



JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE KOPER
FONDO ALLOGGI PUBBLICO
DEL COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA



INVESTICIJA:

IZGRADNJA ENERGETSKEGA OBJEKTA TER DOBAVA TOPLITNE ENERGIJE ZA OBJEKTE V STANOVANJSKI SOSESKI NOVA DOLINSKA V KOPRU

**DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
Z VKLJUČENO OCENO UPRAVIČENOSTI IZVEDBE PROJEKTA
PO MODELU JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA**

Koper, november 2022

Direktor JSS MOK:
Zlatko Kuštra

Ljubljana, november 2022

Direktor SSRS:
mag. Črtomir Remec

PODPISI

INVESTITORJA¹:

Naziv: JSS Mestne občine Koper

Naslov: Verdijeva ulica 10, 6000 Koper

Odgovorna oseba: Zlatko Kuštra, direktor

Koper, november 2022

Direktor:

Žig in podpis



Naziv: Stanovanjski sklad RS

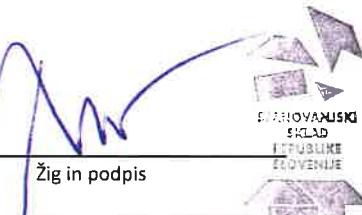
Naslov: Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana

Odgovorna oseba: mag. Črtomir Remec, direktor

Ljubljana, november 2022

Direktor:

Žig in podpis



UPRAVLJAVCA²:

Naziv: JSS Mestne občine Koper

Naslov: Verdijeva ulica 10, 6000 Koper

Odgovorna oseba: Zlatko Kuštra, direktor

Koper, november 2022

Direktor:

Žig in podpis



Naziv: Stanovanjski sklad RS

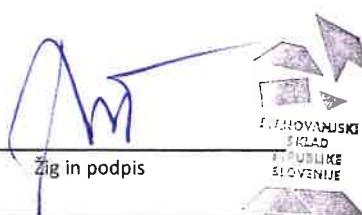
Naslov: Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana

Odgovorna oseba: mag. Črtomir Remec, direktor

Ljubljana, november 2022

Direktor:

Žig in podpis



¹ Predvideno je, da se investicija izvede ob pomoči zasebnega investitorja. V ta namen je bil v tem dokumentu izveden predhodni postopek ugotavljanja primernosti javno-zasebnega partnerstva v skladu z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006) oziroma ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva, ki govorji v prid izvedbi investicije v javno-zasebnem partnerstvu. Ker v tem trenutku JSS MOK in SSRS še nista objavila javnega poziva ter izvedla postopka za pridobitev zasebnega partnerja, ta še ni znan. Zato v tem dokumentu kot investitorja navajamo le JSS MOK in SSRS.

² Predvideno je, da bo z novo plinsko kotlovnico upravljal izbrani zasebni partner. Ker ta v tem trenutku še ni znan, sta kot upravljavca navedena JSS MOK in SSRS.



OSEBE ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE:

Naziv: JSS Mestne občine Koper

Naslov: Verdijeva ulica 10, 6000 Koper

Odgovorna oseba: Zlatko Kuštra, direktor

Koper, november 2022

Direktor:



Žig in podpis

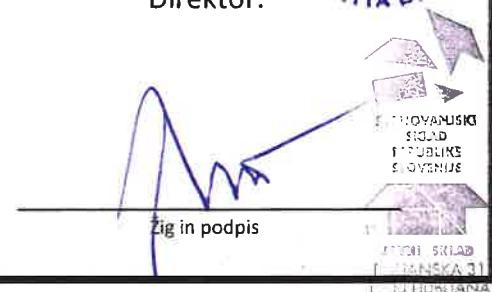
Naziv: Stanovanjski sklad RS

Naslov: Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana

Odgovorna oseba: mag. Črtomir Remec, direktor

Ljubljana, november 2022

Direktor:



Žig in podpis

IZDELovalec INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE:

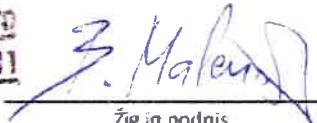
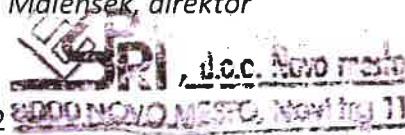
Naziv: Espri d.o.o.

Direktor:

Naslov: Novi trg 11, 8000 Novo mesto

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek, direktor

Novo mesto, november 2022



Žig in podpis



VSEBINA

1. OCENA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE PROJEKTA PO MODELU JZP	7
1.1. UVODNO POJASNILO IN OPIS PROJEKTA.....	7
1.2. PRAVNA PODLAGA.....	8
1.3. CILJ PROJEKTA	9
1.4. IDENTIFIKACIJA JAVNEGA INTERESA	9
1.5. PREDVIDENA OBLIKA SODELOVANJA V JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU	10
1.6. TEMELJNA NAČELA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA.....	12
1.7. SWOT ANALIZA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	14
1.8. PREDLOG OPTIMALNEGA MODELA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA.....	16
1.9. OCENJEVANJE PROJEKTA PREKO FINANČNO EKONOMSKIH KRITERIJEV	16
1.9.1. <i>Osnove in izhodišča za izračun in predstavitev kriterijev</i>	17
1.9.2. <i>Primerjava in predstavitev finančno ekonomskega kriterija</i>	17
1.10. SMISELNOST VKLJUČITVE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	20
2. OPREDELITEV INVESTITORJEV IN ODGOVORNIH OSEB TER ODGOVORNIH STROKOVNIH SLUŽB	21
2.1. OSNOVNI PÓDATKI O INVESTITORJIH.....	21
2.2. PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	22
2.3. NAVEDA UPRAVLJAVCEV	23
2.4. PODATKI O ODGOVORNIH OSEBAH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE DOKUMENTACIJE.....	24
3. ANALIZA SEDANJEGA STANJA	25
3.1. STANOVANSKA SOSESKA »NOVA DOLINSKA«	25
3.2. OGREVANJE STANOVANSKE SOSESKE »NOVA DOLINSKA« SEDANJE STANJE PLINOVODNEGA OMREŽJA	26
3.3. RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	27
4. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE	28
5. PREDSTAVITEV VARIANT.....	29
5.1. VARIANTA 0: INVESTICIJA SE NE IZVEDE	29
5.2. VARIANTA 1: INVESTICIJA SE IZVEDE	29
5.3. IZBIRA VARIANTE	30
6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	31
6.1. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE	31
6.2. OCENA INVESTICIJSKE NALOŽBE PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	32
6.3. DINAMIKA IZVAJANJA INVESTICIJSKE NALOŽBE	33
7. OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAO INVESTICIJO	34
7.1. STROKOVNE PODLAGE IN DOVOLJENJA	34
7.2. LOKACIJA	35
7.3. SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE	36
7.4. ČASOVNI NAČRT	37
7.5. VARSTVO OKOLJA	37
7.6. KADROVSKOORGANIZACIJSKA SHEMA	38
7.7. VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJSKE NALOŽBE	38
7.8. PRIČAKOVANA STOPNJA IZRABE ZMOGLIVOSTI OZIROMA EKONOMSKA UPRAVIČENOST PROJEKTA	39
8. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM	39
9. FINANČNA ANALIZA	40
9.1. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA.....	40
9.1.1. <i>Izhodišča in projekcija prihodkov in stroškov</i>	40
9.1.2. <i>Likvidnostni tok</i>	42

9.1.3. Finančni tok.....	43
9.2. IZRAČUN FINANČNIH KAZALNIKOV	44
9.2.1. Doba vračanja investicijskih sredstev.....	44
9.2.2. Finančna neto sedanja vrednost	44
9.2.3. Finančna interna stopnja donosnosti.....	45
9.2.4. Finančna relativna neto sedanja vrednost.....	45
9.2.5. Zbir rezultatov finančnih kazalnikov	45
9.3. PREDSTAVITEV UČINKOV, KI SE NE DAJO VREDNOTITI Z DENARJEM	45
10. ZAKLJUČNA OCENA	46



PREDSTAVITEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Ime investicijskega projekta	Izgradnja energetskega objekta ter dobava toplotne energije za objekte v stanovanjski soseski Nova Dolinska v Kopru
Investitorja	Naziv: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper Naslov: Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
	Naziv: Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad Naslov: Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana
Naročnik investicijske dok.	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
Namen investicijskega projekta	Vzpostaviti sistem ogrevanja ter priprave tople sanitarne vode večstanovanjskih objektov v soseski Nova Dolinska v Kopru, z izgradnjo skupne plinske kotlovnice na strehi bloka B2 ter vročevodov do blokov B1 in B3 ter ureditvijo upravljanja in vzdrževanja novega energetskega objekta
Lokacija investicije	Občina: Koper Mesto: Koper Lokacija: območje Stare Šalare, južno od Dolinske ceste, območje OPPN »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj (Uradni list RS, št. 69/14 in 65/18) Parcela št.: 1970/9, k.o. 2606-Semedela
Projektna dokumentacija	Projekt PZI
Investicijska dokumentacija	DIIP z vključeno oceno upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva
Časovni načrt	Izvedbena dela: junij 2023 – november 2023
Vrednost investicije novembra 2022 (stalne in tekoče cene)	369.209,50 EUR brez DDV (v primeru izgradnje skupne plinske kotlovnice gre za infrastrukturo za izvajanje obdavčljive dejavnosti, zato je DDV v skladu z ZDDV-1 povračljiv oz. se ga ne obračuna)
Viri financiranja	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, zasebni partner
Namen izdelave DIIP z oceno upravičenosti izvedbe projekta po modelu JZP	Opredelitev investicije, ocena upravičenosti izvedbe investicije po modelu JZP, določitev virov sredstev

1. OCENA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE PROJEKTA PO MODELU JZP

1.1. Uvodno pojasnilo in opis projekta

Stanovanjska soseska »Nova Dolinska«

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (v nadaljevanju: JSS MOK) in Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: SSRS) gradita na južnem robu mesta Koper stanovanjsko sosesko »Nova Dolinska«, ki jo sestavljajo večstanovanjski bloki, namenjeni javnim najemnin stanovanjem.

V gradnji so trije bloki, v katerih bo skupno 166 stanovanj različnih velikosti. Bloka B1 in B2 s skupno 91 stanovanji gradi SSRS, blok B3 s skupno 75 stanovanji pa gradi JSS MOK.

Soseska vključuje rešitve, ki so blizu mladim družinam, prav tako je prijazna hendikepiranim osebam. Vse bivalne enote imajo zagotovljene ločene bivalne in spalne prostore ter prostorne lože. Sosesko zaokroža zunanja ureditev, ki obsega zelene in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju stanovalcev.

Ves promet poteka po obodu soseske, parkirna mesta so zagotovljena v neposredni bližini, pretežno v podzemnih garažah ter delno na nivoju terena.

Blok B1 je etažnosti 2K (del) + P + 5N, blok B2 etažnosti 2K + P + 5N, blok B3 pa etažnosti 2K + P + 8N. Blok B2 ima parkiranje zagotovljeno v kletni etaži pod in ob stavbi, blok B1 pa v ločenem garažnem podzemnem objektu, ki je komunikacijsko povezan s stavbo in na parkirni ploščadi nad podzemno garažo. Blok B3 ima parkiranje zagotovljeno v dveh kleteh (78 PM), na terenu (2 PM) in v garaži bloka B2 (10 PM).

Prostorski akt Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj«, ki omogoča predvideno pozidavo je bil sprejet jeseni 2018 (Uradni list RS, št. 65/2018), prav tako so bila za obravnavano gradnjo pridobljena pravnomočna gradbena dovoljenja, izdelana pa je tudi že vsa projektna dokumentacija.

Zaključek gradnje je predviden konec leta 2023.

