC foliji, hidroizolacija ter podložni beton. Manjši del talne konstrukcije predstavlja stropna plošča nad neogrevano kletjo, ki je narejena v enaki sestavi kot predhodno opisana konstrukcija.

Stavba ima poševno streho, izvedeno z opečno kritino na opečnih planetah preko lesenega ostrešja. Strop proti neogrevanemu podstrešju je narejen iz apnenega ometa, armiranobetonske stropne plošče ter sloja mineralne volne debeline 7 cm. Del stropa v čakalnici, ki je nižji v primerjavi s preostalim delom prostora, je narejen z betonsko ploščo, ki je na spodnji strani obložena s toplotno izolacijo debeline 5 cm, na zgornji strani pa z mineralno volno debeline 10 cm. Ocenjena toplotna prehodnost te stropne konstrukcije je ocenjena na vrednost  $U = 0,233 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Streha nad vetrolovi na južni strani stavbe je narejena z betonsko ploščo, krito s pločevino. Konstrukcije presegajo dovoljene maksimalne vrednosti toplotne prehodnosti.

Na celotni stavbi so vgrajena okna in vrata z aluminijastimi okvirji in dvoslojno zasteklitvijo brez plinskega polnjenja, ki so bila vgrajena leta 1998. Ocenjena toplotna prehodnost vgrajenega stavbnega pohištva znaša  $U = 2,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Dovedena energija za pokrivanje transmisijских toplotnih izgub se lahko oceni na podlagi razmerja med računskimi transmisijскими in ventilacijskimi izgubami stavbe iz elaborata gradbene fizike. Transmisijske izgube znašajo 86 %. Ocenjena končna energija namenjena pretvorbi v toploto za pokrivanje transmisijских izgub tako znaša 45.200 kWh.

### **Pregled naprav za pretvorbo energije**

#### **Ogrevalni sistem - Kotlovnica**

Prostori zdravstvene postaje Divača in prostori lekarne se ogrevajo iz kotlovnice, ki se nahaja v pomožnem prostoru na severni strani stavbe. Za ogrevanje zdravstvenega doma skrbita dva stenska plinska kotla proizvajalca Junkers ZR24-3AE nazivne moči 24 kW, ki sta vezana paralelno. Za ogrevanje dela stavbe v kateri ima prostore lekarna je vgrajen stenski plinski kotel proizvajalca Beretta tip Turbo ESI 20 nazivne moči 26,3 kW. Ogrevanje kotlov proizvajalca Junkers se krmili z regulacijsko enoto proizvajalca JUNKERS ter notranjim termostatom

nameščenem na hodniku stavbe. Kotel, ki skrbi za ogrevanje prostorov lekarne pa ima vgrajeno lastno regulacijo. Čas ogrevanja se prilagaja glede na uporabo stavbe. Varnostni elementi, ekspanzijske posode in obtočne črpalke so vgrajene v samih kotlovskih napravah. Maksimalna električna moč stopenjskih obročnih črpalk je 1x125 W in 2x160 W. Cevne povezave v toplotni postaji niso toplotno izolirane.

### **Ogrevalni sistem - Ogrevala**

Po objektu so cevi dvocevne ogrevalnega sistema speljane nadometno. Ogrevalna telesa so vezana na dve ogrevalni veji: ogrevalno vejo za prostore zdravstvene postaje ter na ogrevalno vejo za ogrevanje lekarne. Vgrajeni so členasti aluminijasti radiatorji. Vsi radiatorji imajo vgrajene ventile s termostatskimi glavami.

### **Sistem za oskrbo s toplo sanitarno vodo (TSV)**

Topla sanitarna voda se za potrebe zdravstvenega doma preko celotnega leta pripravlja z delovanjem kotlov na UNP v bojlerju Junkers ST 120-1EB/C1 s prostornino 120 litrov. V razvod sistema tople sanitarne vode je vgrajena cirkulacijska obročna črpalka HALM z močjo 63 W, ki se vklaplja v odvisnosti od nastavitve stikalne ure (samo v delovnem času).

### **Sistem za oskrbo s hladno vodo**

Oskrba s sanitarno vodo je izvedena preko dveh odjemnih mest za vodo:

- Zdravstvena postaja Divača (št. odjemnega mesta: 650307)
- Kraške lekarne Ilirska Bistrica (št. odjemnega mesta: 650218)

Po objektu je razpeljana napeljava hladne sanitarne vode. V sanitarijah so nameščene klasične enoročne sanitarne armature. Vgrajeni so kotlički brez možnosti omejenega izpusta - t.i. varčni kotlički.

### **Prezračevanje in klimatizacija**

Večino časa se stavba prezračuje naravno, torej z odpiranjem oken in z infiltracijo zunanega zraka skozi netesnosti v ovoju stavbe. Iz prostorov ambulant, laboratorija in sanitarij so izvedeni odvodi zraka z odvodnimi ventilatorji vgrajenimi na podstrešju.

Za hlajenje v poletnem času so v prostorih vgrajeni split sistemi. Skupno je vgrajenih 7 klima naprav split izvedbe različnih proizvajalcev (Mitsubishi El., Fuji,..). Skupna električna moč je cca. 10,5 kW, moč hlajenja pa 21 kW.

### **Elektroenergetski sistemi in porabniki**

Stavba ima nizko napetostni NN priključek izveden iz javnega distribucijskega omrežja. Napajalna napetost sistema je 230/400V. Glavna elektro omara se nahaja vzhodni stene kotlovnice. Od tu je izveden razvod po objektu do podrazdelilcev in naprej do posameznih porabnikov. Stavba ima dve odjemni mesti za električno energijo: 7-127406 (Zdravstvena postaja) ter 7-127692 (lekarna). V elektro omarici je merilna garnitura in varovalke. Glavne varovalke so 3x50A (Zdravstvena postaja) oziroma 1x25A (Lekarna).

Glavni porabniki so razsvetljava, multimedijaska in računalniška oprema ter naprave v laboratoriju in ambulantah. Instalacije so v funkcionalnem stanju.

## 2.2.2 PODRUŽNIČNA ŠOLA VREME

Podružnična šola Vreme je namenjena učencem od 1. do 5. razreda osnovne šole. Spada pod vzgojno izobraževalni zavod OŠ Bogomirja Magajne Divača. Nahaja se na naslovu Vremski Britof 19. V stavbi se v pritličju in nadstropju nahajajo učilnice s komunikacijami in pomožnimi prostori. Kurilnica je skupaj s trenutno neuporabljenimi prostori locirana v kleti, podstrešje ni v uporabi.



**Slika 3: Fotografija - Podružnična šola Vreme**

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

**Tabela 3: Podatkovna zbirka o objektu s ključnimi podatki**

Naziv stavbe	Podružnična šola Vreme
Lokacija	VREMSKI BRITOF, Vremski Britof 19
Namembnost stavbe	12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
Lastnik/ Upravljavac	Občina Divača
Uporabnik	OŠ Divača – POŠ Vreme
Uporabna površina stavbe	334,5 m <sup>2</sup>
Neto tlorisna površina stavbe	459,6 m <sup>2</sup>
Kondicionirana površina stavbe (A <sub>k</sub> )	235,4 m <sup>2</sup>
Energenti	Električna energija, Ekstra lahko kurilno olje
Poraba primarne energije za ogrevanje in toplo sanitarno vodo	61 MWh
Poraba električne energije	4,3 MWh
Letnica izgradnje	1960
Leto večje prenove stavbe, ogrevalnega, hladilnega, prezračevalnega sistema in razsvetljave ter opis posega	Streha 1998, okna 1998
Intenzivnost uporabe stavbe	Stavba se uporablja ob delavnikih 8 ur dnevno, občasno za vikende

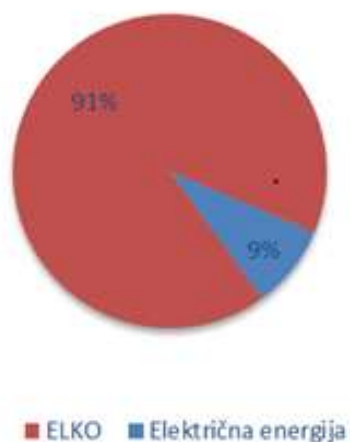
Osnova za uvajanje in vrednotenje ukrepov na področju učinkovite rabe energije je poznavanje trenutnega stanja in preteklih trendov. V spodnji grafih in tabelah je prikazana raba končne energije in vode v obdobju 2013 do 2015 ter s tem povezani stroški. Podatke smo pridobili od

OŠ Divača. Povprečna skupna dovedena energija je v opazovanih letih znašala 49.938 kWh. Povprečni letni strošek je v opazovanih letih predstavljal 5.153 € z vključenim DDV.

