



NOVO  
MESTO



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO



EVROPSKA UNIJA  
KOHZIJSKI SKLAD  
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST

JAVNI PARTNER:  
MESTNA OBČINA NOVO MESTO  
SEIDLOVA CESTA 1  
8000 NOVO MESTO

# JAVNI POZIV PROMOTORJEM

K ODDAJI VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI ZA IZVEDBO PROJEKTA  
ENERGETSKE SANACIJE OBJEKTOV MO NOVO MESTO - PROJEKT 2

## 1. POZIV PROMOTORJEM

Mestna občina Novo mesto na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Ur.l.RS št. 127/2006; v nadaljnjem besedilu ZJZP) in ostalih določb ZJZP-ja, ki se nanašajo na izvedbo predhodnega postopka, poziva vse potencialne promotorje, da v skladu z navodili iz nadaljevanja tega poziva oddajo svoje vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta "Energetska sanacija objektov MO Novo mesto - PROJEKT 2", in sicer po principu pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije.

## 2. O PROJEKTU "ENERGETSKA SANACIJA OBJEKTOV V LASTI MESTNE OBČINE NOVO MESTO - PROJEKT 2"

Predmet javno-zasebnega partnerstva je celovita energetska sanacija javnih objektov, ki so v lasti Mestne občine Novo mesto in sicer so predvideni naslednji objekti:

Naziv objekta:	Naslov:
Mestna občina Novo mesto	Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
Dolenjski muzej Novo mesto - stavba NOB	Muzejska ulica 7, 8000 Novo mesto
OŠ Drska	Ulica Slavka Gruma 63, 8000 Novo mesto
OŠ Stopiče	Stopiče 37, 8322 Stopiče
Poslovno stanovanjski kompleks	Rozmanova 10, 8000 Novo mesto
Dom športov Loka	Župančičevo sprehajališče 1, 8000 Novo mesto
Športni park Portoval	Topliška cesta 4, 8000 Novo mesto
IMV muzej Drgančevje	Drgančevje BŠ, 8000 Novo mesto

Objekti Mestna občina Novo mesto, Dolenjski muzej Novo mesto - stavba NOB, OŠ Drska, OŠ Stopiče in Poslovno stanovanjski kompleks so že del javno zasebnega partnerstva v sklopu projekta Delne energetske sanacije javnih objektov v lasti mestne občine Novo mesto. Zasebni partner na projektu je Petrol d.d. Izvedeno je upravljanje objektov in delna sanacija strojnih naprav. Pogodba je sklenjena do leta 2032.

Promotorji lahko predlagajo tudi morebitne druge objekte, ki so v lasti Mestne občine Novo mesto in za katere ocenjujejo, da bi bili primerni za realizacijo celovite energetske sanacije v okviru tega projekta.

Cilj javnega partnerja je celovita energetska sanacija čim večjega števila zgoraj navedenih objektov in znižanje stroškov obratovanja (stroškov energije in vzdrževanja) v javnih objektih Mestne občine Novo mesto. Predmet poziva je iskanje promotorjev (potencialnih zasebnih partnerjev), ki bi z izvedbo javno-zasebnega partnerstva financirali in izvedli ukrepe učinkovite rabe energije ter zagotavljali čim večji del zagotovljenih prihrankov javnemu partnerju.

S projektom se zasleduje cilj učinkovite rabe energije (URE) oziroma zmanjšanje stroškov ogrevanja, porabe el. energije in porabe vode, kot tudi stroškov vzdrževanja. Z izvedbo predmetnega postopka bo analizirana tudi ekonomska upravičenost izvedbe predvidenih ukrepov energetske sanacije in ocenjena doba vračanja vloženih sredstev.

Zasebni partner mora pri predlogu ukrepov za doseganje prihrankov energije in znižanje rabe energije v navedenih stavbah javnega partnerja upoštevati vse zakonske in podzakonske akte, ki določajo pogoje in normative uporabe oz. izvedbe dejavnosti, ki se izvaja v posameznem objektu.

Predmet javno-zasebnega partnerstva v predvidenem trajanju do največ 15 let je:

- izvedba ukrepov za doseganje prihrankov energije in znižanje rabe energije v predmetnih stavbah javnega partnerja,

- storitev energetskega upravljanja v predmetnih stavbah (zagotavljanje pregleda delovanja energetskih naprav in sistemov, analiza rabe energije in stroškov, predlaganje ukrepov za znižanje rabe energije, investicijsko vzdrževanje energetskih naprav in sistemov, vodenje energetskega knjigovodstva ipd.) v času trajanja javno-zasebnega partnerstva.