Ogrevanje stanovanjske soseske »Nova Dolinska«

Ogrevanje stanovanjske soseske »Nova Dolinska« je predvideno iz skupne plinske kotlovnice na strehi bloka B2, pri čemer bo za dobavo toplotne energije do blokov B1 in B3 zgrajen vročevod.

Po Občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj« se območje lahko priključi na obstoječe plinovodno omrežje.

Vir energije za ogrevanje predstavlja utekočinjen naftni plin (UNP) iz distribucijskega plinovodnega omrežja. Za pokrivanje topotnih potreb pozimi in pripravo sanitarno vodo za vse tri objekte je predvidena kaskada plinskih kondenzacijskih kotlov skupne moči 800 kW ter postavitev dvojne plinske topotne črpalke skupne topotne moči 330 kW. Stanovanja se bodo ogrevala z radiatorji s temperaturnim režimom 55/40 °C.

Za izgradnjo kotlovnice je pridobljeno gradbeno dovoljenje ter izdelana vsa potrebna projektna dokumentacija, nazadnje projekt PZI »Večstanovanjska stavba na območju »Nad Dolinsko« v Kopru – blok 2«, št. projekta V 151702, PROTIM RŽIŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o., Šenčur, april 2021 ter sprememba razvoda plina avgust 2022.

Obravnavani dokument oz. del dokumenta, ki se nanaša na oceno upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva, je izdelan za namen presoje ali je projekt izvedljiv v okviru javno-zasebnega partnerstva.

Predmetna študija oz. poglavje temelji na določbah 8. in 31. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006). Namens tega poglavja je:

- izvesti presojo o upravičenosti projekta v okviru javno-zasebnega partnerstva,
- v primeru ugotovitve obstoja javnega interesa in ostalih elementov pogojenih za izvedbo projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva, se izvede raziskava možnih načinov izvedbe javno-zasebnega partnerstva,
- opredelitev temeljnih pravnih elementov javno-zasebnega partnerstva, vključno s SWOT analizo modela javno-zasebnega partnerstva.

1.2. Pravna podlaga

Pri izdelavi dokumenta so bili upoštevani naslednji predpisi:

- Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006),
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/2011 – uradno prečiščeno besedilo, 14/2013 – popr., 101/2013, 55/2015 – ZFisP, 96/2015 – ZIPRS1617, 13/2018 in 195/2020 – odl. US),
- Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/2015, 14/2018, 121/2021, 10/2022, 74/2022 – odl. US in 100/2022 – ZNUZSzs),
- Pravilnik o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/2007),
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavanje investicijske dokumentacije na področju javnih finanč (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016),
- Pravilnik o vsebini in načinu vodenja evidenc projektov javno-zasebnega partnerstva in sklenjenih pogodb v okviru javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 56/2007),
- Odlok o Svetu Vlade Republike Slovenije za javno-zasebno partnerstvo (Uradni list RS, št. 61/2007, 36/2009).

1.3. Cilj projekta

Osnovni namen investicijskega projekta je vzpostaviti sistem ogrevanja ter priprave tople sanitarne vode za večstanovanjske objekte v soseski »Nova Dolinska« v Kopru, z izgradnjo plinske kotlovnice, ureditvijo upravljanja in vzdrževanja novega energetskega objekta ter ureditvijo dobave energenta.

Splošni in fizični cilji projekta so:

- zgraditi plinsko kotlovnico (kaskada plinskih kondenzacijskih kotlov skupne moči 800 kW ter dvojna plinske toplotne črpalke skupne toplotne moči 330 kW),
- zgraditi hišni plinski priključek,
- zgraditi notranje plinske inštalacije,
- zgraditi skupni vročevod ter veji vročevoda do bloka B1 in bloka B3,
- izvesti vsa potrebna gradbena in elektro-inštalacijska dela,
- zagotoviti dolgoročno, stroškovno sprejemljivo upravljanje in vzdrževanje novega energetskega objekta,
- zagotoviti nemoteno dobavo energenta,
- omogočiti prebivalcem soseske udobno in stroškovno učinkovito ogrevanje,
- ravnati kot dober gospodar.

1.4. Identifikacija javnega interesa

Predmet projekta je izgradnja energetskega objekta (skupne plinske kotlovnice in vročevodov) za stanovanjsko sosesko javnih najemnih stanovanj JSS MOK in SSRS, ki sta javna stanovanjska sklada in delujeta v javnem interesu.

V Sloveniji močno primanjkuje javnih najemnih stanovanj, zato je zmanjševanje primanjkljaja javnih najemnih stanovanj oz. so projekti občinskih stanovanjskih skladov ter SSRS za zadovoljevanje potreb po javnih stanovanjih v javnem interesu.

Prav tako je v javnem interesu skrbno upravljanje z občinskim (JSS MOK je v 100 % lasti Mestne občine Koper) in državnim premoženjem (SSRS je v 100 % lasti države) ter z javnimi sredstvi, pri čemer bi bila morda izvedba investicije v javno-zasebnem partnerstvu smiselna z vidika finančne obremenitve obeh javnih stanovanjskih skladov.

1.5. Predvidena oblika sodelovanja v javno-zasebnem partnerstvu

Javno-zasebno partnerstvo predstavlja razmerje zasebnega vlaganja v javne projekte in/ali javnega sofinanciranja zasebnih projektov, ki so v javnem interesu, ter je sklenjeno med javnim in zasebnim partnerjem v zvezi z izgradnjo, vzdrževanjem in upravljanjem javne infrastrukture ali drugimi projekti, ki so v javnem interesu, in s tem povezanim izvajanjem gospodarskih in drugih javnih služb ali dejavnosti, ki se zagotavljajo na način in pod pogoji, ki veljajo za gospodarske javne službe, oziroma drugih dejavnosti, katerih izvajanje je v javnem interesu, oziroma drugo vlaganje zasebnih ali zasebnih in javnih sredstev v zgraditev objektov in naprav, ki so deloma ali v celoti v javnem interesu, oziroma v dejavnosti, katerih izvajanje je v javnem interesu.

Pri podelitvi koncesije zasebnemu partnerju je obvezna uporaba določil Zakona o javno-zasebnem partnerstvu. Narava projekta je taka, da je to pravno možno in izvedljivo, naloga tega dokumenta pa, da preveri obliko in smiselnost take izvedbe.

Pri določitvi oblike sodelovanja v javno-zasebnem partnerstvu je potrebno upoštevati, da je ta oblika najprimernejša za oba partnerja.

Zakon o JZP pozna dve obliki javno-zasebnega partnerstva: pogodbeno partnerstvo in statusno partnerstvo. Slednje opredeljuje prodajo ali nakup deleža javnega partnerja v podjetju ali ustanovitev posebne pravne osebe in podobno, kar zanesljivo ni predmet tega projekta. To pomeni, da gre za pogodbeno partnerstvo.

Pogodbeno partnerstvo ima lahko obliko:

- **koncesijskega razmerja**, t.j. dvostranskega pravnega razmerja med javnim partnerjem (v našem primeru javnima stanovanjskima skladoma) kot koncententom in pravno osebo kot koncesionarjem, v katerem koncentent podeli koncesionarju posebno pravico izvajati gospodarsko javno službo oziroma drugo dejavnost v javnem interesu (koncesijsko partnerstvo) ali
- **javnonaročniškega razmerja**, t.j. odplačnega razmerja med naročnikom in izvajalcem storitev, katerega predmet je naročilo storitve (javnonaročniško partnerstvo).

Bistveno za delitev med koncesijskim in javno naročniškim javno-zasebnim partnerstvom je delitev tveganj. Če javna partnerja (v našem primeru torej JSS MOK in SSRS) nosita večino poslovnega tveganja izvajanja projekta, se javno-zasebno partnerstvo šteje za javnonaročniško partnerstvo in je potrebna uporaba določil Zakona o javnem naročanju.

Šteje se, da zasebni partner nosi tveganje poslovne uspešnosti projekta, če so njegovi prihodki odvisni od izkoriščanja zgrajenih objektov ali naprav. Če pa bi javna stanovanjska sklada zasebnemu partnerju jamčila nek minimalni prihodek oziroma bi se zavezala pokriti morebitno vsakoletno izgubo zasebnega partnerja pri izvajaju projekta, bi imelo tako partnerstvo naravo klasičnega javnega naročila, saj zasebni partner ne bi nosil nikakršnega poslovnega tveganja. Oblikovanje razmejitve med javno-zasebnim partnerstvom in klasičnim javnim naročilom je namreč bistveno za opredelitev pravne podlage za izvajanje postopka izbire zasebnega partnerja (oziroma izvajalca). Izvajanje postopkov javnih naročil črpa pravno podlago v Zakonu o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US in 100/22

– ZNUZSzs), izvajanje postopka izbire zasebnega partnerja pa je oprto na ZJP. Bistvena razlika med klasičnim javnim naročilom in javno-zasebnim partnerstvom je tudi glede opredelitve zadolženosti javnih partnerjev, saj projekti javno-zasebnega partnerstva praviloma ne pomenijo dodatnega zadolževanja javnega partnerja.

Ob upoštevanju dejstva, da JSS MOK in SSRS iščeta zasebnega partnerja, ki bo pripravljen prevzeti nase izvedbo projekta ter tako javnima stanovanjskima skladoma zmanjšati stroške investicije (oz. javna stanovanjska sklada z investicijo ne bi imela stroškov), posledično pa tako v okviru predmetnega projekta prevzeti nase tudi večino tveganja, navedenega ni moč uvrstiti v okvir javnonaročniškega partnerstva, ampak gre za koncesijsko partnerstvo.

V tem konkretnem primeru večino tveganja nosi zasebni partner, zato gre za koncesijsko partnerstvo.

Koncesijsko razmerje predstavlja dvostransko pogodbeno razmerje med koncedentom (JSS MOK in SSRS) in zasebnim partnerjem kot koncesionarjem, v katerem bl koncedent podelil koncesionarju pravico za izvedbo projekta za dogovorjeno časovno obdobje, kar bi vključevalo gradnjo, upravljanje in vzdrževanje novega energetskega objekta ter dobavo toplice za določeno obdobje 15 let. Od obsega dejavnosti, ki bi jih javna stanovanjska sklada podelila koncesionarju, načina delitve poslovnega tveganja, vrste lastniškega modela, je odvisna izbira med koncesijo gradnje ali koncesijo storitve.

V primeru odločitve za obliko koncesijskega partnerstva bi torej javna stanovanjska sklada po izvedenem postopku izbire zasebnega partnerja z njim sklenila koncesijsko pogodbo, s katero bi na zasebnega partnerja prenesla pravico (in obveznost) za izvedbo projekta. Javna stanovanjska sklada bi na zasebnega partnerja prenesla tudi pravico uporabe infrastrukture, ki je nujno potrebna za izvajanje projekta. Zasebni partner pa bi bil zavezан zgraditi plinsko kotlovnico z vso potrebno opremo in inštalacijami ter vročevod do blokov B1 in B3, energetsko upravljati in vzdrževati energetski objekt, ki bi bil predmet pogodbe. Zgrajen energetski objekt bi v skladu z dogovorom prešel v last JSS MOK in SSRS po izteku veljavnosti koncesijske pogodbe.

Zasebni partner bi svoj finančni vložek pokrival iz realiziranih prihodkov od prodaje plina ter iz prihodkov storitev upravljanja in vzdrževanja kotlovnice.

Za javna stanovanjska sklada je glede na predvidene ukrepe verjetno najbolj smiselna uporaba modela BOT (zgradi – upravljam – prenesi v last, ang. Build – Operate – Transfer), po katerem preide lastninska pravica na plinski kotlovnici in vročevodih na javna stanovanjska sklada po preteku določenega obdobia.