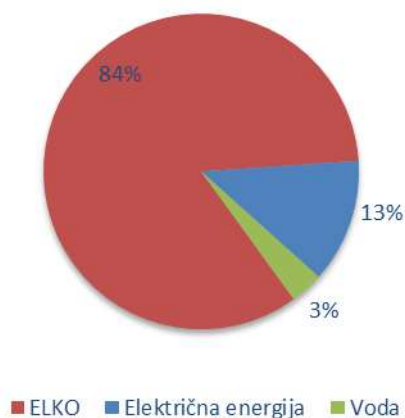
**Tabela 4: Dovedena (končna) energija, poraba vode in stroški**

enota	ELKO		Električna energija		Voda		Skupni stroški
	kWh	€	kWh	€	m3	€	€
2013	32.820	3.366	4.466	743	60	145	4.255
2014	58.070	5.857	4.116	596	80	179	6.632
2015	46.020	3.750	4.320	625	90	196	4.572
<b>Povprečje</b>	<b>45.637</b>	<b>4.324</b>	<b>4.301</b>	<b>655</b>	<b>77</b>	<b>174</b>	<b>5.153</b>

Na spodnjem diagramu 3 je prikazano razmerje med dovedeno energijo ekstra lahkega kurilnega olja in električno energijo. Delež ELKO predstavlja večji del dovedene končne energije. ELKO ima večinski delež tudi pri stroških, saj ti v povprečju znašajo 84 % vseh stroškov (Diagram 4). Na drugem mestu je z 13 % strošek električne energije, na zadnjem pa strošek oskrbe s pitno vodo z 3 %.



**Diagram 3: Triletno povprečje razmerja dovedene energije za ELKO in električno energijo**



**Diagram 4: Triletno povprečje razmerja stroškov za ELKO, električno energijo in vodo**

Energijsko število oziroma specifična raba energije za ogrevanje znaša 193,9 kWh/m<sup>2</sup> na leto, kar pomeni, da je potencial za prihranke toplotne energije velik. Energijsko število za električno energijo znaša 18,3 kWh/m<sup>2</sup> na leto, kar je glede na izkušnje primerljivo energijskemu številu podobnih objektov. Skupno energijsko število oziroma specifična raba energije na kvadratni meter kondicionirane površine 212,2 kWh/m<sup>2</sup>.

Povprečne skupne emisije CO<sup>2</sup>, ki nastanejo zaradi uporabe fosilnih goriv in električne energije znašajo 14,4 ton/leto.

### **Pregled ovoja stavbe**

Stavba je grajena masivno. Zunanje stene so grajene iz kamnitih blokov in obojestransko ometane. V osnovi je debelina kamnitih sten 55 cm, stena z vhodom pa je debelejša in sicer znaša skupna debelina stene 65 cm. Polkrožna stena stopnišča je debeline 35 cm. Vkopane stene so debeline 65 cm. Na zunanjih stenah ni vgrajene toplotne izolacije. Konstrukcije presegajo dovoljene maksimalne vrednosti toplotne prehodnosti.

Tla na terenu ogrevane cone predstavljajo majhen del toplotnega ovoja (vetrolov). Finalni sloj je linolej, pod estrihom pa je samo podložni beton (toplotne izolacije ni). Konstrukcija presega dovoljeno maksimalno vrednost toplotne prehodnosti. Tla v kleti so narejena iz betona, vgrajenega na utrjeno nasutje. Medetažna konstrukcija med neogrevano kletjo in ogrevanim pritličjem je izvedena v sestavi: polmontažna plošča iz opečnih polnil in betonske tlačne plošče (skupna debelina 30 cm), estrih in parket oziroma linolej.

Stavba ima štirikapno streho, krito z opečnimi ravnimi strešniki nad strešno lepenko na opečnih »planetah«. V manjšem delu strehe nad stopniščem je stavba krita s pločevino. Strop med nadstropjem in neogrevanim podstrešjem je izveden z betonsko ploščo, ki je na spodnji strani ometana. V sestavu stropne plošče ni vgrajene toplotne izolacije. Konstrukcija presega dovoljeno maksimalno vrednost toplotne prehodnosti.

Na ovoju stavbe so vgrajena okna s PVC okvirji in dvoslojno zasteklitvijo brez plinskega polnjenja, vgrajena leta 1998. Vhodna vrata so lesena, vrata v polkrožnem stopnišču pa so kovinska.

Dovedena energija za pokrivanje transmisijskih toplotnih izgub se lahko oceni na podlagi razmerja med računskimi transmisijskimi in ventilacijskimi izgubami stavbe iz elaborata gradbene fizike. Transmisijske izgube znašajo 88%. Ocenjena končna energija namenjena pretvorbi v toploto za pokrivanje ventilacijskih izgub tako znaša 40.370 kWh.

### **Pregled naprav za pretvorbo energije**

#### **Ogrevalni sistem - Kotlovnica**

Kotlovnica se nahaja v kleti stavbe. Za ogrevanje prostorov je vgrajen kotel na ekstra lahko kurilno olje z ventilatorskim gorilnikom proizvajalca RIELLO. Nazivna moč kotla je 41,1 kW. Kotel je letnik 1997. Vstopna temperatura vode v ogrevalni sistem se regulira ročno (konstantna temperatura) z regulacijo nameščeno na kotlu. Za transport vode po prostorih je na eni ogrevalni veji vgrajena obtočna črpalka. Vklon črpalke je krmiljen preko sobnega termostata, ki je nameščen v čajni kuhinji prvega nadstropja, s časovnim regulatorjem in naležnim

termostatom. Rezervoar kurilnega olja s prostornino 3.000 litrov je nameščen v prostoru ob kotlovnici.

Ogrevalni sistem ima eno ogrevalno vejo, ki napaja radiatorski ogrevalni krog. Sistem je dvocevni, nadometni in ima zaprto ekspanzijsko posodo. Razvodne cevi niso toplotno izolirane. V razvod sistema je vgrajena obtočna črpalka Grundfos UPS 25-60 180 z močjo 60 W.

Čas ogrevanja ogrevalnega sistema v delovnem (dnevnom) režimu je v okvirno ob delovnikih od 24:00 – 15:00, v ostalem času in ob vikendih je sistem izklopljen.

#### **Ogrevalni sistem - Ogrevala**

Po objektu so cevi dvocevne ogrevalnega sistema speljane nadometno. Vsa ogrevalna telesa so na eni ogrevalni veji. Skupno je vgrajenih 22 radiatorjev, ki imajo vgrajene klasične ventile. Delno so po objektu vgrajeni jekleni členasti radiatorji, delno pa aluminijasti radiatorji.

#### **Sistem za oskrbo s toplo sanitarno vodo (TSV)**

Topla sanitarna voda se preko celega leta pripravlja s kotlom na ELKO. Bojler s prostornino 21 litrov je nameščen v kotlu. Črpalka WILO STAR RS 25/h z električno močjo 48 W, skrbi za cirkulacijo TSV (čas delovanja krmili regulacija na kotlu).

V kuhinji je vgrajen pretočni bojler z volumnom 10 litrov z električnim grelcem električne moči 2 kW, v sanitarijah pa pretočni bojler enake moči z volumnom 5 litrov.

Ocenjena raba električne energije za pripravo TSV znaša 400 kWh letno. Skupna ocenjena raba za pripravo TSV je 3,86 MWh.

#### **Sistem za oskrbo s hladno vodo**

Oskrba s sanitarno vodo je izvedena preko enega odjemnega mesta za vodo. Po objektu je razpeljana napeljava hladne sanitarne vode. V sanitarijah so nameščene klasične enoročne sanitarne armature. Vgrajeni so kotlički brez možnosti omejenega izpusta.

#### **Prezračevanje in klimatizacija**

Prostori v stavbi se v celoti prezračujejo naravno z odpiranjem oken. Dovedena energija za pokrivanje ventilacijskih toplotnih izgub se lahko oceni na podlagi razmerja med računskimi transmisijskimi in ventilacijskimi izgubami stavbe iz elaborata gradbene fizike. Ventilacijske izgube znašajo 12 %. Ocenjena končna energija namenjena pretvorbi v toploto za pokrivanje ventilacijskih izgub tako znaša 5.476 kWh.

#### **Elektroenergetski sistemi in porabniki**

Stavba ima nizko napetostni NN priključek izveden iz javnega distribucijskega omrežja. Glavna elektro omara se nahaja levo od glavnega vhoda v stavbo. Napajalna napetost sistema je 230/400V. Glavna elektro omara se nahaja ob vhodu v šolo. Od tu je izveden razvod po objektu do podrazdelilcev in naprej do posameznih porabnikov. V elektro omarici je merilna garnitura in varovalke na talilni vložek. Glavna varovalka je 1x25 A. Za stavbo ni na voljo nobene dokumentacije o sistemu elektroinstalacij.

Glavni porabniki so razsvetljava, multimedijska in računalniška oprema. Instalacije so v funkcionalnem stanju, vendar so zastarele.

