



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Šifra.: 360-1/2024-102

Dne: 26.3.2026

OBČINSKEMU SVETU OBČINE
ŠMARTNO PRI LITIJU

ZADEVA: Informacija o postopku javnega razpisa za javno zasebno partnerstvo za izbiro koncesionarja za izvedbo projekta pogodbenega zagotavljanja prihrankov rabe energije z namenom energetske sanacije javnih objektov v lasti Občine Šmartno pri Litiji

Predlagatelj: Blaž Izlakar - župan Občine Šmartno pri Litiji

Poročevalka: Karmen Sadar

Pravna osnova Statut Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS št. 70/18)

Namen: Predstavitev prejete ponudbe v postopku javnega razpisa za javno zasebno partnerstvo za izbiro koncesionarja za izvedbo projekta pogodbenega zagotavljanja prihrankov rabe energije z namenom energetske sanacije javnih objektov v lasti Občine Šmartno pri Litiji

Predhodna obravnava: Odbor za gospodarsko infrastrukturo, okolje in prostor

Občinskemu svetu Občine Šmartno pri Litiji predlagam po opravljeni razpravi v sprejem naslednji sklep:

SKLEP 1: Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji se seznanja s ponudbo podjetja Plistor, poslovni inženiring, d.o.o. Osojnikova cesta 9, 2250 Ptuj, prejeto v postopku javnega razpisa za javno zasebno partnerstvo za izbiro koncesionarja za izvedbo projekta pogodbenega zagotavljanja prihrankov rabe energije z namenom energetske sanacije javnih objektov v lasti Občine Šmartno pri Litiji in se strinja s predlaganimi nadaljnjimi postopki.

Pripravila
mag. Karmen Sadar

Župan občine
Šmartno pri Litiji:
Blaž Izlakar

Priloga:
- obrazložitev



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

OBRAZLOŽITEV

1. Uvodna pojasnila

Občina Šmartno pri Litiji je dne 18.6.2025 objavila javni razpis za izvedbo projekta pogodbenega zagotavljanja prihrankov rabe energije z namenom energetske sanacije javnih objektov v lasti Občine Šmartno pri Litiji v obliki javno-zasebnega partnerstva Številka: 360-1/2024.

Namen projekta je izvedba energetske sanacije objektov OŠ Šmartno, Dvorane Pungrt in Strelskega doma ter zagotovitev OVE virov (obnovljivih virov energije) ogrevanja, hlajenja in priprave STV (sanitarne tople vode) na osnovi plitke geotermije – TČ geosonda/voda za vse tri obstoječe objekte in nov Vrtec Šmartno pri Litiji.

V postopku konkurenčnega dialoga tekom javnega razpisa so bile s kvalificiranim ponudnikom izdelane tehnične rešitve za vse objekte in izvedena prijava za Objekta OŠ Šmartno pri Litiji in Dvorana Pungrt na javni razpis Ministrstva za okolje prostor in energijo JOB 2024, za katero je Občina Šmartno pri Litiji dne 11.3.2026 prejela Sklep o sofinanciranju operacije v višini **1.002.963,78 EUR**.

Poleg predmetne prijave, so se v teku konkurenčnega dialoga uskladile tudi tehnične rešitve in pridobila potrebna soglasja za prijavo novogradnje vrtca na javni razpis EKO Sklada za sofinanciranje nič energijskih objektov na katerem bo Občina Šmartno pri Litiji pridobila cca 1.000.000,00 EUR za sofinanciranje novogradnje Vrtca.

Na podlagi oddane končne ponudbe bo Občina Šmartno pri Litiji z izbranim zasebnim partnerjem Plistor d.o.o., Osojnikova ulica 9, 2250 Ptuj sklenila 2 koncesijski pogodbi za pogodbeno dobo 15 let in sicer za:

- Sklop A – Objekta OŠ Šmartno pri Litiji in Dvorana Pungrt
- Sklop B – Vrtec Šmartno pri Litiji (novogradnja) in Strelski dom

2. Vsebina in obseg investicij financiranih s strani koncesionarja Plistor d.o.o.

Izbrani zasebni partner bo v okviru obeh koncesijskih pogodb po principu design&built (rumena knjiga oz. projektiranje in izvedba), sprojehtiral, izvedel in financiral sledeče investicije:

1. Sistem 75 – 80 geotermalnih vrtin – geosond globine od 110-120 metrov na parcelah 118/25 in 118/27 (območje bodočega parkirišča pod objekti Strelskega doma, Dvorane Pungrt in novega Vrtca) z vsemi povezavami do 4 novih kotlovnice v obravnavanih objektih. Gre za OVE vir z izkoriščanjem toplote in hladu zemlje, ki ima neomejeno življenjsko dobo in največji izkoristek med vsemi viri za TČ. Skupna moč geotermalnega polja za ogrevanje in hlajenje bo znašala ca. 600 kW