Pri BOT poslih lahko koncesionar pridobi pravico, načrtuje in organizira projekt ter njegovo financiranje, zgradi, ima v lasti oziroma upravljanju infrastruktturni objekt (v našem primeru plinsko kotlovnico), z njim izvaja določeno gospodarsko dejavnost (v našem primeru dobavo toplotne energije ter upravljanje s kotlovnico), objekt vzdržuje in ga po preteku določenega časa prenese nazaj na koncedenta (JSS MOK in SSRS), ki ga nato upravlja sam oziroma ga lahko da v upravljanje istemu ali drugim koncesionarjem.



1.6. Temeljna načela javno-zasebnega partnerstva

Postopek sklenitve javno-zasebnega partnerstva mora ne glede na izbrano obliko slediti naslednjim načelom:

1. Načelo enakosti oziroma nediskriminatornosti:

Z načelom enakosti mora javni partner zagotoviti, da med kandidati v postopku sklepanja in izvajanja javno-zasebnega partnerstva ni razlikovanja in da ne ustvarja okoliščin, ki pomenijo diskriminacijo. Javni partner ne sme različno obravnavati kandidatov, ki so v enakem ali bistveno podobnem položaju, ter ne enako obravnavati kandidatov, ki so v bistveno različnem položaju.

2. Načelo preglednosti oziroma javnosti:

Javni partner mora pri sklepanju javno-zasebnega partnerstva zagotoviti objektivno iskanje kandidatov in predmetov, naravo ter vrednost projekta javno-zasebnega partnerstva. Zato morajo biti vsi razpisi in drugi procesni akti v postopku javno-zasebnega partnerstva objavljeni na svetovnem spletu. Javni partner mora v postopku sklepanja javno-zasebnega partnerstva zagotoviti, da imajo kandidati dostop do enakih podatkov za pripravo vloge in sodelovanja v postopkih sklepanja ter podatkov o pogojih in merilih za izbor kandidata. Izvajalec javno-zasebnega partnerstva mora biti izbran na pregleden način in po predpisanim postopku.

3. Načelo sorazmernosti:

Predpisuje uporabo pravila obligacijskega prava o odškodninski odgovornosti v primeru enostranskega oblastnega poseganja v razmere javno-zasebnega partnerstva. Ravnanje javnega partnerja je zakonito in skladno z načelom sorazmernosti samo, če izpolnjuje tri predpostavke, in sicer mora biti ukrep nujen, primeren in sorazmeren v ožjem pomenu besede.

4. Načelo uravnoteženosti:

To načelo se nanaša neposredno na razmerja javno-zasebnega partnerstva, ki mora zagotoviti uravnoteženost pravic, obveznosti in pravnih koristi javnega interesa in interesov zasebnega partnerja, uporabnikov in vseh drugih udeležencev, tako v postopku nastajanja, kot tudi v postopku izvajanja javno-zasebnega partnerstva. Tveganja morajo biti razporejena tako, da jih nosi tista stranka, ki jih najlaže obvladuje. V vsakem primeru pa mora izvajalec nositi vsaj del poslovnega tveganja, če tega ne nosi, potem takšno partnerstvo po zakonu ni javno-zasebno partnerstvo.

5. Načelo konkurence:

Javnemu partnerju je v postopku sklepanja javno-zasebnega partnerstva prepovedano omejevanje konkurence med kandidati. Še posebej ne sme omejevati možnih kandidatov z neupravičeno uporabo diskriminatornih meril in mora ravnati v skladu s predpisi preprečevanja in omejevanja konkurence. Zadeva je organizirana tako, da z javno ponudbo in javnim odpiranjem ponudb javni partner izbere kandidata, ki je ekonomsko najprimernejši pod istimi zahtevanimi pogoji javnega partnerja.

6. Načelo procesne avtonomije:

To načelo poskuša obligacijsko razmerje med strankami čim manj omejevati v razmerju do splošnih pravil obligacijskega prava. Omejitev je določena pri pisni obliki pogodbe, kjer stranke ne morejo spremeniti določbe o odličnosti ter spremenjati ali dopolnjevati pogodbe. S prisilno normo je omejeno, da pogodbe ni mogoče skleniti za neomejen čas oziroma za čas, ki bi bil daljši, kot je potrebno, da zasebni partner pridobi običajni tržni donos. Načelo procesne avtonomije se kaže tudi v možnosti dogovora za arbitražo.

7. Načelo subsidiarne odgovornosti:

Izvajalcu načelno ni dovoljeno prekiniti pogodbe. Obveznost tega načela je nemoteno, neprekinjeno in kvalitetno izvajanje pogodbe. Javni partner kljub prenosu izvajanja na izvajalca javno-zasebnega partnerstva ni rešen odgovornosti za neprekinjeno, nemoteno in enakopravno izvajanje projekta in subsidiarno odgovarja za škodo, ki jo pri izvajjanju javno-zasebnega partnerstva povzroči izvajalec.

8. Načelo dolžnosti medsebojnega sodelovanja:

To načelo še posebej izraža vsebino javno-zasebnega partnerstva. Javni partner mora izvajalcu javno-zasebnega partnerstva pomagati pri zagotavljanju potrebnih stvari in drugih pravic ter raznih dovoljenj, ki jih sam zasebni partner ne more pridobiti. Takšna pomoč mora biti skladna s predpisi, zakonodajo in pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

9. Načelo gospodarnosti:

Poleg obravnavanih načel je treba omeniti načelo gospodarnosti, ki sicer ne sodi v temeljna načela Zakona o javno-zasebnem partnerstvu, vendar implicitno izhaja iz številnih določb zakona, predvsem iz tistih, v katerih se sklicuje na postopke oddaje javnih naročil pri izvedbi javnih razpisov.

10. Načelo subsidiarnosti:

Načelo subsidiarnosti določa, da se Zakon o javno-zasebnem partnerstvu uporablja za postopke sklepanja in izvajanja javno-zasebnega partnerstva glede tistih vprašanj, ki s posebnim zakonom ali na njegovi podlagi izdanim predpisom za posamezno obliko javno-zasebnega partnerstva niso urejena drugače.

1.7. SWOT analiza javno-zasebnega partnerstva

V nadaljevanju je predstavljena SWOT analiza za model javno-zasebnega partnerstva, po katerem javna partnerja (JSS MOK in SSRS) zasebnemu podelita koncesijo za izvajanje storitev v koncesijski dobi pod pogoji koncesijske pogodbe.

SWOT analizo je moč aplicirati na vse ravni in aspekte investicije. Pri SWOT analizi elemente preverbe predstavljajo štirje aspekti, in sicer prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti. Namen analize je pomoč pri strateških odločitvah.

Najprej je potrebno razmejiti prednosti/slabosti in priložnosti/nevarnosti. Prva dva aspekta se nanašata na notranje dejavnike, druga dva pa na zunanje dejavnike. Glavna razlika pri tem je, da imamo pri notranjih dejavnikih vpliv, da se prilagodimo, razvijemo, ali drugače ukrepamo. Pri notranjih dejavnikih se nahajamo v območju lastnega vpliva. Priložnosti/nevarnosti se nanašajo na zunanje dejavnike, na katere nimamo vpliva in ne moremo direktno sami narediti nič, kot le to, da se prilagodimo.

Tabela: SWOT analiza

Prednosti:	Slabosti
<ul style="list-style-type: none"> - manjša finančna obremenitev obeh javnih stanovanjskih skladov (financiranje projekta prevzame zasebni partner), - javna partnerja izvedeta en javni razpis s katerim se izbere koncesionarja, - večino tveganja nosi zasebni partner (tveganje gradnje, financiranja in poslovanja), - po izgradnji postane koncesionar lastnik kotlovnice le za določeno obdobje, - upravljanje se dolgoročno prenese na koncesionarja (javna partnerja nimata skrbi glede dobave toplice in upravljanja s kotlovnico), ki prevzema poslovno tveganje rentabilnosti projekta, - relativno enostavno prenehanje javno-zasebnega partnerstva. 	<ul style="list-style-type: none"> - javni partner postane upravljavec infrastrukture po poteku nekega daljšega časovnega obdobia (v pogodbi bo opredeljena tudi možnost podaljšanja tega roka), - po poteku koncesijskega obdobia bo zgrajena infrastruktura relativno stara (stroški vzdrževanja, obnove, ipd. bodo višji), - zelo podrobno je potrebno vnaprej opredeliti razmerja (manjša fleksibilnost v fazi izvajanja koncesije).

Priložnosti	Nevarnosti
<ul style="list-style-type: none"> - dolgoročna ureditev vprašanja upravljanja v okviru ene koncesijske pogodbe, - da se najbolj pregledno vnaprej opredelijo pravice in dolžnosti obeh partnerjev, - dodatno poslovno priložnost za zasebnega partnerja predstavlja priključitev bloka B4 (ko bo ta zgrajen) na novo plinsko kotlovnico, - v okviru konkurenčnega dialoga se lahko najbolj uskladita javni in zasebni interes, kar omogoča, da se lahko po zaključenem dialogu rezultati dialoga vključijo v oblikovanje pogojev in merit v končno ponudbo (najbolj fleksibilen postopek), - lahko se najlažje opredeli možnost predčasnega prenehanja (odvzema) koncesije. 	<ul style="list-style-type: none"> - potrebno natančno opredeliti nadzor nad izvajanjem projekta, - potrebno natančno opredeliti način oblikovanja (spremembe) cene izvajanja storitev, - tveganje javnega partnerja povezano s finančno solidnostjo koncesionarja (varovalo 81. člen ZJZP), - javni interes uporabe in upravljanja z zgrajeno kotlovnico in vročevodom je potrebno natančno opredeliti za določeno obdobje (opredelitev mehanizmov reševanja – možnih zapletov v času trajanja koncesijskega razmerja).



1.8. Predlog optimalnega modela javno-zasebnega partnerstva

Iz SWOT analize je razvidno, da je za izvedbo projekta najbolj primeren model koncesijskega partnerstva po BOT modelu (zgradi – upravljam – prenesi v last, ang. Build – Operate – Transfer), ki predvideva uporabo zasebnega kapitala namesto sofinanciranja javnih stanovanjskih skladov (JSS MOK in SSRS).

Iz tega izhaja, da je večina tveganja na strani zasebnega partnerja, poslovanje pa je odvisno od prodaje toplotne energije in učinkovitosti upravljanja in vzdrževanja kotlovnice. Zagotovi se hitra izvedba projekta, za javna stanovanjska sklada kot javna partnerja pa lažji nadzor nad izvajanjem projekta.

Razlogi za vključitev zasebnega partnerja so sledeči:

- finančna razbremenitev obeh javnih stanovanjskih skladov (JSS MOK in SSRS lahko sredstva namenita za izvedbo drugih investicijskih projektov),
- izgradnja plinske kotlovnice, priključitev stanovanjske soseske na distribucijsko plinovodno omrežje in dobavljanje toplotne energije so v interesu zasebnega partnerja,
- zagotovitev ogrevalnega sistema stanovanjske soseske pravočasno in brez nepredvidenih podražitev,
- tveganje financiranja investicije, gradnje in poslovanja prevzame zasebni partner,
- učinkovito upravljanje zasebnega partnerja z novim energetskim objektom (finančna obremenitev stanovalcev oz. končnih porabnikov toplotne energije ne bi smela biti višja, kot v primeru izvedbe investicije na tradicionalni način (po klasičnem javnem naročilu) oz. višja, kot je v primerljivih soseskah, ki se ogrevajo s plinsko kotlovnico na UNP).

Izvedba po navedenem modelu JZP pa ima smisel samo, če projekt zdrži presojo tudi glede na finančno-ekonomske kriterije, kot jih določa Pravilnik. Te preverjamo v nadaljevanju.

1.9. Ocenjevanje projekta preko finančno ekonomskega kriterijev

V skladu z določili 2. odstavka 3. člena Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/2007), se projekti ocenjujejo na podlagi naslednjih kriterijev:

- življenske dobe projekta,
- neto sedanje vrednosti,
- interne stopnje donosnosti,
- rezultatov in ciljev investicije, izvedene na tradicionalni način ali po modelu javno-zasebnega partnerstva,
- stroškov in koristi vloženih sredstev v projekt.

