



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

7

Številka: 351-1/2023

Datum: 10.1.2023

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA
Občinski svet – Consiglio comunale

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

NASLOV: Obravnava in sprejem sklepa o podaji soglasja k sklenitvi javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta »Izgradnja energetskega objekta ter dobava toplotne energije za objekte v stanovanjski soseski Nova Dolinska v Kopru«.

GRADIVO PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (JSS MOK)

IZDELOVALEC

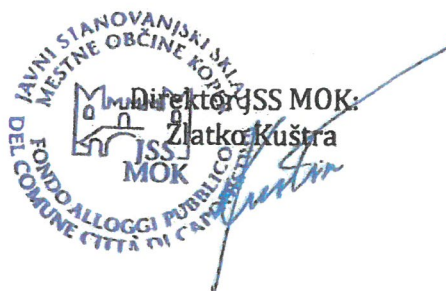
GRADIVA: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (JSS MOK)

POROČEVALEC: Zlatko Kuštra, direktor

**PRISTOJNA DELOVNA
TELESA:**

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Koper daje Javnemu stanovanjskemu skladu Mestne občine Koper soglasje za izvedbo projekta »Izgradnja energetskega objekta ter dobava toplotne energije za objekte v stanovanjski soseski Nova Dolinska v Kopru« v obliki javno-zasebnega partnerstva.



GRADIVO:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta z vključeno oceno upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva za investicijo »Izgradnja energetskega objekta ter dobava toplotne energije za objekte v stanovanjski soseski Nova Dolinska v Kopru«
- Predlog sklepa



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Občinski svet – Consiglio comunale

PREDLOG

Na podlagi 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 - ZDUPŠOP), 15. člena Odloka o ustanovitvi in organiziranosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 61/09 in 85/20), 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18) in 2. odst. 11. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, Uradni list Evropske unije, št. 317/07, 314/09, 319/11, 335/13, 307/15) je Občinski svet Mestne občine Koper na predlog Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper na seji dne _____ sprejel naslednji

SKLEP

o podaji soglasja k sklenitvi javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta »Izgradnja energetskega objekta ter dobava toplotne energije za objekte v stanovanjski soseski Nova Dolinska v Kopru«

I.

Občinski svet Mestne občine Koper daje Javnemu stanovanjskemu skladu Mestne občine Koper soglasje za izvedbo projekta »Izgradnja energetskega objekta ter dobava toplotne energije za objekte v stanovanjski soseski Nova Dolinska v Kopru« v obliki javno-zasebnega partnerstva.

II.

Ta sklep velja takoj.

Datum:

ŽUPAN
Aleš Bržan

Obrazložitev

Osnovni namen investicijskega projekta "Izgradnja energetskega objekta ter dobava toplotne energije za objekte v stanovanjski soseski Nova Dolinska v Kopru" je vzpostaviti sistem ogrevanja ter priprave tople sanitarne vode za večstanovanjske objekte v novi stanovanjski soseski »Nova Dolinska« v Kopru.

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 1 in Bloka 3,
- 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.

Stanovanjsko sosesko z javnimi najemnimi stanovanji gradita Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (v nadaljevanju: JSS MOK) in Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: 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 izvedba investicije v javno-zasebnem partnerstvu smiselna z vidika finančne obremenitve obeh javnih stanovanjskih skladov.

Stanovanjska soseska »Nova Dolinska«

JSS MOK in SSRS gradita na južnem robu mesta Koper stanovanjsko sosesko »Nova Dolinska«, ki jo sestavljajo večstanovanjski bloki, namenjeni javnim najemnim stanovanjem.

V gradnji so trije bloki, v katerih bo skupno 166 stanovanj različnih velikosti. Investitor Bloka 1 in Bloka 2 s skupno 91 je SSRS, Blok 3 s skupno 75 stanovanji pa gradi JSS MOK.

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. Gradnja objektov je v teku. Zaključek gradnje je predviden konec leta 2023. Izgradnja energetskega objekta je predvidena med junijem 2023 ter novembrom 2023.

Ogrevanje stanovanjske soseske »Nova Dolinska«

Ogrevanje stanovanjske soseske »Nova Dolinska« je predvideno iz skupne plinske kotlovnice na strehi Bloka 2, pri čemer bo za dobavo toplotne energije do Blokov 1 in 3 zgrajen vročevod. Za pokrivanje toplotnih potreb pozimi in pripravo sanitarne vode 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. Stanovanja se bodo ogrevala z radiatorji s temperaturnim režimom 55/40 °C. Regulacija temperature bo s termostatskimi ventili s termostatskimi glavami.

Za izgradnjo kotlovnice je pridobljeno gradbeno dovoljenje ter izdelana vsa potrebna projektna dokumentacija, 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.

Po Občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj« se območje lahko priključi na obstoječe plinovodno omrežje. Trenutni vir energije za ogrevanje predstavlja utekočinjen naftni plin (UNP) iz distribucijskega plinovodnega omrežja, katerega upravitelj je Istrabenz plini d.o.o., je pa v prihodnosti v obstoječem plinovodnem omrežju predviden zemeljski plin.

Ocena vrednosti investicije

Vrednost investicije je ocenjena na 369.209,50 EUR.