Rabo električne energije glede na področje uporabe so ocenjeni na podlagi dostopnih podatkov o nazivni moči porabnikov, obratovalnem času oziroma drugih dosegljivih podatkov (npr. deklarirana letna poraba, energijski razred itd.). Večji porabniki električne energije v stavbi so razsvetljava in multimedijska oprema (računalniki, tiskalniki). Glej spodnjo tabelo.

**Tabela 5: Raba električne energije po področju rabe**

	Letna raba električne energije [kWh]
Multimedijska oprema	1.503
Priprava STV	400
Razsvetljava	1.894
Kuhinja	470
Kotlovnica	97

### 2.3 Razlogi za investicijsko namero

Slovenija se je v okviru strateškega izvedbenega dokumenta **»Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020«** zavezala, da bo v okviru izbrane prednostne naložbe **»Spodbujanje energetske učinkovitosti, pametnega ravnanja z energijo in uporabe obnovljivih virov energije v javni infrastrukturi, vključno z javnimi stavbami, in stanovanjskem sektorju«** podprla specifična cilja povečanja učinkovitosti rabe energije v javnem sektorju in gospodinjstvih. Kot ukrep, ki bo podpiral oba navedena specifična cilja, je v okviru prednostne naložbe predviden razvoj sistema energetske prenove stavb na temelju energetskega pogodbeništv kot nove oblike izvajanja in financiranja energetskih prenov stavb.

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

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

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

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

Temeljni razlogi Občine Divača za investicijsko namero so:

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

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



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

Planirana investicija je predvidena v naslednjih programih in načrtih:

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

Energetska sanacija objektov je v skladu z:

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

#### **3.1 Opredelitev razvojnih ciljev**

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

Z dosego ciljev želi Občina Divača doseči naslednje rezultate:

- z energetske učinkovito sanacijo omogočiti boljšo kvaliteto vzgojno – izobraževalnega procesa in poslovanja v svojih javnih objektih;
- izboljšanje bivalnega ugodja v javnih objektih;
- prihranek pri stroških za energijo;
- zmanjšanje emisij CO<sub>2</sub> v okolje;
- upoštevanje normativov, ki jih postavlja PURES.

## 4 PREDSTAVITEV UPOŠTEVANIH VARIANT

V DIIP-u so obdelane 3 variante in sicer.

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

### 4.1 Varianta 0: »brez« investicije

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

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

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

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

Obstoječi stroški ogrevanja in električne energije izračunani kot povprečni stroški v tri-letnem obdobju (vir: Razširjeni energetske pregledi) in znašajo:

**Tabela 6: Podatki o obstoječi rabi energije pred sanacijo**

OBJEKTI	m.e.	ZP Divača	OŠ Vreme	SKUPAJ
Raba toplotne energije pred sanacijo	kWh/leto	55.252	45.637	100.889
<b>Strošek za ogrevanje pred sanacijo (brez DDV)</b>	<b>€/leto</b>	<b>5.598</b>	<b>3.544</b>	<b>9.142</b>
Raba električne energije pred sanacijo	kWh/ leto	18.879	4.301	23.180
<b>Strošek za električno energijo pred sanacijo (brez DDV)</b>	<b>€/leto</b>	<b>2.513</b>	<b>537</b>	<b>3.050</b>
Skupna raba toplotne in električne energije pred sanacijo	kWh/leto	74.131	49.938	124.069
<b>Skupni strošek toplotne in električne energije pred sanacijo</b>	<b>€/leto</b>	<b>8.111</b>	<b>4.081</b>	<b>12.192</b>

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

**Tabela 7: Ocena stroškov obratovanja brez investicije v dobi 15 let**

OBJEKTI	m.e.	ZP Divača	OŠ Vreme	SKUPAJ
Vrednost nepremičnine vir: GURS	€	133.193	147.830	281.023
Stroški vzdrževanja brez investicije-ocena 0,5% od vrednosti nepremičnine (brez DDV)	€/leto	666	739	1.405

V nadaljevanju je prikazana projekcija stroškov v obravnavanem obdobju 15 let. Glede na predvideno dinamiko investiranja smo kot prvo leto v analizi upoštevali leto 2019, ko so investicije zaključene in predane v uporabo.

**Tabela 8: Projekcija operativnih stroškov v ekonomski dobi brez izvedbe investicije**

LETO	Stroški ogrevanja brez izvedbe investicije	Stroški električne energije brez izvedbe investicije	Stroški vzdrževanja brez izvedbe investicije	Operativni stroški brez izvedbe investicije SKUPAJ z 22% DDV
1 2018	11.153	3.721	1.714	16.588
2 2019	11.153	3.721	1.714	16.588
3 2020	11.775	3.928	1.800	17.503
4 2021	12.431	4.147	1.890	18.469
5 2022	13.125	4.379	1.984	19.488
6 2023	13.856	4.623	2.084	20.563
7 2024	14.629	4.880	2.188	21.697
8 2025	15.444	5.153	2.297	22.894
9 2026	16.305	5.440	2.412	24.157
10 2027	17.214	5.743	2.533	25.490
11 2028	18.174	6.063	2.659	26.897
12 2029	19.187	6.401	2.792	28.381
13 2030	20.257	6.758	2.932	29.947
14 2031	21.386	7.135	3.079	31.600
15 2032	22.579	7.533	3.232	33.344
<b>SKUPAJ 10 let</b>	<b>144.107</b>	<b>48.077</b>	<b>21.562</b>	<b>213.746</b>
<b>SKUPAJ 15 let</b>	<b>251.353</b>	<b>83.857</b>	<b>36.991</b>	<b>372.201</b>

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

V 10-letnem obdobju bo tako občina morala nameniti za te stroške **213.746 €**, v 15 letnem obdobju pa se bodo ti stroški skoraj podvojili na **372.201 €**, zaradi česar »varianta brez investicije« za Občino Divača ni sprejemljiva.

## 4.2 Varianta 1: izvedba investicije v lastni režiji Občine Divača

Varianta 1 obravnava model, po katerem je investitor v celovito energetsko prenovo javnih stavb Občina Divača.

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

**Tabela 9: Projekcija operativnih stroškov v ekonomski dobi brez izvedbe investicije – varianta 1**

LETO		Stroški toplotne in električne energije	Stroški vzdrževanja	Stroški financiranja	SKUPAJ Operativni stroški investicije z DDV
1	2018	5.789	237	9.456	15.482
2	2019	5.905	238	8.344	14.487
3	2020	6.023	239	7.432	13.694
4	2021	6.144	240	6.446	12.830
5	2022	6.266	241	5.492	12.000
6	2023	6.392	243	4.474	11.109
7	2024	6.520	244	3.510	10.273
8	2025	6.650	245	2.519	9.414
9	2026	6.783	246	1.512	8.541
10	2027	6.919	247	539	7.705
11	2028	7.057	249		7.306
12	2029	7.198	250		7.448
13	2030	7.342	251		7.593
14	2031	7.489	252		7.741
15	2032	7.639	254		7.892
<b>SKUPAJ 10 let</b>		<b>64.658</b>	<b>2.432</b>	<b>40.268</b>	<b>107.358</b>
<b>SKUPAJ 15 let</b>		<b>94.326</b>	<b>3.439</b>	<b>40.268</b>	<b>138.033</b>

Pričakovani operativni stroški vključno z DDV znašajo:

- v 10-letnem obdobju 107.358 EUR,
- v 15-letnem obdobju 138.033 EUR,

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

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

Tabela 10: Izračun prihrankov v ekonomski dobi za varianto 1

LETO	Operativni stroški pred investicijo	Operativni stroški z upoštevanjem investicije	Prihranek	Diskontirani neto prihranek
1 2018	16.588	15.482	1.106	1.064
2 2019	17.503	14.487	3.016	2.789
3 2020	18.469	13.694	4.775	4.245
4 2021	19.488	12.830	6.658	5.691
5 2022	20.563	12.000	8.563	7.038
6 2023	21.697	11.109	10.588	8.368
7 2024	22.894	10.273	12.621	9.591
8 2025	24.157	9.414	14.743	10.773
9 2026	25.490	8.541	16.949	11.908
10 2027	26.897	7.705	19.191	12.965
11 2028	28.381	7.306	21.075	13.690
12 2029	29.947	7.448	22.499	14.053
13 2030	31.600	7.593	24.006	14.418
14 2031	33.344	7.741	25.602	14.785
15 2032	35.184	7.892	27.292	15.154
<b>SKUPAJ 10 let</b>	<b>225.539</b>	<b>107.358</b>	<b>118.180</b>	<b>87.058</b>
<b>SKUPAJ 15 let</b>	<b>355.613</b>	<b>138.033</b>	<b>217.580</b>	<b>145.467</b>

Prihranki znašajo:

- v 10-letnem obdobju 118.180 EUR,
- v 15-letnem obdobju 217.580 EUR

Izračun ekonomske učinkovitosti variante je prikazan v poglavju 7.