1.9.1. Osnove in izhodišča za izračun in predstavitev kriterijev

V investicijski dokumentaciji je varianta 0, tj. neizvedba projekta zavrnjena kot neprimerna oz. nesprejemljiva. Tako je kot smiselna varianta ostala varianta 1 (investicijo se izvede).

Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih finančnih (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) je izdelana finančna analiza projekta, pri čemer so izračunani naslednji finančni kazalniki: doba vračanja investicijskih sredstev, neto sedanja vrednost, interna stopnja donosnosti in relativna neto sedanja vrednost.

V izračunih finančnih kazalnikov so uporabljena naslednja izhodišča:

- minimalna stopnja donosnosti za zasebnega partnerja: 6 %,
- diskontna stopnja za javnega partnerja in zasebnega partnerja: 4 %,
- pogodbena doba 15 let.

1.9.2. Primerjava in predstavitev finančno ekonomskih kriterijev

Izdelava finančne analize je za tovrstne investicije specifična. Nova plinska kotlovnica bo za investitorja generirala prihodke, in sicer iz naslova prodaje energenta oz. toplotne energije ter iz naslova storitev upravljanja in vzdrževanja kotlovnice.

Finančni učinki, ki jih upoštevamo v finančni analizi, so:

Prihodki:

- Prihodki oz. dobiček od prodaje energenta (cena energenta x količina porabljenega energenta x distribucijska marža) – upoštevano v primeru, da je zasebni partner hkrati tudi distributer energenta:
 - ocenjena letna poraba energenta: **0,079 MWh/m³**,
 - skupna neto površina vseh treh blokov: **11.583 m²**,
 - cena UNP butan-propan (po plinomeru, brez DDV): **3,9358 EUR/m³**⁴,
 - kurilna vrednost UNP: **27,31 kWh/m³**,
 - upoštevana distribucijska marža: **3,6 %**⁵,
 - na podlagi zgoraj podanih predpostavk bi imel distributer plina, ki bi vstopil v javno-zasebno partnerstvo na letnem nivoju **4.747,47 EUR** dobička od prodaje plina trem blokom v stanovanjski soseski »Nova Dolinska«.
- Prihodki od storitev upravljanja in vzdrževanja kotlovnice:
 - cena upravljanja skupne plinske kotlovnice: **0,458 EUR/m²**⁶ neto površine (v ceni so upoštevani stroški upravljanja skupne plinske kotlovnice, stroški kurjača, stroški administrativnega upravljanja, stroški tekočega vzdrževanja,

³ Vir: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper.

⁴ Vir: Istrabenz plini d.o.o., <https://www.istrabenzplini.si>, cenik veljaven od 1. 10. 2022 do preklica.

⁵ Vir: Analiza poslovanja dobaviteljev plina v Sloveniji v obdobju 2009-2014, junij 2017, Ana Rolih.

⁶ Vir: Cena je izračunana iz predvidenih stroškov upravljanja in vzdrževanja, ki sta jih podala JSS MOK in SSRS.

stroški zakonskih pregledov in stroški amortizacije ter pribitek za storitev upravljanja, ki pomeni dobiček oz. rezervo za upravljavca),

- na podlagi navedene cene upravljanja bi zasebni partner letno generiral **68.407,64 EUR** prihodkov.

- Prihodki iz naslova oddaje plinske kotlovnice v najem (v primeru izvedbe projekta po postopku klasičnega javnega naročanja) so ocenjeni na **24.613,97 EUR/letno** oz. na višino povprečne letne amortizacije za obdobje 15 let.

Stroški:

- Stroški upravljanja in vzdrževanja:
 - stroški upravljanja in kurjača: **13.720,00 EUR/leto**,
 - stroški administrativnega upravljanja: **8.770,00 EUR/leto** (če stroške porabljene toplice ne bo delil upravnik skupnih delov in naprav),
 - stroški vzdrževanja skupne plinske kotlovnice: **4.000,00 EUR/leto**,
 - stroški zakonskih pregledov: **2.000,00 EUR/leto**,
 - na podlagi zgoraj podanih predpostavk bi imel upravljavec kotlovnice letno približno **28.490,00 EUR** stroškov.
- Stroški investicijskega vzdrževanja:
 - stroški investicijskega vzdrževanja so ocenjeni na **31.362,81 EUR na vsakih 10 let**.
- Stroški amortizacije:
 - stroški amortizacije so izračunani ob naslednjih predpostavkah:

Vrsta stroška	Invest. izdatek	Am. stopnja	Letna amort.
1. Gradbena dela	4.063,47	3,00%	121,90
2. Električne inštalacije, plinska inštalacija	35.594,44	8,00%	2.847,56
3. Vročevodi	47.286,27	3,00%	1.418,59
4. Kotlovnica	282.265,32	10,00%	28.226,53
Skupaj	369.209,50		32.614,58
Povprečna amortizacija v pogodbeni dobi 15 let	24.613,97 – upoštevano v ceni upravljanja		

Tabela: Primerjava in predstavitev finančno ekonomskih kriterijev

Kriterij	Klasično javno naročilo	Javno-zasebno partnerstvo	
		Javni partner	Zasebni partner
Investicijska vrednost	369.209,50 EUR		369.209,50 EUR
Vložek JSS MOK in SSRS	369.209,50 EUR (skladno z dogovorom jo v primeru klasičnega JN financirata v razmerju 50 % : 50 %)		0,00 EUR
Življenska doba projekta	13,49 let (ponderirana)		15 let
Finančna neto sedanja vrednost	-111.456 EUR	/ (ni investicije)	52.151 EUR
Finančna interna stopnja donosnosti	-1,13 %	/ (ni investicije)	6,08 %
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-0,3140	/ (ni investicije)	0,1469
Finančna doba vračila	se ne povrne	/ (ni investicije)	v 10. letu
Mesečni strošek ogrevanja in priprave tople sanitarne vode za gospodinjstvo v stanovanju neto površine 60 m ²	84,41 EUR		84,41 EUR
Mesečni strošek ogrevanja in priprave sanitarno tople vode za gospodinjstvo v stanovanju neto površine 60 m ² ob upoštevanju kapice na ceno plina (73 EUR/MWh + DDV) ⁷	59,08 EUR		59,08 EUR
Rezultati in cilji investicije	Izvedena gradnja skupne plinske kotlovnice za celotno stanovanjsko sosesko »Nova Dolinska«.	Izvedena gradnja skupne plinske kotlovnice za celotno stanovanjsko sosesko »Nova Dolinska«, zagotovljeno upravljanje skupne plinske kotlovnice in dobava toplote za obdobje 15 let.	
Stroški in koristi vloženih sredstev	Kot izvirajo iz navedenih finančnih kazalcev.	Javna stanovanjska sklada ne bosta imela stroškov z investicijo, saj v primeru javno-zasebnega partnerstva zasebni partner v celoti prevzame financiranje investicije. Javna stanovanjska sklada lahko sredstva uporabita za druge projekte.	
Tveganost	Srednje tvegan, saj morata vse obvladovati javna stanovanjska sklada sama s svojim kadrom.	Zasebni partner prevzame tveganje financiranja, tveganje izgradnje skupne plinske kotlovnice in tveganje poslovanja.	

⁷ Vlada RS je za leto dni določila najvišje dovoljene maloprodajne cene plina za zaščitene odjemalce, da bi jim na ta način pomagala pri obvladovanju stroškov ogrevanja v prihodni ogrevalni sezoni. Za gospodinjstva in za skupne gospodinjske odjemalce bodo najvišje dovoljene tarifne postavke cene za plin (od 1. septembra 2022 do 31. avgusta 2023) znašale 0,07300 evra/kWh (brez DDV), prav tako pa je za vse odjemalce plina stopnja DDV znižana na 9,5 %.



Na podlagi rezultatov in primerjave finančno ekonomskih kriterijev ocenjujemo, da je izvedba projekta smiselna, pri čemer praktično vsi kazalniki kot boljšo opredeljuje izvedbo v obliki javno-zasebnega partnerstva.

1.10. Smiselnost vključitve javno-zasebnega partnerstva

V tem poglavju (1. Ocena upravičenosti izvedbe projekta po modelu JZP) smo želeli preveriti upravičenost izvajanja projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva ter predstaviti obliko sodelovanja, ki je sprejemljiva za oba partnerja.

Iz prikazanih rezultatov analize izhaja, da je izvedba investicije po modelu javno-zasebnega partnerstva **smiselna in zaželena**.

Glavni razlogi za vključitev zasebnega partnerja so:

- Javna stanovanjska sklada ne bi imela stroškov z investicijo, saj v primeru javno-zasebnega partnerstva zasebni partner v celoti prevzame financiranje investicije,
- finančna sredstva, ki bi jih sicer javna stanovanjska sklada (JSS MOK in SSRS) porabila za izgradnjo skupne plinske kotlovnice za stanovanjsko sosesko »Nova Dolinska«, lahko namenita za druge investicijske projekte,
- boljši rezultati finančno ekonomskih kriterijev, kot v primeru klasičnega javnega naročila,
- mesečni strošek za gospodinjstva bi bil enak v obeh primerih oz. ne glede na način izvedbe investicije,
- zasebni partner prevzame tveganje financiranja, tveganje izgradnje skupne plinske kotlovnice in tveganje poslovanja.



2. OPREDELITEV INVESTITORJEV IN ODGOVORNIH OSEB TER ODGOVORNIH STROKOVNIH SLUŽB

2.1. Osnovni podatki o investitorjih

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper

Naziv: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
 Naslov: Verdijeva ulica 10, 6000 Koper

 (05) 96 99 400 E-pošta: tajnistvo@jss-mok.si
 (05) 96 99 404

Matična številka: 5839114000
 Identifikacijska številka: SI30762553
 Poslovna banka: Banka Slovenije
 Transakcijski račun: SI56 0125 0600 0000 239
 Odgovorna oseba: Zlatko Kuštra, direktor

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad

Naziv: Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
 Naslov: Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana

 (01) 47 10 500 E-pošta: tajnistvo@stanovanjskisklad-rs.si
 (01) 47 10 503

Matična številka: 5539153000
 Identifikacijska številka: SI79034217
 Poslovna banka: Banka Slovenije
 Transakcijski račun: SI56 0110 0627 0960 211
 Odgovorna oseba: mag. Črtomir Remec, direktor

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!

Opomba: Predvideno je, da se investicija izvede ob pomoči zasebnega investitorja. V ta namen je bil v tem dokumentu izведен predhodni postopek ugotavljanja primernosti javno-zasebnega partnerstva v skladu z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006) ozziroma ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva, ki govorji v prid izvedbi investicije v javno-zasebnem partnerstvu. Ker v tem trenutku JSS MOK in SSRS še nista objavila javnega poziva ter izvedla postopka za pridobitev zasebnega partnerja, ta še ni znan. Zato v tem dokumentu kot investitorja navajamo le JSS MOK in SSRS.



2.2. Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Naziv: Espri d.o.o.
Naslov: Novi trg 11, 8000 Novo mesto
 (07) 39 35 700 E-pošta: blaz.malensek@espri.si
Matična številka: 5431484
Šifra dejavnosti: 74.140 Podjetniško in poslovno svetovanje
Identifikacijska številka: SI39899926
Poslovna banka: BKS bank AG
Transakcijski račun: SI56 3500 1000 0876 695
Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek
Izpolnjevalec podatkov: Rok Rebernik, univ. dipl. ekon.

Žig in podpis sta na strani 3 tega dokumenta!