Predvideni vložek zasebnega partnerja v razmerje:

- stroški izvedbe ukrepov za doseganje prihrankov energije in znižanje stroškov v predmetnih stavbah, s katerimi bo izbrani zasebni partner zagotavljal in jamčil zmanjšanje rabe energije ter stroškov,
- stroški pridobitve potrebnih dovoljenj in soglasij za izvedbo načrtovanih ukrepov za doseganje prihrankov energije,
- zagotavljanje delovanja vgrajene opreme za ves čas izvajanja javno-zasebnega partnerstva ter še najmanj eno leto po poteku le-tega.

Seznam in kratek opis objektov je razviden iz priloge 1 tega poziva.

#### NAČIN IZVEDBE PROJEKTA

Javni partner predvideva realizacijo projekta v okviru instituta javno-zasebnega partnerstva, pri čemer je glede modela in oblike javno-zasebnega partnerstva, razdelitve tveganj, prenosa lastninske pravice in drugih medsebojnih razmerij med bodočima partnerjema pripravljen analizirati predloge, ki jih bo dobil od potencialnih promotorjev in jih v mejah javnega interesa, ki ga javni partner varuje, tudi vključiti pri oblikovanju končne oblike in modela javno-zasebnega partnerstva. Promotorje se zato vzpodbuja, da brez omejitev predstavijo lastne modele in oblike javno-zasebnih partnerstev za katere ocenjujejo, da so finančno-ekonomsko, tehnično in pravno optimalni.

Promotorji lahko pri tem izhajajo iz veljavnega Odloka o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije z namenom energetske sanacije javnih objektov v lasti Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, Uradno glasilo Mestna občine Novo mesto št. 12/2015).

#### SOFINANCIRANJE PROJEKTA

Javni partner pričakuje, da bo realizacija projekta sofinancirana iz sredstev EU in proračuna RS v okviru javnega razpisa za sofinanciranje energetske prenove stavb, v okviru »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014 - 2020«, prednostne osi 4 »Trajnostna raba in proizvodnja energije ter pametna omrežja«, tematskega cilja 4 »Podpora prehodu na nizkoogljično gospodarstvo v vseh sektorjih«, prednostne naložbe 1 »Spodbujanje energetske učinkovitosti, pametnega ravnanja z energijo in uporabe obnovljivih virov energije v javni infrastrukturi, vključno z javnimi stavbami, in stanovanjskem sektorju«, specifičnega cilja 1 »Povečanje učinkovitosti rabe energije v javnem sektorju«. Preostalo vrednost investicije bi financiral izbran zasebni partner.

#### OBSTOJEČA DOKUMENTACIJA

Javni partner razpolaga s podatki energetskega knjigovodstva. Dokumentacijo lahko potencialni promotorji pridobijo s poslano zahtevo na elektronski naslov: [ales.surla@novomesto.si](mailto:ales.surla@novomesto.si)

Dokumentacija, ki jo bodo promotorji prejeli po elektronski pošti, je zaupne narave in jo lahko uporabljajo le za namene izdelave vloge o zainteresiranosti.

## 4. PRIPRAVA VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

#### SESTANEK S POTENCIALNIMI PROMOTORJI

Javni partner bo pred rokom za oddajo vlog o zainteresiranosti organiziral sestanek in ogled objektov in sicer dne 14.11.2019 ob 9.00 uri, v okviru katerega bo promotorjem dana možnost pridobitev

podrobnih informacij o projektu. Zborni mesto je dvorišče pred stavno Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto.

Udeležba na sestanku ni pogoj za oddajo vloge o zainteresiranosti.

#### ROK ZA PREJEM VLOG

Javni partner pričakuje vloge o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo do vključno 22.11.2019 na naslov Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto. Na ovojnici naj bo navedeno: »Vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva "Energetska sanacija objektov v lasti MO Novo mesto - PROJEKT 2" - NE ODPIRAJ!!