Ocena vrednosti investicije je razvidna iz dokumenta identifikacije projekta (DIIP) z vključeno oceno upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva za investicijo »Izgradnja energetskega objekta ter dobava toplotne energije za objekte v stanovanjski soseski Nova Dolinska v Kopru.«, november 2022, ki ga je izdelalo podjetje Espri d.o.o. iz Novega Mesta, ki je priložen kot sestavni del dokumentacije občinskemu svetu.

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 inštalacije, ostalo	34.748,95	9,41%
Skupaj	369.209,50	100,00%

Oblika javno-zasebnega partnerstva:

Gradnja stanovanjske soseske Nova Dolinska je bila že v začetku nastavljena ob dejstvu, da bosta investitorja, JSS MOK in SSRS, poiskala zasebnega partnerja, ki bo pripravljen prevzeti nase izvedbo energetskega objekta ter poskrbeti za dobavo toplotne energije za sosesko ter tako javnima stanovanjskima skladoma zmanjšati stroške investicije (oz. javna stanovanjska sklada z investicijo izgradnje energijskega objekta ne bi imela stroškov), posledično pa tako v okviru predmetnega projekta prevzeti nase tudi večino tveganja povezanega z izvedbo in vzdrževanjem energetskega objekta kot tudi z dobavo toplote.

Glede na želje investitorja je v okviru javno-zasebnega partnerstva priporočljiva izvedba koncesijskega partnerstva in ne javnonaročniškega partnerstva, saj v tem primeru večino tveganj nosi zasebni partner (razdelano v dokumentu DIIP, ki je priložen gradivu).

Koncesijsko razmerje predstavlja dvostransko pogodbeno razmerje med koncendentom (JSS MOK in SSRS) in zasebnim partnerjem kot koncesionarjem, v katerem bi koncendent podelil koncesionarju pravico za izvedbo projekta za dogovorjeno časovno obdobje, kar bi vključevalo gradnjo, upravljanje in vzdrževanje novega energetskega objekta ter dobavo toplote za določeno obdobje 15 let.

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 zavezan zgraditi plinsko kotlovnico z vso potrebno opremo in inštalacijami ter vročevod do Blokov 1 in 3, energetsko upravljati in vzdrževati energetski objekt, ki bi bil predmet pogodbe ter nemoteno dobavljati toplotno energijo. Zgrajen energetski objekt bi v skladu z dogovorom prešel v last JSS MOK in SSRS po izteku veljavnosti koncesijske pogodbe, po obdobju 15 let.

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 najbolj smiselna uporaba modela BOT (zgradi – upravljaj – prenesi v last, ang. Build – Operate – Transfer), po katerem preide lastninska pravica na plinski kotlovnici in vročevodih na javna stanovanjska sklada po preteku določenega obdobja.

Pri BOT poslih lahko koncesionar pridobi pravico, načrtuje in organizira projekt ter njegovo financiranje, zgradi, ima v lasti oziroma upravljanju infrastrukturni 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 upravljata sama oziroma ga lahko data v upravljanje istemu ali drugim koncesionarjem.

Iz prikazanih rezultatov v dokumentu DIIP z vključeno oceno upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva izhaja, da je izvedba investicije po modelu javno-zasebnega partnerstva **smiselna in zaželeno**.

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 Dolinka«, 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.

Javna partnerja (JSS MOK in SSRS) po pridobitvi soglasja ustanoviteljev k sklenitvi javno-zasebnega partnerstva, bosta na podlagi identifikacije projekta in na podlagi študije upravičenosti javno-zasebnega partnerstva, s katerima je bilo ugotovljeno, da so izpolnjeni ekonomski, pravni, tehnični, okoljevarstveni in drugi pogoji za izvedbo projekta in za sklenitev razmerja javno-zasebnega partnerstva, pristopila k izvedbi postopka za sklenitev pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

Javna partnerja (JSS MOK in SSRS) bosta z analizo ekonomske upravičenosti preverila trg da bosta ugotovila, koliko ponudnikov glede na potrebe in zmožnosti obstaja na trgu, ki so zmožni izvesti predmetni projekt. Na osnovi tega se bo izbral postopek in pripravila razpisna dokumentacija za izvedbo razpisa za izbiro koncesionarja (zasebnega partnerja) za izgradnja energetskega objekta (skupne plinske kotlovnice in vročevodov) za stanovanjsko sosesko Nova Dolinska v Kopru, skladno z veljavno zakonodajo. Razpis za izbiro koncesionarja naj bi se izvedel predvidoma februarja 2023.

Pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja se bodo urejale s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Pogodba bo sklenjena na način, ki bo zagotavljala uravnoteženo izvajanje javno-zasebnega partnerstva. Zasebni partner mora s pogodbo predvsem prevzeti tveganje financiranja celotnega projekta javno-zasebnega partnerstva in tveganja gradnje ter poslovanja, medtem ko morata javna partnerja (JSS MOK in SSRS) s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu vzpostaviti mehanizme, s katerimi bosta zagotovila učinkovito zavarovanje javnega interesa.

Koper, 6.1.2023

Pripravil:
Javni stanovanjski sklad
Mestne občine Koper