2.3. Navedba upravljalcev

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper

Naziv: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
 Naslov: Verdijeva ulica 10, 6000 Koper

 (05) 96 99 400 E-pošta: tajnistvo@jss-mok.si
 (05) 96 99 404

Matična številka: 5839114000
 Identifikacijska številka: SI30762553
 Poslovna banka: Banka Slovenije
 Transakcijski račun: SI56 0125 0600 0000 239
 Odgovorna oseba: Zlatko Kuštra, direktor

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad

Naziv: Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
 Naslov: Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana

 (01) 47 10 500 E-pošta: tajnistvo@stanovanjskisklad-rs.si
 (01) 47 10 503

Matična številka: 5539153000
 Identifikacijska številka: SI79034217
 Poslovna banka: Banka Slovenije
 Transakcijski račun: SI56 0110 0627 0960 211
 Odgovorna oseba: mag. Črtomir Remec, direktor

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!

Opomba: Predvideno je, da bo z novo plinsko kotlovnico upravljal izbrani zasebni partner. Ker ta v tem trenutku še ni znan, sta kot upravljalca navedena JSS MOK in SSRS.

2.4. Podatki o odgovornih osebah za pripravo in nadzor nad pripravo ustreznih dokumentacij

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper

Naziv: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
 Naslov: Verdijeva ulica 10, 6000 Koper

 (05) 96 99 400 E-pošta: tajnistvo@jss-mok.si
 (05) 96 99 404

Matična številka: 5839114000
 Identifikacijska številka: SI30762553
 Poslovna banka: Banka Slovenije
 Transakcijski račun: SI56 0125 0600 0000 239
 Odgovorna oseba: Zlatko Kuštra, direktor

Žig in podpis sta na strani 3 tega dokumenta!

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad

Naziv: Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
 Naslov: Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana

 (01) 47 10 500 E-pošta: tajnistvo@stanovanjskisklad-rs.si
 (01) 47 10 503

Matična številka: 5539153000
 Identifikacijska številka: SI79034217
 Poslovna banka: Banka Slovenije
 Transakcijski račun: SI56 0110 0627 0960 211
 Odgovorna oseba: mag. Črtomir Remec, direktor

Žig in podpis sta na strani 3 tega dokumenta!

3. ANALIZA SEDANJEGA STANJA

3.1. Stanovanjska soseska »Nova Dolinska«

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper in Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad gradita na južnem robu mesta Koper stanovanjsko sosesko »Nova Dolinska«, ki jo sestavljajo večstanovanjski bloki, namenjeni javnim najemnin stanovanjem.

Prostorski akt, ki omogoča predvideno pozidavo je bil sprejet jeseni 2018, prav tako so bila za obravnavano gradnjo pridobljena vsa potrebna pravnomočna gradbena dovoljenja, izdelana pa je tudi že vsa projektna dokumentacija.

Slika: Predvidena stanovanjska soseska »Nova Dolinska«



Vir: Stanovanjski sklad Republike Slovenije, <https://ssrs.si/projekti/koper-nova-dolinska/predstavitev-projekta/>, november 2022.

V gradnji, katere zaključek je predviden konec leta 2023, so trije bloki, v katerih bo skupno 166 stanovanj. Tehnične značilnosti predvidenih blokov so:

- **Blok B1:**
 - število stanovanj: 44,
 - etažnost: 2K(del) + P + 5N,
 - neto uporabna površina: 3.457 m²,
 - neto ogrevana prostornina: 9.987 m³,
 - investitor: SSRS,
- **Blok B2:**
 - število stanovanj: 47,
 - etažnost: 2K + P + 5N,
 - neto uporabna površina: 3.432 m²,
 - neto ogrevana prostornina: 9.705 m³,
 - investitor: SSRS,



– **Blok B3:**

- število stanovanj: 75,
- etažnost: 2K + P + 8N,
- neto uporabna površina: 4.694 m²,
- neto ogrevana prostornina: 13.958 m³,
- investitor: JSS MOK.

Soseska vključuje rešitve, ki so blizu mladim družinam, prav tako je prijazna hendikepiranim osebam. Sosesko zaokroža zunanjega ureditev, ki obsega zelene in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju stanovalcev.

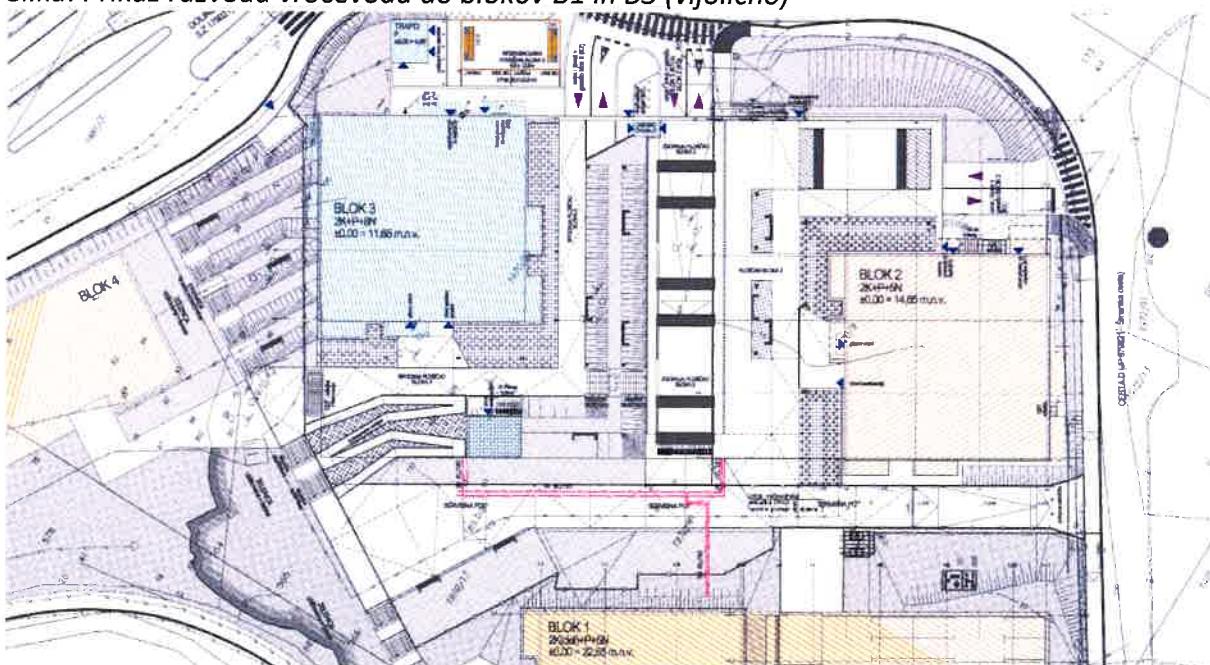
Ves promet poteka po obodu soseske, parkirna mesta so zagotovljena v neposredni bližini, pretežno v podzemnih garažah ter delno na nivoju terena.

3.2. Ogrevanje stanovanjske soseske »Nova Dolinska« sedanje stanje plinovodnega omrežja

Ogrevanje stanovanjske soseske »Nova Dolinska« je predvideno iz skupne plinske kotlovnice na strehi bloka B2, pri čemer bo za dobavo toplotne energije do blokov B1 in B3 zgrajen vročevod. Toplotna postaja za vse objekte je predvidena v 1. kleti bloka B2.

Vir energije za ogrevanje stanovanjske soseske »Nova Dolinska« predstavlja utekočinjen naftni plin (UNP) iz distribucijskega plinovodnega omrežja, katerega upravljavec je Istrabenz plini d.o.o. Obstojče plinovodno omrežje je dimenzijske PE 225, plinovodno omrežje pa je obratovalnega tlaka 100 mbar.

Slika: Prikaz razvoda vročevoda do blokov B1 in B3 (vijolično)



Vir: Projekt PZI »Večstanovanjska stavba na območju »Nad Dolinsko« v Kopru – blok 2«, št. projekta V 151702, PROTIM RŽIŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o., Šenčur, april 2021 ter sprememba razvoda plina avgust 2022.

Za pokrivanje toplotnih potreb pozimi in pripravo sanitarne vode (uporaba plina za potrebe kuhanja ni predvidena) za vse tri objekte je predvidena kaskada plinskih kondenzacijskih kotlov skupne moči 800 kW ter postavitev dvojne plinske toplotne črpalke skupne toplotne moči 330 kW. Inštalacije bodo vodene po inštalacijske jašku za strojne inštalacije. Med toplotno postajo v kleti in napravami na strehi bodo izvedene ločene cevne povezave za plinske kotle in toplotni črpalki. Poleg ostalih inštalacij tu poteka še plinska povezava na streho ter elektri napajalni in signalni kabli za potrebe naprav na strehi. Stanovanja se bodo ogrevala z radiatorji s temperaturnim režimom 55/40 °C. Regulacija temperature bo s termostatskimi ventilimi s termostatskimi glavami.

Za izgradnjo kotlovnice je pridobljeno gradbeno dovoljenje ter izdelana vsa potrebna projektna dokumentacija, nazadnje projekt PZI »Večstanovanjska stavba na območju »Nad Dolinsko« v Kopru – blok 2«, št. projekta V 151702, PROTIM RŽŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o., Šenčur, april 2021 ter sprememba razvoda plina avgust 2022.

3.3. Razlogi za investicijsko namero

Razlogi za investicijsko namero so:

- zagotoviti ogrevanje in toplo sanitarno vodo za stanovanjsko sosesko »Nova Dolinska«,
- prispevati k izgradnji 166 javnih najemnih stanovanj (skupna plinska kotlovnica oz. ureditev ogrevanja je nujni del investicije v vse tri bloke),
- vzpostavitev pogojev za rešitev stanovanjskega problema čim širšega kroga proslilcev za dodelitev javnega najemnega stanovanja v Mestni občini Koper,
- omogočiti prebivalcem soseske udobno bivanje in stroškovno učinkovito ogrevanje,
- zagotoviti dolgoročno, stroškovno sprejemljivo upravljanje in vzdrževanje novega energetskega objekta ter
- prispevati k dvigu kakovosti bivanja v Mestni občini Koper.

Poleg vseh naštetih razlogov bo investicija pozitivno vplivala na nadaljnji trajnostni razvoj Mestne občine Koper.

4. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE

Namen investicije je vzpostaviti sistem ogrevanja ter priprave tople sanitarne vode za večstanovanske objekte v stanovanjski soseski »Nova Dolinska« v Kopru, z izgradnjo plinske kotlovnice, ureditvijo upravljanja in vzdrževanja novega energetskega objekta ter ureditvijo dobave energenta.

Cilji projekta so:

- zgraditi plinsko kotlovnico (kaskada plinskih kondenzacijskih kotlov skupne moči 800 kW ter dvojna plinske toplotne črpalke skupne toplotne moči 330 kW),
- zgraditi hišni plinski priključek,
- zgraditi notranje plinske inštalacije,
- zgraditi skupni vročevod ter veji vročevoda do bloka B1 in bloka B3,
- izvedba vseh potrebnih gradbenih in elektro-inštalacijskih del,

Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami je sledeča:

Poslovna politika Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper

Investicija je skladna s Poslovno politiko Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper za srednjeročno, ki je najpomembnejši strateški dokument JSS MOK.

Strategija razvoja Slovenije 2030

Investicija je skladna s Strategijo razvoja Slovenije 2030, ki je krovna nacionalna razvojna strategija, ki izhaja iz načel trajnostnega razvoja in integracije razvojnih politik. Investicija je skladna z razvojnim ciljem 3: »Dostojno življenje za vse«, pri čemer bo cilj med drugim dosežen tudi: »z izboljšanjem kakovosti bivalnega okolja, zagotavljanjem dostopnosti do primernih stanovanj za vse generacije ter z omogočanjem prometne povezanosti«.

Kazalniki trajnostnega razvoja v okviru programa »Adriatic Action Plan 2020«

Investicija je skladna z dokumentom »Kazalniki trajnostnega razvoja v okviru programa »Adriatic Action Plan 2020« za Mestno občino Koper«, in sicer s poglavjem 4. Raba prostora, po katerem mora trajnostna skupnost povečevati učinkovitost rabe zemljišč.

Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025

Investicija je skladna z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025, kjer je v programu projektov po prednostnih sklopih v obdobju 2015-2025 pod »Gradnjo stanovanj, kjer je potreba po njih največja« navedena tudi »Gradnja javnih najemnih stanovanj«.

Regionalni razvojni program Obalno-Kraške regije za obdobje 2021-2027

Investicija je skladna z Regionalnim razvojnimi programom Obalno-Kraške regije za obdobje 2021-2027, in sicer s prioriteto 2: »Družbeni razvoj« in ukrepom 1: »Storitve splošnega družbenega pomena«, pod katerim je navedena tudi aktivnost gradnja neprofitnih stanovanj.

5. PREDSTAVITEV VARIANT

5.1. Varianta 0: investicija se ne izvede

Če projekt ne bo izведен, ne bo zagotovljeno ogrevanja in priprave sanitarne tople vode za stanovanjsko sosesko »Nova Dolinska« iz skupne plinske kotlovnice.

Brez investicije blokovsko naselje, ki se že gradi, ne bi bilo zgrajeno skladno z že izdelanimi gradbenimi dovoljenji in z že izdelano projektno dokumentacijo.

V primeru, da se investicije ne izvede, bi se gradnja oz. vzpostavitev novih javnih najemnih stanovanj zamaknila v prihodnost.

Neizvedba investicije bi negativno vplivala na trajnostni in urbani razvoj Kopra.

5.2. Varianta 1: investicija se izvede

Z investicijo bo vzpostavljen sistem ogrevanja ter priprave tople sanitarne vode za večstanovanjske objekte v stanovanjski soseski »Nova Dolinska« v Kopru. Za investicijo je že pridobljeno gradbeno dovoljenje ter izdelana projektna dokumentacija (nazadnje projekt PZI, št. projekta V 151702, PROTIM RŽIŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o., Šenčur, april 2021 ter sprememba razvoda plina avgust 2022), po kateri so v nadaljevanju poglavja povzete tehnične karakteristike investicije.

Energent

Vir energije za ogrevanje stanovanjske soseske »Nova Dolinska« predstavlja utekočinjen naftni plin (UNP) iz distribucijskega plinovodnega omrežja, katerega upravljavec je Istrabenz plini d.o.o.

Energetski objekt in inštalacije

Ogrevanje stanovanjske soseske »Nova Dolinska« je predvideno iz skupne plinske kotlovnice, ki bo zgrajena na strehi bloka B2.

Predvidena je kaskada plinskih kondenzacijskih kotlov skupne moči 800 kW. Poleg kotlov bo na strehi postavljena še dvojna plinska toplotna črpalka skupne toplotne moči 330 kW.

Inštalacije bodo vodene po inštalacijske jašku za strojne inštalacije. Med toplotno postajo v kleti in napravami na strehi bodo izvedene ločene cevne povezave za plinske kotle in toplotni črpalki. Poleg ostalih inštalacij bo tu potekala še plinska povezava na streho ter elektro napajalni in signalni kabli za potrebe naprav na strehi. Prehodi inštalacij bodo morali biti

protipožarno zatesnjeni. Sistem za odvajanje dimnih plinov bo zgrajen glede na uporabljene kurilne naprave.

Za dobavo toplice do blokov B1 in B3 bodo zgrajeni skupni vročevod ter veji vročevod OB1 in OB3.

Za kompenzacijo toplotnih raztezkov bo v ogrevnem in hladilnem sistemu vgrajena zaprta membranska ekspanzijska posoda (po DIN EN 12828) ter varnostni ventil. Priključni mesti dovoda in povratka ogrevalne vode bosta opremljeni tudi z merilnimi inštrumenti za merjenje temperature in tlaka, z odzračevalnimi napeljavami, polnilno-izpustnimi in ostalimi cevnimi armaturami.

Stanovanja se bodo ogrevala z radiatorji s temperaturnim režimom 55/40 °C. Regulacija temperature bo s termostatskimi ventili s termostatskimi glavami.

Za vsako stanovanjsko enoto je predviden merilnik porabljene toplice v instalacijskih nišah na hodniku. Merjenje porabe toplice bo izvedeno z atestiranimi in plombiranimi internimi kompaktnimi toplotnimi števcji za posamezne uporabnike. Računske enote internih toplotnih števcov bodo opremljene z opcijsko kartico M-BUS/2WZ za dodatno priključitev vodomera hladne in tople pitne vode. Tako bo omogočeno na računski enoti posameznega stanovanja odčitavanje porabe vode in toplice.

Toplotna postaja za vse objekte se bo nahajala v 1. kleti bloka B2. Oprema bo cevno povezana preko inštalacijskega jaška. Temperaturni režim dovoda v času normalnega obratovanja bo 60 °C za potrebe priprave tople sanitarne vode, v času pregrevanja pa višji 65-70 °C. Merjenje porabe toplice iz distribucijskega omrežja bo razdeljeno po sklopih za dve etaži, in sicer ločeno za ogrevanje in pripravo tople sanitarne vode. Ti števci bodo opremljeni z opcijsko M-BUS kartico ter napajalnikom 230 V, ki bo omogočal stalno odčitavanje odjema energije in s tem optimizacijo delovanja kotlovnice. Baterija v merilniku toplice bo nameščena za primer izpada električnega omrežja.

5.3. Izbira variante

Glede na opredelitev obeh variant je edina smiselna varianta 1 (investicija se izvede). Varianta 0 ni primerna in ni sprejemljiva, saj so večstanovanjski bloki že v gradnji, za svoje funkcioniranje ter pridobitev uporabnega dovoljenja pa potrebujejo skladno z gradbenim dovoljenjem zgrajen ogrevalni sistem.

Varianta 1 bo zagotovila ogrevanje in toplo sanitarno vodo za stanovanjsko sosesko »Nova Dolinska«, omogočila zaključek gradnje večstanovanjskih blokov s skupno 166 javnimi najemnimi stanovanji ter tako prispevala k reševanju problema pomanjkanja javnih najemnih stanovanj v Mestni občini Koper.



6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

6.1. Opreelitev vrste investicije

a. Določitev vrste investicijskega naročila (ukrepa)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Investicija v nakup | <input type="checkbox"/> Adaptacija |
| <input checked="" type="checkbox"/> Novogradnja | <input type="checkbox"/> Investicijsko vzdrževanje osnovnih sredstev |
| <input type="checkbox"/> Rekonstrukcija | <input type="checkbox"/> Prodaja ali opustitev rabe osnovnih sredstev |
-

Poleg tega pa tudi:

- Če je podano državno poročilo ali če je vključeno v nacionalni program

b. Metodologija za določitev vrste in vsebine investicijske dokumentacije (v skladu s 4. členom):

Kriteriji (mejne vrednosti investicijskega projekta) za določitev vrste dokumenta	Identifikacija investicijskega projekta	Predinvesticijska zasnova	Investicijski program
manj od 300.000 EUR			
<ul style="list-style-type: none"> • če je objekt tehnološko zahteven • če bodo nastale pomembne finančne posledice v času obratovanja in • če se bo projekt (so)financiral s proračunskimi sredstvi 	Ne, razen Da Da Da	Ne	Ne
več od 300.000 in manj od 500.000 EUR	Da	Ne	Ne
več od 500.000 in manj od 2.500.000 EUR	Da	Ne	Da
več od 2.500.000 EUR	Da	Da	Da

Glede na vrsto investicije in kriterijev je potrebno izdelati:

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA

INVESTICIJSKI PROGRAM



6.2. Ocena investicijske naložbe po stalnih in tekočih cenah

Ocena stroškov investicije je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Vrednost investicije je podana na podlagi projektantskega predračuna, ki ga je v sklopu projekta PZI pripravila družba PROTIM RŽIŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o. iz Šenčurja.
2. Vsi stroški so preračunani na cene november 2022 in so navedeni v EUR.
3. Tekoče cene so enake stalnim, saj bo investicija zaključena v manj kot letu dni, in sicer je zaključek gradnje skupne plinske kotlovnice predviden novembra 2023.
4. V primeru investicije gre za energetski objekt za izvajanje obdavčljive dejavnosti, zato je znesek v skladu z ZDDV-1 povračljiv oz. se ga ne obračuna.

Tabela: Vrednost investicije v stalnih in tekočih cenah

Postavka	Stalne in tekoče cene v EUR	Delež
1. Gradbena dela	4.063,47	1,10%
2. Električne inštalacije	845,49	0,23%
3. Strojne inštalacije	364.300,54	98,67%
- kotlovnica	282.265,32	76,45%
- vročevodi	47.286,27	12,81%
- priključek, notranja inštalacija, ostalo	34.748,95	9,41%
Skupaj	369.209,50	100,00%

6.3. Dinamika izvajanja investicijske naložbe

JSS MOK in SSRS predvidevata, da bosta investicijsko naložbo realizirala med junijem in novembrom 2023. Dinamika izvajanja investicijske naložbe je sledeča:

Tabela: Dinamika vseh stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Postavka	2022	2023	Skupaj	Delež
1. Gradbena dela	0,00	4.063,47	4.063,47	1,10%
2. Električne inštalacije	0,00	845,49	845,49	0,23%
3. Strojne inštalacije	0,00	364.300,54	364.300,54	98,67%
- kotlovnica	0,00	282.265,32	282.265,32	76,45%
- vročevodi	0,00	47.286,27	47.286,27	12,81%
- priključek, notranja inštalacija, ostalo	0,00	34.748,95	34.748,95	9,41%
Skupaj	0,00	369.209,50	369.209,50	100,00%

7. OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

7.1. Strokovne podlage in dovoljenja

Pri izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta z vključeno oceno upravičenosti izvedbe projekta po modelu JZP so upoštevani naslednji dokumenti:

Zakonska podlaga:

- *Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016),*
- *Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06),*
- *Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 2011/11 – uradno prečiščeno besedilo, 2014/13 – popr., 101/2013, 55/2015 – ZFisP, 96/2015 – ZIPRS1617, 13/2018 in 195/2020 – odl. US),*
- *Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/2015, 14/2018, 121/2021, 10/2022, 74/2022 – odl. US in 100/2022 – ZNUZSzs),*
- *Pravilnik o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/2007),*
- *Pravilnik o vsebini in načinu vodenja evidenc projektov javno-zasebnega partnerstva in sklenjenih pogodb v okviru javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 56/2007),*
- *Odlok o Svetu Vlade Republike Slovenije za javno-zasebno partnerstvo (Uradni list RS, št. 61/2007, 36/2009).*
- *Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (ReNSP15-25, Uradni list RS, št. 92/2015),*
- *Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004 – ZVKSES, 47/2006 – ZEN, 45/2008 – ZVEtL, 57/2008, 62/2010 – ZUPJS, 56/2011 – odl. US, 87/2011, 40/2012 – ZUJF in 14/2017 – odl. US, 27/2017, 59/2019, 189/2020 – ZFRO in 90/2021),*
- *Odlok o občinskem podrobnnem prostorskem načrtu »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj (Uradni list RS, št. 69/2014 in 65/2018).*

Strokovne podlage za izvedbo investicije:

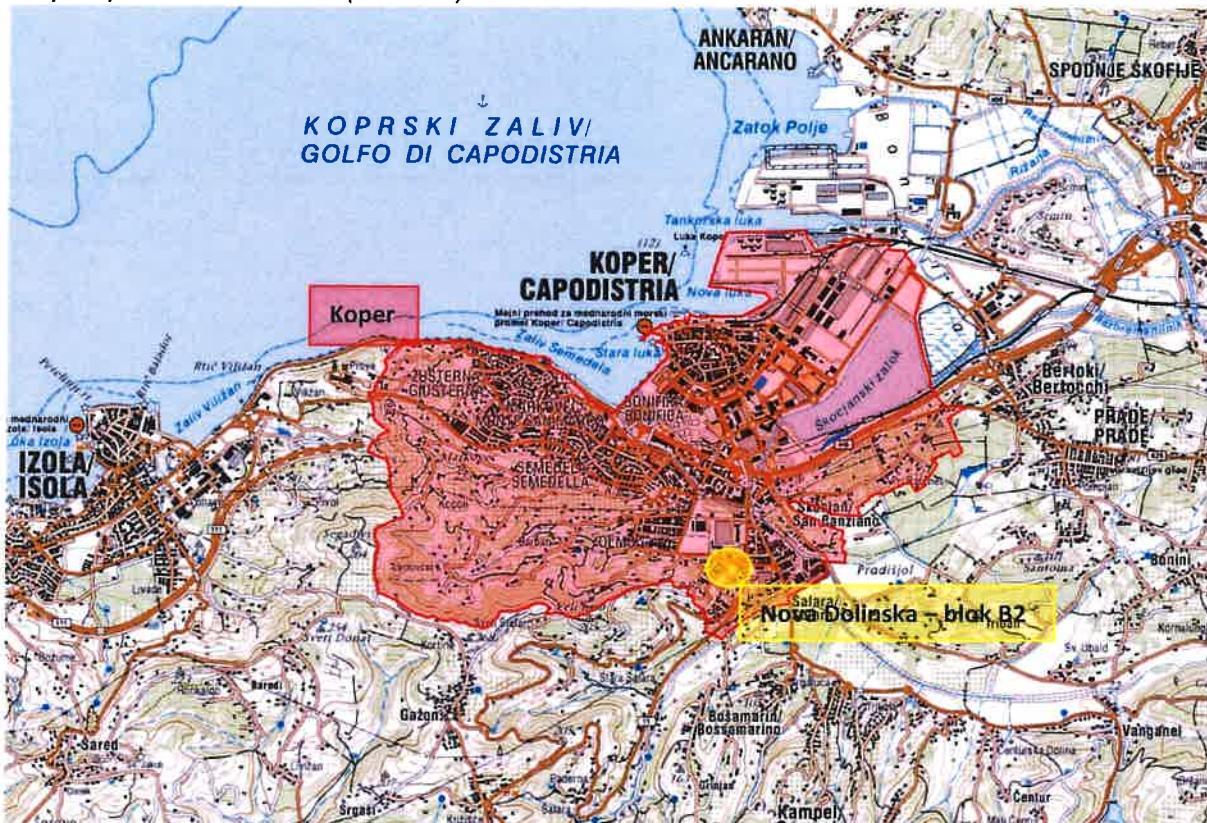
- *do sedaj izdelana investicijska dokumentacija, ki se nanaša na gradnjo nove stanovanjske soseske »Nova Dolinska« (DIIP, PIZ, IP, novelacija IP, druga novelacija IP),*
- *gradbeno dovoljenje za blok B2,*
- *projekt PZI »Večstanovanjska stavba na območju »Nad Dolinsko« v Kopru – blok 2«, št. projekta V 151702, PROTIM RŽIŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o., Šenčur, april 2021 ter sprememba razvoda plina avgust 2022.*

7.2. Lokacija

Investicija bo izvedena v Mestni občini Koper, ki leži na jugozahodu Slovenije in meji na vzhodu na občino Hrpelje-Kozina, na severu na Republiko Italijo in občino Ankaran, na zahodu na občini Izola in Piran, na jugu pa na Republiko Hrvaško.

Skupna plinska kotlovnica za stanovanjsko sosesko »Nova Dolinska« bo zgrajena v Kopru, in sicer na območju Stare Šalare, južno od Dolinske ceste.

Slika: Lokacija mesta Koper (rdeče) in predvidene gradnje bloka B2, na katerem bo zgrajena skupna plinska kotlovnica (rumeno)



Vir: Geopedia – interaktivni spletni atlas in zemljevid Slovenije, <http://www.geopedia.si/>, november 2022.

Gradbena parcela za blok B2, na katerem bo zgrajena skupna plinska kotlovnica, obsega zemljišče s parcelno št. 1970/9, k.o. 2606-Semedela v skupni velikosti 2.173 m².



Slika: Ortofoto posnetek lokacije predvidene gradnje



Vir: Eterra, <https://ettera.si/>, november 2022.

V naravi gre za nezazidano območje (na katerem sedaj poteka gradnja blokov) med sklopi obstoječe večstanovanjske zazidave, ki ga z vseh strani obdajajo obstoječe obodne ceste.

Prostorska akta, ki se nanašata na obravnavano območje sta Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj« (Uradni list RS, št. 69/2014) ter Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj« (Uradni list RS, št. 65/2018).

7.3. Specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Podrobnejša razdelitev investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe je prikazana že v točki 5.3.

7.4. Časovni načrt

Časovni načrt izvedbe je v celoti usklajen s predvideno dinamiko financiranja. JSS MOK in SSRS predvidevata, da bosta investicijsko naložbo realizirala med junijem in novembrom 2023. Podrobnejši časovni načrt je podan v naslednji tabeli.

Tabela: Časovni načrt investicije

Aktivnost	Začetek	Zaključek
1. Investicijska dokumentacija za gradnjo blokov		že izdelana
2. Projektna dok. za gradnjo blokov (in ogrevalnega sistema)		že izdelana
3. Gradbena dovoljenja (tudi za blok B2)		že pridobljena
4. Gradnja blokov B1, B2 in B3	2022	december 2023
5. DIIP in ocena upravičenosti JZP za skupno plinsko kotlovnico	oktober 2022	november 2022
6. Izvedba postopka za izbiro zasebnega partnerja	december 2022	februar 2023
7. Gradnja skupne plinske kotlovnice	junij 2023	november 2023
8. Zaključek projekta	/	december 2023

7.5. Varstvo okolja

Investicija nima nobenih negativnih vplivov (kvečjemu pozitivne) na okolje, zato ni stroškov odprave negativnih vplivov na okolje.

Varstvo okolja opredeljujemo še glede na sledeča izhodišča:

Učinkovitost izrabe naravnih virov

Materiali, ki se bodo uporabljali pri izgradnji energetskega objekta, ne bodo vsebovali okolju nevarnih in škodljivih snovi. Energetski objekt bo deloval tako, da bo upošteval določila Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 70/2022).

Okoljska učinkovitost

Kar zadeva okoljsko učinkovitost bo pri izvedbenih delih uporabljena najboljša razpoložljiva tehnika. Glede na naravo operacije pri tej točki ne zaznavamo drugih posebnosti.

Trajnostna dostopnost

Z obravnavano investicijo se ne izboljšuje trajnostne dostopnosti.

Sposobnost odzivanja na vplive podnebnih sprememb

Z novim ogrevalnim sistemom bo možno v primeru ekstremno hladnih zim novo zgrajene večstanovanske objekte lažje ogreti.

Zmanjševanje vplivov na okolje

Z investicijo ne bo prišlo do zmanjšanja negativnih vplivov na okolje. Bodo pa vplivi izgradnje večstanovanskih objektov na okolje majhni, saj bodo novi bloki energijsko učinkoviti (skladno z zakonodajo), z energijsko učinkovitim ogrevalnim sistemom.

7.6. Kadrovskoorganizacijska shema

Zaradi izvedbe investicije ne bo prišlo do novih zaposlitev.

Za realizacijo investicije sta odgovorna JSS MOK in SSRS. Odgovorni osebi za realizacijo investicije sta direktorja Zlatko Kuštra (JSS MOK) in mag. Črtomir Remec (SSRS), ki sprejemata ključne odločitve, ki se navezujejo na investicijo (podpisnika pogodb in dokumentov, ki so potrebni za izvedbo investicije).

Operativni vodji projekta sta:

- Bernarda Kosmina (JSS MOK) in
- Samo Oblak (SSRS).

7.7. Viri financiranja investicijske naložbe

V času priprave tega dokumenta obstajata dva scenarija zapiranja finančne konstrukcije:

1. Izvedba investicije v javno-zasebnem partnerstvu:

Poglavlje »1. Ocena upravičenosti izvedbe projekta po modelu JZP« je pokazalo, da je izvedba projekta v javno-zasebnem partnerstvu smiselna in zaželena.

V tem primeru javna stanovanjska sklada ne bi imela stroškov z investicijo, saj bi **zasebni partner v celoti prevzel financiranje investicije (100 % financiranje)**. Tako bi lahko javna stanovanjska sklada sredstva, ki bi jih sicer morala vložiti v financiranje obravnavane investicije, porabila za druge projekte.

2. Izvedba investicije po postopku klasičnega javnega naročanja:

Če bi JSS MOK in SSRS investicijo izvedla v lastni režiji oz. po postopku klasičnega javnega naročanja, bi glede na medsebojni sporazum investicijo financirala v razmerju 50 % JSS MOK in 50 % SSRS. Finančna konstrukcija bi bila tako sledeča:

Tabela: Vira financiranja investicije po letih v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Vir financiranja	2022	2023	Skupaj	Delež
Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper	0,00	184.604,75	184.604,75	50,00%
Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad	0,00	184.604,75	184.604,75	50,00%
Skupaj	0,00	369.209,50	369.209,50	100,00%

7.8. Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekomska upravičenost projekta

Obravnavani energetski objekt je dimenzioniran in bo zgrajen tako, da bo stopnja izrabe zmogljivosti najvišja možna. Učinkovitost energetskega objekta se bo vzdrževala na visokem nivoju s predvidenim odjemom toplote, z ustreznostrokovno podkovanim kadrom ter z nadzorom nad delovanjem in rednim vzdrževanjem.

Ekonomsko je moč projekt upravičiti z dobrimi tržnimi možnostmi tovrstnih energetskih objektov, saj je toplotna energija nujno potrebna za funkciranje večstanovanjskih objektov in za zagotavljanje visokega udobja bivanja.

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

Glede na to, da je ocenjena vrednost investicije nižja od 500.000 EUR, zadostuje izdelava dokumenta identifikacije investicijskega projekta.

Za obravnavano investicijo je bila izdelana že vsa potrebna projektna dokumentacija in pridobljeno gradbeno dovoljenje.

9. FINANČNA ANALIZA

9.1. Projekcije prihodkov in stroškov poslovanja

9.1.1. Izhodišča in projekcija prihodkov in stroškov

Ocena prihodkov in stroškov za investicijo je izdelana na naslednjih izhodiščih:

1. Pri finančni analizi je uporabljena **inkrementalna tehnika**, tako so upoštevani le dodatni stroški in prihodki, ki bodo nastali zaradi investicije.
2. Za finančno analizo je uporabljeni **4 % diskontna stopnja**, ki je predpisana 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).
3. Pri izračunih je skladno s priporočilom priročnika »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« upoštevano **referenčno obdobje 15 let**. Na strani 42 priročnika so podane priporočene vrednosti referenčnega obdobja, pri čemer je za ostale sektorje, kamor uvrščamo izgradnjo skupne plinske kotlovnice, priporočeno referenčno obdobje 10-15 let.
4. Upoštevana je **investicijska vrednost v stalnih cenah brez DDV**, saj je DDV povračljiv in ni del investicije.
5. Finančna analiza je izdelana na osnovi podatkov iz obstoječega projektantskega predračuna, iz projekta PZI, na podlagi podatkov prejetih s strani, na podlagi z lastnim poizvedovanjem pridobljenih podatkov ter na podlagi izkustvenih podatkov iz podobnih projektov v preteklosti.
6. Predvidevamo, da bodo v izračunih upoštevane predpostavke enake v celotnem referenčnem obdobju.
7. Delovanje skupne plinske kotlovnice je predvideno od 1. januarja 2024 dalje, saj bo investicija v večstanovanske objekte predvidoma zaključena do konca leta 2023.
8. **Prihodki:**
Finančna analiza v nadaljevanju je izdelana za varianto, po kateri JSS MOK in SSRS investicijo izvedeta v lastni režiji oz. po postopku klasičnega javnega naročanja. V tem primeru bi investitorja po zaključku del skupno plinsko kotlovnico oddala v najem upravljavcu (ki bi ga izbrala na razpisu za izbiro najugodnejšega upravljavca). Prihodki iz naslova oddaje plinske kotlovnice v najem so ocenjeni na **24.613,97 EUR/letno** oz. na višino povprečne letne amortizacije za obdobje 15 let.