#### VSEBINA VLOGE

Za podajo vloge niso predpisani obrazci. Vloga o zainteresiranosti naj bo podana na lastnih dokumentih promotorja. Vloga naj vsebuje naslednje dokumente:

- predstavitev promotorja, vključno z analizo razvojnih možnosti in sposobnosti promotorja,
- kontaktno osebo s kontaktnimi podatki (telefon, elektronska pošta),
- opis projekta in idejne rešitve, kot jih predvideva promotor z opisom in obsegom investicije, ki jo je pripravljen prevzeti zasebni partner,
- časovni načrt izvedbe,
- ekonomsko oceno izvedbe projekta,
- prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije, iz katere bodo razvidna tveganja, ki bi jih zainteresirana oseba prevzela z oceno vrednosti posameznega prevzetega tveganja,
- sken celotne vloge v elektronski obliki,
- oceno prihodkov in stroškov v času življenjske dobe projekta.

Javni partner bo obravnaval tudi vloge, katerim ne bodo priloženi vsi zgoraj navedeni dokumenti, pod pogojem, da bo iz vloge možno ugotoviti interes za izvedbo javno-zasebnega partnerstva.

Promotorji lahko podajo predloge za spremembo koncepta projekta ali druge dokumente, ki s tem pozivom niso zahtevani.

#### POSLOVNA SKRIVNOST

Javni partner bo vse podatke v vlogi o zainteresiranosti, ki bodo ustrezno označeni, varovala kot zaupne ali kot poslovno skrivnost. Varovani ne bodo podatki, ki po zakonodaji ne morejo biti označeni kot poslovna skrivnost.

Javni partner si pridržuje pravico, da vse podatke, ki ne bodo označeni kot poslovna skrivnost promotorja, uporabi pri oblikovanju končne vsebine, modela ter obsega razpisne dokumentacije za izbor zasebnega partnerja.

Promotor, ki bo podal vlogo o zainteresiranosti za sklenitev javno-zasebnega partnerstva, bo imel v morebitnem postopku javnega razpisa enake pravice kot drugi kandidati. S podajo vloge o zainteresiranosti se ne šteje, da je vlagatelj tudi kandidat v nadaljnjem postopku izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva. Stroške priprave in oddaje vloge v celoti nosi promotor.

Predmeten javni poziv promotorjem je neobvezujoč dokument, ki zgolj opisuje namen javnega partnerja. Javni partner si pridržuje pravico do spremembe vsebin in obsega ter delov projekta, opisanega v tem pozivu. Končna oblika modela javno-zasebnega partnerstva, obseg in vsebina projekta ter obveznosti partnerjev bodo opredeljene v postopku javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja.

#### DODATNE INFORMACIJE

Promotorji lahko vse dodatne informacije pridobijo s poslano zahtevo g. Alešu Šurli na elektronski naslov: [ales.surla@novomesto.si](mailto:ales.surla@novomesto.si)