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

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

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

Osnovne koristi partnerstva med javnim in zasebnim sektorjem so:

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

Prednosti vključitve zasebnega partnerja v predmetni projekt so:

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

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

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

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

**Model pogodbenega zagotavljanja prihrankov** poteka na sledeč način:

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

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

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

**Tabela 11: Delitev neto prihrankov med koncesionarja in koncedenta**

LETO		Strošek storitve	Prihranek za občino
		Faktor =	
		99,00%	1,00%
1	2018	10.457	106
2	2019	10.718	108
3	2020	10.986	111
4	2021	11.261	114
5	2022	11.543	117
6	2023	11.831	120
7	2024	12.127	122
8	2025	12.430	126
9	2026	12.741	129
10	2027	13.059	132
11	2028	13.386	135
12	2029	13.721	139
13	2030	14.064	142
14	2031	14.415	146
15	2032	14.776	149
<b>SKUPAJ 10 let</b>		<b>117.154</b>	<b>1.183</b>
<b>SKUPAJ 15 let</b>		<b>187.515</b>	<b>1.894</b>

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

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

Izračun ekonomske učinkovitosti posamezne variante je prikazan v poglavju 7.

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

## 5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE TER OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

### 5.1 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije

Povzetki iz izdelanih energetskih pregledov

#### ZDRAVSTVENA POSTAJA DIVAČA; NOVO STANJE \_ IZVEDBA UKREPOV

##### INVESTICIJSKI UKREPI:

- Ukrepi na ovoju objekta:
  - toplotna izolacija stropa,
  - toplotna strehe na S in J strani stavbe,
  - zamenjava stavbnega pohošstva,
  - toplotna izolacija fasade.
- Ukrepi na strojnih instalacijah:
  - vgradnja toplotne črpalke in kondenzacijskega plinskega kotla za ogrevanje,
  - izvedba centralnega prezračevanja z rekuperacijo,
  - vgradnja hranilnika TSV.
- Ukrepi na elektro instalacijah:
  - zamenjava obstoječih svetil z LED svetili.

#### PODRUŽNIČNA ŠOLA VREME; NOVO STANJE \_ IZVEDBA UKREPOV

##### INVESTICIJSKI UKREPI:

- Ukrepi na ovoju objekta:
  - toplotna izolacija stropa,
  - zamenjava stavbnega pohošstva,
  - toplotna izolacija fasade,
  - toplotna izolacija tal proti neogrevani kleti.
- Ukrepi na strojnih instalacijah:
  - vgradnja termostatskih ventilov na radiatorjih,
  - vgradnja kotla na pelete,
  - izvedba centralnega prezračevanja z rekuperacijo,
  - vgradnja bojlerske toplotne črpalke za pripravo TSV.
- Ukrepi na elektro instalacijah:
  - zamenjava svetilk z LED svetili.

### 5.2 Ocena investicijskih stroškov

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

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

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



**5.2.1 Celotna ocena investicijskih stroškov**

Investicijska vrednost je pridobljena s strani izdelovalcev energetskega pregleda:

1. Razširjeni energetski pregled Podružnične osnovne Vreme, izdelal: Goriška lokalna energetska agencija, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, junij 2016
2. Razširjeni energetski pregled Zdravstvene postaje Divača, izdelal: Goriška lokalna energetska agencija, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, junij 2016.

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

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

**Tabela 12: Celotna ocenjena investicijska vrednost projekta po stalnih cenah brez in z DDV**

VRSTA DEL/OBJEKT	ZP Divača	OŠ Vreme	SKUPAJ
<b>ENERGETSKA SANACIJA-UPRAVIČENI STROŠKI</b>			
toplotna izolacija stropa	9.765,00 €	5.000,00 €	14.765,00 €
zamenjava stavbnega pohištva	47.725,00 €	13.240,00 €	60.965,00 €
toplotna izolacija fasade	19.110,00 €	30.420,00 €	49.530,00 €
toplotna izolacija tal proti neogrevani kleti		4.260,00 €	4.260,00 €
toplotna izolacija dela strehe	1.560,00 €		1.560,00 €
vgradnja termostatskih ventilov		960,00 €	960,00 €
vgradnja kotla na pelete		36.000,00 €	36.000,00 €
izvedba centralnega prezračevanja z rekuperacijo toplote	13.600,00 €	11.768,00 €	25.368,00 €
vgradnja bojlerske toplotne črpalke za pripravo tsv		2.184,00 €	2.184,00 €
zamenjava svetilk z LED	8.600,00 €	5.440,00 €	14.040,00 €
vgradnja toplotne črpalke in plinskega kond. kotla	38.890,00 €		38.890,00 €
vgradnja hranilnika TSV	2.000,00 €		2.000,00 €
<b>projektna in investicijska dokumentacija</b>	<b>7.062,50 €</b>	<b>5.463,60 €</b>	<b>12.526,10 €</b>
<b>nadzor</b>	<b>2.825,00 €</b>	<b>2.185,44 €</b>	<b>5.010,44 €</b>
<b>ostale storitve inženiringa</b>	<b>706,25 €</b>	<b>546,36 €</b>	<b>1.252,61 €</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>151.843,75 €</b>	<b>117.467,40 €</b>	<b>269.311,15 €</b>
<b>ENERGETSKA SANACIJA - NEUPRAVIČENI STROŠKI</b>			0,00 €
<b>Nepredvideni neupravičeni stroški</b>	<b>30.368,75 €</b>	<b>23.493,48 €</b>	<b>53.862,23 €</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>30.368,75 €</b>	<b>23.493,48 €</b>	<b>53.862,23 €</b>
<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>182.212,50 €</b>	<b>140.960,88 €</b>	<b>323.173,38 €</b>
22% DDV (NEUPRAVIČ.STR.)	40.086,75 €	31.011,39 €	71.098,14 €
<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>222.299,25 €</b>	<b>171.972,27 €</b>	<b>394.271,52 €</b>

Skupna ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah znaša **323.173,38 €** brez DDV, DDV znaša 866.634,63 €, ocenjena vrednost investicije z DDV pa znaša **394.271,52 €**, od tega:

ZP Divača:      **182.212,50 € brez DDV**                         **222.299,25 € z DDV**  
OŠ Vreme         **140.960,88 € brez DDV**                         **171.972,27 € z DDV**

V nadaljevanju so v tabelah predstavljene skupne vrednosti investicije za posamezne stavbe in skupine stroškov. V skladu z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) prikazujemo oceno investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah.

### **5.2.2 Ocena upravičenih in preostalih stroškov**

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

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

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

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

Upravičeni stroški so:

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

Neupravičeni stroški so:

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

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

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

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

Med neupravičenimi stroški paketa objektov Občine Divača so upoštevani:

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

**Tabela 13: Povzetek upravičenih in neupravičenih stroškov – z DDV**

Z. št.	PAKET: OBČINA DIVAČA	UPRAVIČENI STROŠKI	NEUPRAVIČENI STROŠKI	VSE SKUPAJ
1	ZP Divača	151.843,75 €	70.455,50 €	222.299,25 €
2	OŠ Vreme	117.467,40 €	54.504,87 €	171.972,27 €
<b>3</b>	<b>VSE SKUPAJ</b>	<b>269.311,15 €</b>	<b>124.960,37 €</b>	<b>394.271,52 €</b>

Upravičenih stroškov z DDV je **269.311,15 €**, neupravičenih stroškov z DDV pa **124.960,37 €** - DDV je v celoti neupravičen strošek.

### 5.3 Navedba osnove za oceno vrednosti

Strokovna podlaga za pripravo vrednosti investicije so popisi del iz izdelane dokumentacije, navedene v točki 5.1.

Investicijske stroške smo prikazali kot vse izdatke in vložke v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijo in jih investitor nameni za študije, pridobivanje dokumentacije, soglasij in dovoljenj, pripravljala dela, izvedbo gradbenih in obrtniških del, nabavo materiala, svetovanje in nadzor izvedbe ter druge izdatke za blago in storitve.

Za obseg potrebne vsebine DIIP-a smo upoštevali Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/10 in 27/16).

## 6 TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

### 6.1 Predhodna študija

Za pregled obstoječega stanja smo uporabili naslednje podlage:

1. Razširjeni energetski pregled Podružnične osnovne Vreme, izdelal: Goriška lokalna energetska agencija, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, junij 2016
2. Razširjeni energetski pregled Zdravstvene postaje Divača, izdelal: Goriška lokalna energetska agencija, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, junij 2016.

### 6.2 Opis lokacije

Predmet energetske sanacije so objekti na naslednjih lokacijah:

**Tabela 14: Podatki o lokaciji in lastništvu stavb**

	Podružnična šola Vreme	Zdravstvena postaja Divača
Katastrska občina	2449 VREMSKI BRITOF	2452 DIVAČA
Številka stavbe	67	149
Število etaž	3	1
Deli stavbe	1	1
Površina stavbe [m <sup>2</sup> ]	Celotna stavba 334,5 m <sup>2</sup>	Celotna stavba 272 m <sup>2</sup>
Številka parcele	7310	1014/7
Površina parcele [m <sup>2</sup> ]	1109	1.256
Lastništvo	Občina Divača	Občina Divača

Na spodnji sliki je prikazana lokacija Podružnične šola Vreme v prostoru.