Upravljavec bi ta strošek nato prenesel na končne uporabnike oz. ga vključil v ceno storitve upravljanja in vzdrževanja kotlovnice.



9. Stroški tekočega vzdrževanja in obratovanja:

V primeru izvedbe investicije po postopku klasičnega javnega naročanja, investitorja ne bi imela stroškov tekočega vzdrževanja in obratovanja. Te stroške bi pokrivali izbrani upravljavec skupne plinske kotlovnice.

10. Stroški investicijskega vzdrževanja:

Stroški investicijskega vzdrževanja skupne plinske kotlovnice so ocenjeni na **31.362,81 EUR na 10 let.**

11. Strošek amortizacije:

Strošek amortizacije je upoštevan od celotne vrednosti investicije. Pri izračunu amortizacije so uporabljene naslednje predpostavke:

Postavka	Investicijski izdatek v EUR	Am. stopnja	Letna amortizacija v EUR
1. Gradbena dela	4.063,47	3,00%	121,90
2. Električne inštalacije, plinske inštalacije	35.594,44	8,00%	2.847,56
3. Vročevodi	47.286,27	3,00%	1.418,59
4. Kotlovnica	282.265,32	10,00%	28.226,53
Skupaj	369.209,50		32.614,58

12. Ostanek vrednosti:

V finančni analizi je ostanek vrednosti projekta enak **0 EUR**, saj ponderirana življenjska doba ni daljša od v finančni analizi uporabljenega referenčnega obdobja 15 let.

Tabela: Ocena prihodkov in stroškov investicije

Leto	Operativni prihodki iz poslovanja	Operativni stroški poslovanja	Amortizacija	Razlika
2022	0	0	0	0
2023	0	0	0	0
2024	24.614	0	32.615	-8.001
2025	24.614	0	32.615	-8.001
2026	24.614	0	32.615	-8.001
2027	24.614	0	32.615	-8.001
2028	24.614	0	32.615	-8.001
2029	24.614	0	32.615	-8.001
2030	24.614	0	32.615	-8.001
2031	24.614	0	32.615	-8.001
2032	24.614	0	32.615	-8.001
2033	24.614	0	32.615	-8.001
2034	24.614	31.363	4.388	-11.137
2035	24.614	0	4.388	20.226
2036	24.614	0	2.964	21.650
2037	24.614	0	1.540	23.073
2038	24.614	0	1.540	23.073



9.1.2. Likvidnostni tok

Likvidnostni tok je izpeljan iz ocene prihodkov in stroškov. Pri tem so kot viri financiranja upoštevana vsa sredstva.

Tabela: Likvidnostni tok investicije

Leto	Viri financiranja	Ostanek vrednosti	SKUPAJ PRILIVI	Viri financiranja	Stroški poslov.	SKUPAJ ODLIVI	NETO PRILIV
2022	0	0	0	0	0	0	0
2023	0	369.210	369.210	369.210	0	369.210	0
2024	24.614		24.614		0	0	24.614
2025	24.614		24.614		0	0	24.614
2026	24.614		24.614		0	0	24.614
2027	24.614		24.614		0	0	24.614
2028	24.614		24.614		0	0	24.614
2029	24.614		24.614		0	0	24.614
2030	24.614		24.614		0	0	24.614
2031	24.614		24.614		0	0	24.614
2032	24.614		24.614		0	0	24.614
2033	24.614		24.614		0	0	24.614
2034	24.614		24.614	31.363	31.363	-6.749	
2035	24.614		24.614	0	0	0	24.614
2036	24.614		24.614	0	0	0	24.614
2037	24.614		24.614	0	0	0	24.614
2038	24.614	0	24.614	0	0	0	24.614
Skupaj	369.210	0	369.210				

9.1.3. Finančni tok

Finančni tok za investicijo je izpeljan iz likvidnostnega toka za referenčno dobo ter ob upoštevanju prejšnjih ocen prihodkov in stroškov.

Tabela: Finančni tok investicije

Leto	Priliv	Odliv	Neto priliv
2022	0	0	0
2023	0	369.210	-369.210
2024	24.614	0	24.614
2025	24.614	0	24.614
2026	24.614	0	24.614
2027	24.614	0	24.614
2028	24.614	0	24.614
2029	24.614	0	24.614
2030	24.614	0	24.614
2031	24.614	0	24.614
2032	24.614	0	24.614
2033	24.614	0	24.614
2034	24.614	31.363	-6.749
2035	24.614	0	24.614
2036	24.614	0	24.614
2037	24.614	0	24.614
2038	24.614	0	24.614



9.2. Izračun finančnih kazalnikov

9.2.1. Doba vračanja investicijskih sredstev

Upoštevajoč vrednost investicije, letni strošek amortizacije, stroške investicijskega vzdrževanja ter prihodke, se investicija investitorjem ne povrne v življenjski dobi. Glede na to, da gre za izgradnjo skupne plinske kotlovnice, zaradi česar bosta investitorja generirala le prihodke od najemnine, hkrati pa imela tudi stroške investicijskega vzdrževanja, je to razumljivo in pričakovano.

9.2.2. Finančna neto sedanja vrednost

Za izračun finančne neto sedanje vrednosti so vsi prilivi in odlivi investicije za referenčno dobo diskontirani s 4 % diskontno stopnjo, ki je predpisana z zakonom.

Tabela: Finančna neto sedanja vrednost investicije

Leto	Neto priliv	Kumulativa neto prilivov	Diskontni faktor	Diskontirani neto denarni tok
2022	0	0	1,0000	0
2023	-369.210	-369.210	0,9615	-355.009
2024	24.614	-344.596	0,9246	22.757
2025	24.614	-319.982	0,8890	21.882
2026	24.614	-295.368	0,8548	21.040
2027	24.614	-270.754	0,8219	20.231
2028	24.614	-246.140	0,7903	19.453
2029	24.614	-221.526	0,7599	18.705
2030	24.614	-196.912	0,7307	17.985
2031	24.614	-172.298	0,7026	17.293
2032	24.614	-147.684	0,6756	16.628
2033	24.614	-123.070	0,6496	15.989
2034	-6.749	-129.819	0,6246	-4.215
2035	24.614	-105.205	0,6006	14.783
2036	24.614	-80.591	0,5775	14.214
2037	24.614	-55.977	0,5553	13.667
2038	24.614	-31.363	0,5339	13.142
Skupaj				-111.456

Seštevek diskontiranih neto prilivov nam pove finančno neto sedanjo vrednost, ki je v tem primeru negativna in znaša -111.456 EUR.

9.2.3. Finančna interna stopnja donosnosti

Finančna interna stopnja donosnosti je tista diskontna stopnja, pri kateri je finančna neto sedanja vrednost enaka nič. Finančna interna stopnja donosnosti se primerja z diskontno stopnjo, ki je merilo za oceno pričakovanih rezultatov predlaganega projekta.

Glede na vhodne podatke in dejstvo, da se investicija investitorju ne povrne v življenjski dobi, je finančna interna stopnja donosnosti negativna in znaša -1,13 %.

9.2.4. Finančna relativna neto sedanja vrednost

Finančna relativna neto sedanja vrednost (FRNSV) je razmerje med finančno neto sedanje vrednostjo projekta (-111.456 EUR) in diskontiranimi investicijskimi stroški (355.009 EUR). V tem primeru znaša FRNSV -0,3140.

9.2.5. Zbir rezultatov finančnih kazalnikov

Finančni kazalnik	Vrednost kazalnika
Finančna neto sedanja vrednost	-111.456 EUR
Finančna interna stopnja donosnosti	-1,13 %
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-0,3140

9.3. Predstavitev učinkov, ki se ne dajo vrednotiti z denarjem

Gre predvsem za pozitivne učinke, ki se nanašajo na reševanje problema pomanjkanja javnih najemnih stanovanj v Mestni občini Koper, izboljšanje kakovosti bivanja v Mestni občini Koper ipd.

Narava investicije je taka, da so pri odločitvi za investicijo v skupno plinsko kotlovnico za večstanovanjske objekte javnih najemnih stanovanj pomembni tudi nefinančni vidiki in cilji investicije. Denarni vidik je pomemben z vidika racionalne porabe denarja davkoplačevalcev, ni pa izključni pobudnik izgradnje skupne plinske kotlovnice, saj gre pri ogrevalnem sistemu oz. skupni plinski kotlovnici za nujni del objekta oz. infrastrukturo, ki je nujna za funkcioniranje stanovanjske soseske in za pridobitev uporabnega dovoljenja. Glavni učinki, ki se ne dajo vrednotiti z denarjem so zagotovitev ogrevanja in tople sanitarne vode za stanovanjsko sosesko »Nova Dolinska«, prispevek k izgradnji 166 javnih najemnih stanovanj, vzpostavitev pogojev za rešitev stanovanjskega problema čim širšemu krogu prosilcev za dodelitev javnega najemnega stanovanja v Mestni občini Koper, omogočitev prebivalcem soseske udobno bivanje in stroškovno učinkovito ogrevanje, dvig kakovosti bivanja v Mestni občini Koper ter drugi.



10. ZAKLJUČNA OCENA

V primeru izvedbe projekta po postopku klasičnega javnega naročanja, je donosnost investicije v referenčni dobi negativna in se gledano iz ozkega finančnega vidika JSS MOK in SSRS ne bo povrnila.

Izvedba investicijske naložbe je pomembna in opravičljiva z vidika prispevka k izgradnji 166 javnih najemnih stanovanj (skupna plinska kotlovnica oz. ureditev ogrevanja je nujni del investicije v vse tri večstanovanske bloke), k reševanju problema pomanjkanja javnih najemnih stanovanj v Mestni občini Koper ter z vidika izboljšanja kakovosti bivanja v Mestni občini Koper.

Glede na navedene razloge in utemeljitve ter na podlagi dejstva, da gre za premišljen projekt z zanim časovnim načrtom in realno finančno konstrukcijo, menimo, da je **investicijska naložba smiselna, upravičena in nujna**.

PRILOGE:

1. Podatki o izdelovalcu DIIP z vključeno oceno upravičenosti izvedbe projekta po modelu JZP
2. Izjava izdelovalca DIIP z vključeno oceno upravičenosti izvedbe projekta po modelu JZP

**Priloga štev. 1****PODATKI O IZDELOVALCU DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA
PROJEKTA Z VKLJUČENO OCENO UPRAVIČENOSTI IZVEDBE PROJEKTA PO
MODELU JZP**

Naziv: Espri d.o.o.

Naslov: Novi trg 11, 8000 Novo mesto

 (07) 39 35 700 E-pošta: blaz.malensek@espri.si

Matična številka: 5431484

Šifra dejavnosti: 74.140 Podjetniško in poslovno svetovanje

Identifikacijska številka: SI39899926

Poslovna banka: BKS bank AG

Transakcijski račun: SI56 3500 1000 0876 695

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek

Priloga štev. 2

IZJAVA

Izjavljamo, da je dokument identifikacije investicijskega projekta z vključeno oceno upravičenosti izvedbe projekta po modelu JZP za projekt »Izgradnja energetskega objekta ter dobava toplotne energije« izdelan skladno z »Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016).

Novo mesto, november 2022

Direktor:
mag. Blaž Malenšek



Žig in podpis