Mag. Gregor Macedoni,  
župan MO Novo mesto

**Priloga 1: Seznam objektov**

Priloga 1: Seznam objektov

OBJEKT	UKREP	OPIS UKREPA	MATERIAL/KOLIČINA	ŽE IZVEDENI UKREPI PO MODELU IZP
Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto	Stavbno pohištvo	Ukrep je že v izvedbi - ni predmet dodatne sanacije	/	- Izvedeno energetsko upravljanje objekta ter organizacijski ukrepi, - vgradnja termostatskih ventilov.
	Fasada	Se ne izvede zaradi ZVKD - ukrep z U=0,28 W/m <sup>2</sup> K se upošteva pri prijavi vloge na razpis JOB	/	
	Hladilni agregat	Vgradnja hladilnega agregata s povezavami do strojnice, za pohlajevanje objekta	moč naprave določi projektant	
	Razsvetljava	Zamenjava obstoječe razsvetljave z LED	cca 280 fluo svetil in 5 klastrih/kvačnih žarnic se menja z LED.	
Dolenjski muzej Novo mesto - stavba NOB, Muzejska ulica 7, 8000 Novo mesto	Sanacija ogrevalnega sistema	Sanacija sekundarnega dela in ogrevil	Demontaža radiatorjev, montaža konvektorjev po pisarnah, radiatorjev po sanitarijah, ureditev razdelilnika ogrevanja (mešalne veje + regulacija + hidravlika)	
	Fasada	Se ne izvede zaradi ZVKD	/	- Izvedeno energetsko upravljanje in dograditev energetskega monitoringa objekta, - vgradnja termostatskih ventilov, - sanacija kotlovnice in zamenjava energenta na zemeljski plin, - sanacija razsvetljave.
	Izolacija strehe	Se ne izvede zaradi ZVKD	/	
	Stavbno pohištvo	Zamenjava obstoječega neustreznega stavbnega pohištva in PVC svetlobnih kupol	Zamenja se skoraj kompletno stavbno pohištvo, z izjemo tega kar je ustreznega - glavni vhod in pedagoški del v 1. etaži. Priporočamo leseno st. poh. z dvoslojno zasteklitvijo Uw s 1,1 W/m <sup>2</sup> K. Notranja senčila.	
Razsvetljava	Zamenjava preostanka razsvetljave - povsod LED	Razsvetljava je zamenjana v jedlinici, računalniški učilnici, na hodnikih in nekaj varnostne razsvetljave. Zamenjati je cca 300 svetil z novimi LED.		
OS Drska, Ulica Slavka Gruma 63, 8000 Novo mesto	Fasada	Dodatna izolacija celotne obstoječe fasade (ki ima 7,5 cm izolacije)	12 cm EPS toplotne izolacije, cca 1.700 m <sup>2</sup>	- Izvedeno energetsko upravljanje in dograditev energetskega monitoringa objekta, - nova kotlovnica na zemeljski plin.
	Razsvetljava	Zamenjava preostanka razsvetljave - povsod LED	Razsvetljava je zamenjana v jedlinici, računalniški učilnici, na hodnikih in nekaj varnostne razsvetljave. Zamenjati je cca 300 svetil z novimi LED.	
	Kotlovnica - TČ za pripravo STV	Vgradnja toplotne črpalke za pripravo sanitarne tople vode	Moč naprave določi projektant	
	Fasada	Vgradnja toplotne izolacije na zunanje zidove starega in novega dela stavbe	16 cm EPS toplotne izolacije; cca 1.870 m <sup>2</sup>	
OŠ Stopiče, Stopiče 37, 8322 Stopiče	Streha	Namistitev steklene volne na streho novega dela stavbe	25 cm steklene volne; cca 1.150 m <sup>2</sup> - novi del šole (strop + streha)	- Izvedeno energetsko upravljanje objekta ter organizacijski ukrepi, - nadgradnja kotlovnice s sistemom toplotnih črpalk zrak-voda.
	Stavbno pohištvo	Zamenjava preostanka stavbnega pohištva, ki še ni bil zamenjan, na novem delu šole.	Vgradnja PVC stavbnega pohištva (Uw s 1,1 W/m <sup>2</sup> K) z zunanji senčili (razen na S strani). Skupno cca 200 m <sup>2</sup> , novi del šole	
	Razsvetljava	Zamenjava obstoječe razsvetljave z LED	Zamenjava FLUO svetil (cca 280) z LED svetili.	
	Fasada	Vgradnja toplotne izolacije na zunanje zidove starega in novega dela stavbe	16 cm EPS toplotne izolacije; cca 1.870 m <sup>2</sup>	
Poslovno stanovanjski kompleks, Rozmanova 10, 8000 Novo mesto	Fasada	Toplotna izolacija neizoliranih sten objekta. Fasada na delu ulica Rozmanova se ne izvede zaradi ZVKD.	16 cm EPS toplotne izolacije, cca 1.100 m <sup>2</sup> . Na del, ki gleda proti cesti se izolacija montira z notranje strani (ZVKD)	- Izvedeno energetsko upravljanje objekta ter organizacijski ukrepi, - vgradnja termostatskih ventilov, - sanacija kotlovnice in zamenjava energenta na zemeljski plin.
	Streha + podstrežje	Namistitev steklene volne na neogrevano podstrežje in poševno streho	25 cm steklene volne na strop proti podstrežju in 25 cm kamnete volne na streho nad ogrevanim podstrežjem objekta. Strop cca 300 m <sup>2</sup> , podstrežje cca 350 m <sup>2</sup> .	
	Stavbno pohištvo	Zamenjava dotrajane stavbnega pohištva. Upošteva se pogoje ZVKD.	Zunanje st. pohištvo je delno že menjano. Vsa stara in dotrajana lesena okna se zamenja z novimi - cca 175 m <sup>2</sup> , Uw s 1,1 W/m <sup>2</sup> K in zvočne izolacije Rw ≥ 32 dB. Tudi tu je pri delu fasade, ki je usmerjen proti cesti, potrebno upoštevati navodila ZVKDS. Priporočamo obnovo oken in vrat skupaj s fasado.	
	Strop neogrevane kleti	Montaža toplotne izolacije na strop neogrevane kleti	Prav tako vgradnja 16 cm EPS na strop neogrevane kleti. Cca 130 m <sup>2</sup> .	
Dom športov Loka, Županičičevo sprehajališče 1, 8000 Novo mesto	Fasada	Toplotna izolacija zunanjih sten objekta	16 cm EPS toplotne izolacije, cca 450 m <sup>2</sup>	NI predmet obstoječe IZP pogodbe.
	Streha + podstrežje	Toplotna izolacija celotne poševne strehe (vključno z delom, ki je izvedeno kot podstrežje)	25 cm steklene volne; cca 215 m <sup>2</sup>	
	Kotlovnica	Vgradnja toplotne črpalke zrak/voda za ogrevanje	Moč naprave določi projektant	
	Razsvetljava	Vgradnja termostatskih ventilov s termostatsko glavo na manjkajoča ogrevala, hidravlično uravnoteženje sistema in po potrebi zamenjava najbolj dotrajanih ogrevil	hidravlično uravnoteženje sistema, namestitve cca 11 termostatskih ventilov in menjava do 5 ogrevil	
		Zamenjava potratnega dela obstoječe notranje in zunanje razsvetljave z učinkovito LED razsvetljavo. Načeloma se izvede zamenjavo 1 za 1, predhodno pa je potrebno izvesti meritve osvetljenosti, da se potrdi omenjeno menjava	Zamenjava cca 150 cevnih fluo sijalk in 16 zunanjih reflektorjev večje moči z LED	