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

Na spodnji sliki je prikazana lokacija Zdravstvena postaja Divača v prostoru.



Slika 5: Lokacija stavbe Zdravstvena postaja Divača

(Vir: GURS <http://prostor3.gov.si/>)

### 6.3 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

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

### 6.4 Analiza vplivov na okolje

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

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

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

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

#### **Okoljska učinkovitost**

Okoljska učinkovitost bo zagotovljena z ločenim zbiranjem odpadkov, izvedba projekta bo težila k znižanju količin odpadkov, uporaba okolju najboljših in najprijaznejših tehnik ter načinov

izvajanja gradbenih del. Prav tako bo s strani strokovnega nadzora spremljan nadzor emisij in tveganj. S sanacijo vrtca se bo izboljšala energetska učinkovitost stavbe, kar pomeni nižje potrebe po toploti in boljše pogoje za kakovostno izvajanje vzgojno – izobraževalnega procesa ter manjše vplive na okolje iz vidika onesnaževanja okolja.

### **Trajnostna dostopnost**

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

### **Zmanjševanje vplivov na okolje**

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

### **Učinkovitost izrabe naravnih virov**

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

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

## **6.5 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo**

Investicijo bo izvajala Občina Divača. Za izvedbo investicijskega projekta bo odgovorna županja občine, ga. Alenka Štrucl Dovgan.

Projektna skupina Občine Divača, ki obravnava projekt »Energetske učinkovite sanacije javnih stavb v občini Divača«, je sledeča:

- Zdenka Hreščak -Višja svetovalka za razvoj
- Romana Derenčin – Višja svetovalka za družbene dejavnosti
- Sonja Terčič – Višja svetovalka za investicije
- Vesna Pavlovčič – Višja svetovalka za finance

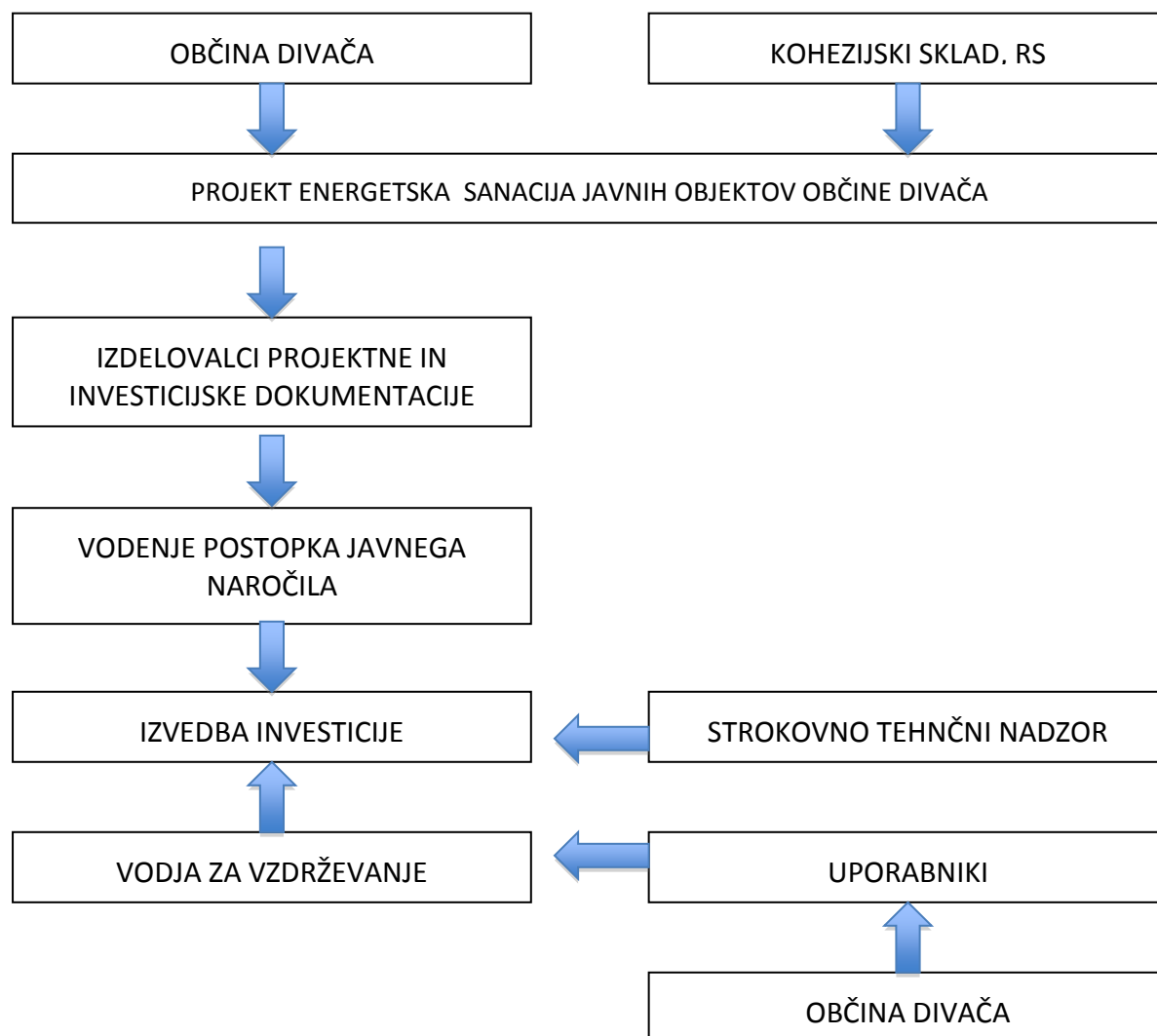
Investicijska dokumentacija je izdelana s strani strokovnih izdelovalcev tovrstne dokumentacije, ki so bili izbrani v skladu z ZJN.

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

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

V nadaljevanju prikazujemo organizacijsko shemo za omenjen projekt.





## 6.6 Predvideni viri financiranja

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

Predvidene vire financiranja prikazujemo v naslednjih tabelah. Izračun je bil izveden za vse variante 1, kjer je investitor v energetska prenovo Občina Divača ter za variante kjer se prenova izvede po modelu javno zasebnega partnerstva.

### 6.6.1 Varianta 1.: ESCO PREVZAME CELOTNO ENERGETSKO SANACIJO

Tabela 15: Viri financiranja v €: varianta 1.

Z. št.	PAKET: OBČINA DIVAČA	SKUPAJ BREZ DDV	OBČINA	delež	Mzi 40% US	delež	ESCO	delež
1	ZP Divača	182.212,50	121.475,00		60.737,50			
2	OŠ Vreme	140.960,88	93.973,92		46.986,96			
3	<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>323.173,38</b>	<b>215.448,92</b>	66,7%	<b>107.724,46</b>	33,3%		0,0%

4	DDV	71.098,14	71.098,14		0,00			
5	SKUPAJ Z DDV	394.271,52	286.547,06	72,7%	107.724,46	27,3%		0,0%

V primeru, da gre Občina Divača v izvedbo investicije po javno-naročniškem modelu, bo morala sama financirati investicijo v višini **286.547,06 €**. Znesek sofinanciranja iz javnega razpisa znaša **107.724,46 €**. DDV znaša **71.098 EUR** in je v celoti strošek občine.

### 6.6.2 Varianta 2.1.: ESCO financira celotno energetska sanacijo

Tabela 16: Viri financiranja v €: varianta 2.1.

Z.š t.	PAKET: OBČINA DIVAČA	SKUPAJ BREZ DDV	OBČINA	delež	Mzi 40% US	delež	ESCO	delež
1	ZP Divača	182.212,50	7.062,50		60.737,50		114.412,50	
2	OŠ Vreme	140.960,88	5.463,60		46.986,96		88.510,32	
3	SKUPAJ BREZ DDV	323.173,38	12.526,10	3,9%	107.724,46	33,3%	202.922,82	62,8%
4	DDV	2.755,74	2.755,74					
5	SKUPAJ Z DDV	325.929,12	15.281,84	4,7%	107.724,46	33,1%	202.922,82	62,3%

V primeru, da občina pridobi zasebnega partnerja za izvedbo investicije po modelu JZP znaša pričakovana višina vlaganj v primeru, da zasebni pogodbenik financira celotno energetska sanacijo javnih stavb Občine Divača, **202.922,82 €**, občina pa bo v tem primeru morala zagotoviti le **15.281,84 €** ob pričakovanem znesku sofinanciranja iz javnega razpisa v višini **107.724,46 €**. DDV kot strošek, ki ga mora pokrivati občina znaša v tem primeru **2.755,74 €**, kar predstavlja kar **68.342,40 €** manj DDV kot v varianti 1.

### 6.6.3 Varianta 2.2.: ESCO financira celotne upravičene stroške

Tabela 17: Viri financiranja v €: varianta 2.2.

Z.š t.	PAKET: OBČINA DIVAČA	SKUPAJ BREZ DDV	OBČINA	delež	Mzi 40% US	delež	ESCO	delež
1	ZP Divača	182.212,50	30.368,75		60.737,50		91.106,25	
2	OŠ Vreme	140.960,88	23.493,48		46.986,96		70.480,44	
3	SKUPAJ BREZ DDV	323.173,38	53.862,23	16,7%	107.724,46	33,3%	161.586,69	50,0%
4	DDV	11.849,69	11.849,69					
5	SKUPAJ Z DDV	335.023,07	65.711,92	19,6%	107.724,46	32,2%	161.586,69	48,2%

V primeru, da zasebni partner financira celotne upravičene stroške v višini **202.922,82 €**, bo občina morala zagotoviti **65.711,92 €** ob pričakovanem znesku sofinanciranja iz javnega razpisa v višini **107.724,46 €**. DDV kot strošek, ki ga mora pokrivati občina znaša v tem primeru **11.849,69 €**, kar predstavlja kar **59.248,45 €** manj DDV kot v varianti 1.

### 6.6.4 Varianta 2.3.: Zasebni pogodbenik financira 51% upravičenih stroškov



**Tabela 18: Viri financiranja v €: varianta 2.3.**

Z.š t.	PAKET: OBČINA DIVAČA	SKUPAJ BREZ DDV	OBČINA	delež	MzI 40% US	delež	ESCO	delež
1	ZP Divača	182.212,50	44.034,69		60.737,50		77.440,31	
2	OŠ Vreme	140.960,88	34.065,55		46.986,96		59.908,37	
3	<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>323.173,38</b>	<b>78.100,23</b>	24,2%	<b>107.724,46</b>	33,3%	<b>137.348,69</b>	42,5%
4	<b>DDV</b>	<b>17.182,05</b>	<b>17.182,05</b>					
5	<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>340.355,43</b>	<b>95.282,28</b>	28,0%	<b>107.724,46</b>	31,7%	<b>137.348,69</b>	40,4%

V primeru, da zasebni pogodbenik financira 51% celotnih upravičenih stroškov, znaša pričakovana višina vlaganj zasebnega partnerja ob danih pogojih **137.348,69 €**, občina pa bo v tem primeru morala zagotoviti **95.282,28 €** ob pričakovanem znesku sofinanciranja iz javnega razpisa v višini **107.724,46 €**. DDV kot strošek, ki ga mora pokrivati občina znaša v tem primeru **17.182,05 €**, kar predstavlja kar **53.916,09 € manj DDV kot v varianti 1.**

#### 6.6.5 Varianta 2.4.: Zahtevana donosnost za zasebnega partnerja 7%

**Tabela 19: Viri financiranja v €: varianta 2.4.**

Z.š t.	PAKET: OBČINA DIVAČA	SKUPAJ BREZ DDV	OBČINA	delež	MzI 40% US	delež	ESCO	delež
1	ZP Divača	182.212,50	75.631,14		60.737,50		45.843,86	
2	OŠ Vreme	140.960,88	58.508,78		46.986,96		35.465,14	
3	<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>323.173,38</b>	<b>134.139,92</b>	41,5%	<b>107.724,46</b>	33,3%	<b>81.309,00</b>	25,2%
4	<b>DDV</b>	<b>29.510,78</b>	<b>29.510,78</b>					
5	<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>352.684,16</b>	<b>163.650,70</b>	46,4%	<b>107.724,46</b>	30,5%	<b>81.309,00</b>	23,1%

Izračun je izdelan skladno zahtevami MzI iz Navodil za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja. Ob pogoju zahtevane donosnosti za zasebnega partnerja v višini 7% znaša višina vlaganj zasebnega partnerja **81.309,00 €**, občina pa bo v tem primeru morala zagotoviti **163.650,70 €** ob pričakovanem znesku sofinanciranja iz javnega razpisa v višini **107.724,46 €**. DDV kot strošek, ki ga mora pokrivati občina znaša v tem primeru **29.510,78 €**, kar predstavlja kar **41.587,36 € manj DDV kot v varianti 1.**

## 7 OCENA MOŽNOSTI JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA

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

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

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

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

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

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

Iz tabele so razvidna energijska števila pred in po operaciji, skupno energijsko število pred operacijo **244,90 kWh/m<sup>2</sup>** kondicionirane površine, po operaciji pa je pričakovano energijsko število **137,32 kWh/m<sup>2</sup>** kondicionirane površine.

Tabela 20: Vhodni podatki analize

PAKET STAVB: OBČINA DIVAČA		ZP Divača	OŠ Vreme	SKUPAJ VSE STAVBE
Letni nivo	enota	Vrednosti	Vrednosti	Vrednosti
Višina investicije (z DDV)	€	222.299,25	171.972,27	394.271,52
Višina upravičenih stroškov	€	151.843,75	117.467,40	269.311,15
Višina subvencije	€	60.737,50	46.986,96	107.724,46
Višina neupravičenih stroškov	€	70.455,50	54.504,87	124.960,37
Neto tlorisna površina	m2	292,50	459,60	752,10
<b>Kondicionirana površina</b>	<b>m2</b>	<b>271,20</b>	<b>235,40</b>	<b>506,60</b>
Raba toplotne energije pred sanacijo	kWh/leto	55.252,00	45.636,67	100.888,67
<b>Strošek za ogrevanje pred sanacijo (brez DDV)</b>	<b>€/leto</b>	<b>5.597,54</b>	<b>3.544,46</b>	<b>9.142,01</b>
Raba električne energije pred sanacijo	kWh/leto	18.879,00	4.300,67	23.179,67
<b>Strošek za električno energijo pred sanacijo (brez DDV)</b>	<b>€/leto</b>	<b>2.513,11</b>	<b>536,86</b>	<b>3.049,97</b>
Skupna raba toplotne in električne energije pred sanacijo	kWh/leto	<b>74.131,00</b>	<b>49.937,33</b>	124.068,33
<b>Skupni strošek - ogrevanje+ električna - pred sanacijo (brez DDV)</b>	<b>€/leto</b>	<b>8.110,66</b>	<b>4.081,32</b>	<b>12.191,98</b>
Potreba po toplotni energiji po sanaciji	kWh/leto	30.052,00	13.736,67	43.788,67
Potreba po električni energiji po sanaciji (brez DDV)	kWh/leto	22.179,00	3.600,67	25.779,67
Skupna raba toplotne in električne energije po sanaciji	kWh/leto	52.231,00	17.337,33	69.568,33
<b>Strošek za toplotno in električno energijo po sanaciji (brez DDV)</b>	<b>€/leto</b>	<b>3.783,61</b>	<b>961,65</b>	<b>4.745,26</b>
Delež energije iz OVE po sanaciji	%	40%	79%	
Prihranek toplotne energije	kWh/leto	25.200,00	31.900,00	57.100,00
Delež prihranka potrebe po toplotni energije (brez DDV)	%	46%	70%	
Prihranek električne energije	kWh/leto	-3.300,00	700,00	-2.600,00
Delež prihranka potrebe po električni energiji	%	-17%	16%	
Skupni prihranek - toplotna in električna energija	kWh/leto	<b>21.900,00</b>	<b>32.600,00</b>	<b>54.500,00</b>
Delež skupnega prihranka energije	%	30%	65%	44%
<b>Skupni prihranek stroškov energije - ogrevanje + električna</b>	<b>€/leto</b>	<b>4.327,05</b>	<b>3.119,67</b>	<b>7.446,72</b>
Vrednost nepremičnine po GURS	€	133.193,40	147.830,27	281.023,67
Stroški vzdrževanja brez investicije - ocena 0,5% od vrednosti nepremičnine GURS	€/leto	<b>665,97</b>	<b>739,15</b>	<b>1.405,12</b>
Stroški vzdrževanja po investiciji ocena 3% od amortizacije	€/leto	<b>109,33</b>	<b>84,58</b>	<b>193,90</b>
Prihranki pri stroških vzdrževanja	€/leto	<b>556,64</b>	<b>654,57</b>	<b>1.211,21</b>
En. število pred rekonstrukcijo	kWh/m2	<b>273,30</b>	<b>213,80</b>	<b>244,90</b>
En. število po rekonstrukciji	kWh/m2	<b>192,70</b>	<b>73,5</b>	<b>137,32</b>

## Ostali parametri investicije:

### 1. Ekonomska doba (referenčno obdobje):

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

### 2. Projekcija stroškov projekta

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

Stroške vzdrževanja smo ocenili v višini 3 % letno od amortizacije in znašajo v baznem letu **237 € brez DDV**.

Amortizacija je obračunana po 2% letni stopnji in znaša letno **6.463 €**. Od amortizacijske osnove smo odbili znesek pričakovanega sofinanciranja.