Priloga 1: Seznam objektov

Športni park Portoval, Topliška cesta 4, 8000 Novo mesto	Fasada	Toplotna izolacija zunanjega ovoja stavbe	16 cm EPS toplotne izolacije, cca 450 cm	Ni predmet obstoječe JZP pogodbe.
	Stavbno pohištvo	Zamenjava neustreznega lesenega stavbnega pohištva	vgradnja PVC oknen z dvostrano termopan zasteklitvijo; cca 70 m <sup>2</sup>	
	Neogrevano podstrešje	Toplotna izolacija neogrevanega podstrešja	Odstranitev obstoječe dotrajane izolacije in vgradnja 25 cm steklene volne; cca 230 m <sup>2</sup>	
	Strop neogrevane kleti	Toplotna izolacija stropa neogrevane kleti	16 cm EPS ali XPS izolacije; cca 60 m <sup>2</sup>	
	Kofovnica	Vgradnja plinskega kotla (prioritetna raba plina)	Moč naprave določi projektant	
	Razsvetljava z delno sanacijo instalacij	Zamenjava potratnih fluo cevnih svetil in sanacija najbolj dotrajanih instalacij	Zamenjava cca 100 svetilk z LED izvori po principu 1 za 1 po predhodni meritvi osvetljenosti prostora	
	Nadgradnja prezračevalnega sistema	Nadgradnja lokalnega prezračevalnega sistema garderob atletskega in itogometnega dela	Moč sistema določi projektant	
	Fasada	Toplotna izolacija obstoječih (objekt A+B) in novograjenih (objekt C - priklole) zidov	16 cm EPS toplotne izolacije	
	Streha	Vgradnja toplotne izolacije na prenovljeno strešno konstrukcijo	25 cm steklene volne po poževni strehi	
	Stavbno pohištvo (zasteklitve)	Obstoječe zunanje stavbno pohištvo se zamenja, po predlaganem projektu se izdelajo nove okenske odprtine in strešne kupule, z namenom osvetlitve razstavnega prostora.	PVC okvir, dvostrajna zasteklitev, Uw ≤ 1,1 W/m <sup>2</sup> K	
Kofovnica	Vgradnja toplotne črpalke zrak/voda	Moč naprave določi projektant		
IMV muzej Organečevje, Organečevje 85, 8000 Novo mesto	Fasada	Toplotna izolacija obstoječih (objekt A+B) in novograjenih (objekt C - priklole) zidov	16 cm EPS toplotne izolacije	Ni predmet obstoječe JZP pogodbe.
Streha	Vgradnja toplotne izolacije na prenovljeno strešno konstrukcijo	25 cm steklene volne po poževni strehi		
Stavbno pohištvo (zasteklitve)	Obstoječe zunanje stavbno pohištvo se zamenja, po predlaganem projektu se izdelajo nove okenske odprtine in strešne kupule, z namenom osvetlitve razstavnega prostora.	PVC okvir, dvostrajna zasteklitev, Uw ≤ 1,1 W/m <sup>2</sup> K		
Kofovnica	Vgradnja toplotne črpalke zrak/voda	Moč naprave določi projektant		