### 3. Projekcija prihodkov projekta

Z izpeljano investicijo se bo zmanjšala poraba energije in stroški za energijo, hkrati pa se bodo zmanjšali tudi stroški vzdrževanja javnih stavb. Prihodke projekta predstavljajo prihranki, izračunani kot razlika med stanjem brez investicije in stanju po izvedeni investiciji. Ocena prihrankov v prvem polnem letu obratovanja po investiciji znaša **7.447 €**.

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

**Varianta 2:** Občina Divača je udeležena na delu prihrankov, izračunanem glede na faktor delitve prihrankov. Za potrebe analize smo uporabili **faktor 99% za občino in 1% za pogodbenega partnerja** kot tisto razmerje, ki omogoča pogodbeniku v koncesijski dobi 15 let zagotavljanje zahtevanega donosa, ki se giblje med 5% in 7%.

### 4. Finančna analiza

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

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

- Dinamični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta so izračunani za obdobje izvedbe investicijskega projekta in za 15 letno ekonomsko dobo (referenčno časovno obdobje obratovanja), in sicer od prvega leta rednega obratovanja (2018) pa do vključno leta 2032,
- Za namen ocene možnosti javno-zasebnega partnerstva je finančna analiza izdelana s stališča investitorja (lastnika) Občine Divača; za varianto 2 je izdelana finančna analiza s stališča potencialnega koncesionarja.
- Analizo upravičenosti izvedbe investicijskega projekta smo pripravili na podlagi statičnih in dinamičnih kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta,

- Skladno z Navodila za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja, februar 2016 in Podrobnejšimi usmeritvami javnim partnerjem pri ukrepu energetske prenove stavb javnega sektorja, februar 2016, Ministrstvo za infrastrukturo, smo v izračunih upoštevali **4%** diskontno stopnjo za javnega partnerja in **5%** diskontno stopnjo za zasebnega partnerja.
- Vsi stroški (investicijska in ostala vlaganja) in prihodki investitorja so prikazani v finančni analizi v stalnih cenah z DDV;
- Ostanek vrednosti projekta na koncu 15 letne ekonomske dobe je **226.221 €**.

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

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

**Neto sedanja vrednost investicije (NSV)** je eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja  $1+i$ , s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek.

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

V nadaljevanju je predstavljen denarni tok finančne analize ter rezultati ekonomskih uspešnosti posameznih variant.

## **7.1 Varianta 1: investitor v energetska prenovo je Občina Divača**

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

Višina celotne investicije zajema tako energetska sanacijo kot tudi prenovo in znaša **4.805.882,96 € z DDV**. Z upoštevanjem pričakovane subvencije v višini **936.895 €** znaša investicija, ki smo jo upoštevali v analizi **3.868.988 €**.

**Tabela 21: Finančni tok - VARIANTA 1**

Leta	Investicija	Prihranek pri stroških obratovanja	Ostane vrednosti projekta	Neto prihodek	Diskontirani neto prihodki
0	2017	286.547	0	-286.547	-286.547
1	2018		1.106	1.106	1.064
2	2019		3.016	3.016	2.789
3	2020		4.775	4.775	4.245
4	2021		6.658	6.658	5.691
5	2022		8.563	8.563	7.038
6	2023		10.588	10.588	8.368
7	2024		12.621	12.621	9.591
8	2025		14.743	14.743	10.773
9	2026		16.949	16.949	11.908
10	2027		19.191	19.191	12.965
11	2028		21.075	21.075	13.690
12	2029		22.499	22.499	14.053
13	2030		24.006	24.006	14.418
14	2031		25.602	25.602	14.785
15	2032		27.292	226.221	253.513

**Tabela 22: Rezultati finančne analize VARIANTE 1 – s stroški financiranja**

<b>Neto sedanja vrednost (NSV)</b>	<b>-14.403</b>	<b>EUR</b>
<b>Interna stopnja donosa (IRR)</b>	<b>3,57%</b>	

Varianta 1 izkazuje pozitivne rezultate, saj dosega zahtevano donosnost z rahlo negativno neto sedanjo vrednostjo. Investicija je za občino upravičena, v kolikor je zanjo sprejemljiva izvedba investicije v lastni režiji, če ima možnost zadolževanja oz. ima na razpolago lastna sredstva. V kolikor se občini ne bi bilo potrebno zadolžiti za izvedbo predmetne investicije, je rezultat še ugodnejši:

**Tabela 23: Rezultati finančne analize VARIANTE 1 – brez stroškov financiranja**

<b>Neto sedanja vrednost (NSV)</b>	<b>28.505</b>	<b>EUR</b>
<b>Interna stopnja donosa (IRR)</b>	<b>4,90%</b>	

## 7.2 Varianta 2: investitor v energetska prenovo je zasebni partner

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

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

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

Po izvedbi investicije je pričakovan **54,5 MWh prihranek** porabe energije letno, kar predstavlja cca **44%** nižjo rabo energije.

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

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

- Operativni stroški - stroški vzdrževanja
- Stroški financiranja z obrestno mero 2,3%
- Prihodke koncesionarja predstavlja plačilo storitve zagotavljanja prihrankov
- Vse zneske smo pri koncesionarju upoštevali brez DDV, ker je ta pri zasebnih podjetjih povračljiv.
- Koncesija se sklepa za obdobje 15 let.
- Diskontna stopnja za koncesionarja: 5%
- Glede na to, da je koncesionar navadno bolj usposobljen in predvsem bolj motiviran od javnega partnerja za nižanje operativnih stroškov in doseganje prihrankov, smo pri operativnih stroških predvideli, da bodo ti manjši od ocenjenih za 2%, na drugi strani pa bodo tudi ocenjeni prihranki višji, tudi tu smo predvideli 1% povečanje doseganja prihrankov.

**Varianta 2.1.: KONCESIONAR IZVEDE CELOTNO ENERGETSKO SANACIJO**

Najprej smo preverili ekonomsko učinkovitost projekta za koncesionarja z višino celotnih stroškov energetske sanacije brez subvencije, ki znaša **202.923 €**.

**Tabela 24: Finančni tok - VARIANTA 2.1.**

Leta	Investicija	Operativni stroški 0,98	Prihodek 1,01	Stroški financiranja	Neto prihodek	Diskontirani tokovi	
0	2017	202.923			-202.923	-202.923	
1	2018		194	8.571	4.339	4.038	3.846
2	2019		195	8.786	3.829	4.762	4.319
3	2020		196	9.005	3.410	5.399	4.664
4	2021		197	9.230	2.958	6.076	4.998
5	2022		198	9.461	2.520	6.743	5.283
6	2023		199	9.698	2.053	7.446	5.556
7	2024		200	9.940	1.611	8.130	5.778
8	2025		201	10.189	1.156	8.832	5.978
9	2026		202	10.443	694	9.548	6.155
10	2027		203	10.704	247	10.254	6.295
11	2028		204	10.972	-	10.768	6.296
12	2029		205	11.246	-	11.042	6.148
13	2030		206	11.528	-	11.322	6.004
14	2031		207	11.816	-	11.609	5.863
15	2032		208	12.111	-	11.903	5.726

**Tabela 25: Rezultati finančne analize VARIANTE 2.1.**

Neto sedanja vrednost (NSV)	-120.014	EUR
Interna stopnja donosa (IRR)	-4,66%	

Investicija v energetske prenovne objekte po modelu javno zasebnega partnerstva ob pričakovanju, da bo zasebni partner financiral celotno energetske prenovne javnih stavb v občini Divača, ni realna, saj ekonomski kazalci izkazujejo negativne vrednosti.

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



**Varianta 2.2.: KONCESIONAR PREVZAME IZVEDBO UPRAVIČENIH STROŠKOV**

V tej različici smo preverili ekonomsko učinkovitost projekta v primeru, da bi se sklenilo koncesijo samo za izvedbo upravičenih stroškov energetske sanacije brez subvencije, kar znaša **161.587 €**.

**Tabela 26: Finančni tok - VARIANTA 2.2.**

Leta	Investicija	Operativni stroški 0,98	Prihodek 1,01	Stroški financiranja	Neto prihodek	Diskontirani tokovi	
0	2017	161.587				-161.587	-161.587
1	2018		194	8.571	3.566	4.812	4.583
2	2019		195	8.786	3.146	5.445	4.938
3	2020		196	9.005	2.802	6.007	5.189
4	2021		197	9.230	2.430	6.603	5.432
5	2022		198	9.461	2.071	7.193	5.636
6	2023		199	9.698	1.687	7.812	5.829
7	2024		200	9.940	1.323	8.417	5.982
8	2025		201	10.189	950	9.038	6.117
9	2026		202	10.443	570	9.671	6.234
10	2027		203	10.704	203	10.298	6.322
11	2028		204	10.972	-	10.768	6.296
12	2029		205	11.246	-	11.042	6.148
13	2030		206	11.528	-	11.322	6.004
14	2031		207	11.816	-	11.609	5.863
15	2032		208	12.111	-	11.903	5.726

**Tabela 27: Rezultati finančne analize VARIANTE 2.2.**

Neto sedanja vrednost (NSV)	-75.286	EUR
Interna stopnja donosa (IRR)	-2,16%	

Tudi v tem primeru ekonomski kazalci izkazujejo negativne vrednosti, kar kaže na to, da ni realno pričakovati, da bi lahko zasebni partner sofinanciral celotne upravičene stroške investicije.

**Varianta 2.3.: KONCESIONAR FINANCIRA 51% UPRAVIČENIH STROŠKOV**

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

**Tabela 28: Finančni tok - VARIANTA 2.3.**

Leta	Investicija	Operativni stroški 0,98	Prihodek 1,01	Stroški financiranja	Neto prihodek	Diskontirani tokovi	
0	2017	137.349			-137.349	-137.349	
1	2018		195	8.786	3.566	5.560	5.295
2	2019		196	9.005	3.146	6.135	5.565
3	2020		197	9.230	2.802	6.652	5.746
4	2021		198	9.461	2.430	7.198	5.921
5	2022		199	9.698	2.071	7.739	6.063
6	2023		200	9.940	1.687	8.306	6.198
7	2024		201	10.189	1.323	8.863	6.299
8	2025		202	10.443	950	9.434	6.385
9	2026		203	10.704	570	10.017	6.457
10	2027		204	10.972	203	10.595	6.505
11	2028		205	11.246	-	11.042	6.456
12	2029		206	11.528	-	11.322	6.304
13	2030		207	11.816	-	11.609	6.156
14	2031		208	12.111	-	11.903	6.012
15	2032		1.983	96.028	-	75.296	36.219

**Tabela 29: Rezultati finančne analize VARIANTE 2.3.**

Neto sedanja vrednost (NSV)	-9.092	EUR
Interna stopnja donosa (IRR)	4,31%	

Ob tem pogoju projekt izkazuje pozitivno interno stopnjo donosa in negativno neto sedanjo vrednost.

**Varianta 2.4.: DONOSNOST ZA KONCESIONARJA: 7%**

Skladno z zahtevami MzI iz Navodil za delo posredniških organov in upravičencev pri ukrepu EPS javnega sektorja smo izračunali še ekonomske kazalce ob zahtevani stopnji donosnosti za pogodbenika v višini 7%. Poiskali smo tisto višino investicije, pri kateri je ob zahtevani donosnosti 7% neto sedanja vrednost enaka nič.

**Tabela 30: Finančni tok - VARIANTA 2.4.**

Leta	Investicija	Operativni stroški 0,98	Prihodek 1,01	Stroški financiranja	Neto prihodek	Diskontirani tokovi	
0	2017	81.309	0	0	-81.309	-81.309	
1	2018	0	194	8.571	1.796	6.581	6.268
2	2019	0	195	8.786	1.585	7.006	6.354
3	2020	0	196	9.005	1.412	7.398	6.390
4	2021	0	197	9.230	1.224	7.809	6.425
5	2022	0	198	9.461	1.043	8.220	6.441
6	2023	0	199	9.698	850	8.649	6.454
7	2024	0	200	9.940	667	9.074	6.448

8	2025	0	201	10.189	478	9.509	6.436
9	2026	0	202	10.443	287	9.954	6.417
10	2027	0	203	10.704	102	10.399	6.384
11	2028	0	204	10.972	0	10.768	6.296
12	2029	0	205	11.246	0	11.042	6.148
13	2030	0	206	11.528	0	11.322	6.004
14	2031	0	207	11.816	0	11.609	5.863
15	2032	0	208	12.111	0	11.903	5.726

**Tabela 31: Rezultati finančne analize VARIANTE 2.4.**

<b>Neto sedanja vrednost (NSV)</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>
<b>Interna stopnja donosa (IRR)</b>	<b>7,0%</b>	

Iz prikazanih rezultatov analize izhaja, da bi znašala najvišja višina deleža zasebnega partnerja ob danih pogojih 81.309.

Projekt sicer ne izkazuje zahtevanega donosa 7%, vendar je rezultat relativno blizu želenega. Iz prikazanih rezultatov analize izhaja, da **je izvedba investicije po modelu javno-zasebnega partnerstva izvedljiva** ob pogajanjih s potencialnimi zasebnimi partnerji, zato se predlaga naročniku, da po potrditvi DIIP objavi poziv promotorjem za podajo vlog o zainteresiranosti ter na njihovi podlagi izvede test JZP.

## **8 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM**

### **8.1 Potrebna investicijska dokumentacija**

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

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

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

Po izvedbi testa JZP pred oddajo vloge za pridobitev nepovratnih sredstev bo potrebno izdelati novelacijo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta z vključeno obravnavo izbrane variante investicije skladno z Navodili in objavljenim javnim razpisom Ministrstva za infrastrukturo RS.

### **8.1 Potrebna projektna dokumentacija s časovnim načrtom**

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

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

## 9 KONČNE UGOTOVITVE IN POVZETKI

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

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

Predmet operacije je energetska prenova 2 javnih stavb občine Divača, v dokumentu obravnavanih kot Zdravstvena postaja Divača in Podružnična šola Vreme.

Izvedba celotnega paketa investicij je predvidena v letu 2017.

Ocenjena vrednost investicije z DDV znaša **394.271,52 €** po stalnih cenah in **323.173,38 €** po tekočih cenah.

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

Upravičeni stroški z DDV znašajo **269.311,15 €**, neupravičeni stroški z DDV pa znašajo **126.960,37 €**.

S sredstvi evropske kohezijske politike bo po javnem razpisu za energetske sanacije javnih stavb v lasti lokalnih skupnosti predvidoma sofinanciranih 40 % javno upravičenih stroškov operacije, kar znaša **107.724,46 €**.

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

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

V primeru, da Občina Divača ne izvede investicije, bodo znašali stroški obratovanja v 10-letnem obdobju **213.746 €**, v 15 letnem obdobju pa se bodo ti stroški zaradi potrebnih vedno večjih vlaganj v tekoče in investicijsko vzdrževanje stavb skoraj podvojili na **372.201 €**, zaradi česar »varianata brez investicije« za Občino ni sprejemljiva.

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

V zadnji varianti je predvideno, da bo investitor v energetske sanacije javnih objektov Občine Divača **zasebni partner oziroma izvajalec javno-zasebnega partnerstva (ESCO)**, ki je po Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu ena ali več pravnih ali fizičnih oseb, ki sklene razmerje javno-

zasebnega partnerstva, v katerem tudi pridobi pravico in obveznost izvajati javno-zasebno partnerstvo. Zasebni partner je izvajalec storitve pogodbenega zagotavljanja prihrankov.

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

PRIMERJAVA VARIANT	OBČINA	delež	MzI 40% US	delež	ESCO	delež	skupaj investicija z DDV	razlika DDV
VARIANTA 1: INVESTITOR OBČINA	286.547	73%	107.724	27%	0	0%	<b>394.272</b>	<b>0</b>
Varianta 2.1.: ESCO CELOTNA ENERGETSKA SANACIJA	15.282	5%	107.724	33%	202.923	62%	<b>325.929</b>	<b>68.342</b>
Varianta 2.2.:ESCO CELOTNI UPRAVIČENI STROŠKI	65.712	20%	107.724	32%	161.587	48%	<b>335.023</b>	<b>59.248</b>
Varianta 2.3.: ESCO 51% UPRAVIČENIH STROŠKOV	95.282	28%	107.724	32%	137.349	40%	<b>340.355</b>	<b>53.916</b>
Varianta 2.4.: ESCO 7% STOPNJA DONOSNOSTI	163.651	46%	107.724	31%	81.309	23%	<b>352.684</b>	<b>41.587</b>

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

PRIMERJAVA VARIANT	NSV	IRR
VARIANTA 1: INVESTITOR OBČINA	<b>-14.403,37</b>	<b>3,6%</b>
Varianta 2.1.: ESCO CELOTNA ENERGETSKA SANACIJA	<b>-120.013,81</b>	<b>-4,7%</b>
Varianta 2.2.:ESCO CELOTNI UPRAVIČENI STROŠKI	<b>-75.285,86</b>	<b>-2,2%</b>
Varianta 2.3.: ESCO 51% UPRAVIČENIH STROŠKOV	<b>-9.091,72</b>	<b>4,3%</b>
Varianta 2.4.: ESCO 7% STOPNJA DONOSNOSTI	<b>0%</b>	<b>7,0%</b>

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

Po izvedbi investicije je pričakovan **54,5 MWh** prihranek porabe energije letno, kar predstavlja cca 44% nižjo rabo energije. Iz naslova do sedaj izdelane projektne dokumentacije ter razširjenih energetske pregledov znaša skupno energijsko število pred operacijo **244,90 kWh/m<sup>2</sup>** kondicionirane površine, po operaciji pa je pričakovano energijsko število **137,32 kWh/m<sup>2</sup>** kondicionirane površine.