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

2. Sistem 4 kotlovnice na bazi TČ geosonda-voda z vso pripadajočo opremo in povezavami za ogrevanje, hlajenje in pripravo STV s planirano življenjsko dobo 30 let in sicer:
 - Kotlovnica v OŠ Šmartno pri Litiji za ogrevanje in hlajenje objektov OŠ Šmartno pri Litiji in Vrtec Šmartno pri Litiji – novogradnja skupne moči 360 kW vključno s povezavami do novega Vrtca
 - Kotlovnica v Dvorani Pungrt za ogrevanje, hlajenje in pripravo sanitarne tople vode za dvorano in bazen moči 175 kW. Kotlovnici OŠ in Dvorane sta medsebojno povezani s toplovodno povezavo.
 - Kotlovnica v Strelnem domu za ogrevanje in pripravo STV, vključno z novo napeljavo in namestitvijo radiatorjev po celotnem objektu
 - Kotlovnica v novogradnji vrtca za pripravo sanitarne tople vode moči 40 kW z bojlerjem oz. zalogovnikom za STV in vso pripadajočo opremo.
3. Uvedba sistema prezračevanja in hlajenja v objektu OŠ Šmartno in Dvorani Pungrt, ki bo obsegalo sledeče:
 - Izvedba 3 novih centralnih prezračevalnih sistemov s prezračevalnimi napravami in kanali za prezračevanje in hlajenje vseh učilnic v OŠ Šmartno.
 - Zamenjava dotrajane bazenske prezračevalne naprave
 - Posodobitev prezračevalnih naprav Dvorane Pungrt z uvedbo aktivnega hlajenja dvorane in spremljevalnih prostorov Dvorane preko prezračevalnih naprav.
4. V bazenski strojnici se zamenja toplotne izmenjevalce in ukine priprava sanitarne tople vode, vsa toplotna energija in STV se bo po novem pripravljala v kotlovnici Dvorane Pungrt, ki pa je s toplovodno povezavo povezana tudi z glavno kotlovnico za šolo in vrtec
5. Zamenjava 66 radiatorjev v objektu OŠ Šmartno in namestitev Termostatskih ventilov z dinamičnim pretokom na vsa ogrevalna telesa v OŠ Šmartno in Dvorani Pungrt.
6. Zamenjava okenskega stavbnega pohištva na Dvorani Pungrt.
7. Vzpostavitev sistema CNS za energetska upravljanje, pripravo in distribucijo toplote in hladu, prezračevanje ter zagotavljanje standardov udobja za vse 4 objekte.
8. Prenova notranje razsvetljave v vseh prostorih OŠ in Strelnega doma
9. Projektiranje in izvedba 100 kW samooskrbne sončne elektrarne na strehi vrtca za potrebe proizvodnje toplote in hladu za objekte OŠ, Dvorane in vrtca. Na Vrtcu se projektirata dve elektrarni, manjša 83 kW bo priključena na odjemno mesto vrtca in jo mora zaradi zahtev Ekosklada financirati in izvesti Občina, večjo 100 kW pa sofinancira in izvede koncesionar. Vloge za soglasja in PZI dokumentacijo za obe MSE pripravi koncesionar.



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Podrobni opisi investicij so del prilog Koncesijskim pogodbam in bodo v obliki izdelane PZI projektne dokumentacije potrjeni s strani Občine.

Vrednost vseh investicij znaša 2.114.781 EUR brez DDV oz. 2.580.032,82 EUR z DDV.

S predmetnimi investicijami bo občina in uporabniki pridobili sledeče:

- Nov trajen energetsko učinkovit in nizkocenovni vir ogrevanja in hlajenja za celoten kompleks.
- Dvig standarda udobja v vseh objektih, predvsem iz naslova prezračevanja in hlajenja vseh učilnic, pisarniških prostorov in prostorov dvorane.
- Energetskega upravljalca, ki bo v pogodbeni dobi 15 let, energetsko upravljal ter tekoče in investicijsko vzdrževal vse energetske sisteme v objektih.
- Pogoje za pridobitev subvencije za sofinanciranje Vrtca s strani EKO Sklada.
- Znižanje investicije v novogradnjo vrtca, ker se je kotlovnica za ogrevanje in hlajenje vrtca prestavila v prostore OŠ in posledično zmanjšane zahtevanih površin za tehnične prostore v vrtcu.
- Ukinitev vseh fosilnih goriv (ELKO) v vseh objektih.

3. Naloge koncesionarja Plistor d.o.o. v koncesijski dobi

Po izvedbi in prevzemu investicijskih ukrepov s strani Občine Šmartno pri Litiji (za sklop A do 30.9.2026, za sklop B Streški dom do 30.9.2026, Vrtec pa po zaključku gradnje in pridobitvi uporabnega dovoljenja) se začne tako imenovano glavno obdobje izvajanja koncesijskih storitev. Naloge koncesionarja so v celotni pogodbeni dobi sledeče:

- Zagotavljanje predpisanih standardov udobja v vseh 3 objektih skladno s parametri definiranimi v prilogah koncesijskih pogodb.
- Energetske upravljanje, proizvodnja in distribucija toplote v vseh 4 objektih
- Jamčenje, spremljanje in poročanje o doseganju zagotovljenih prihrankov, ki so podlaga za obračun storitev koncesionarja
- Redno letno izvajanje tekočega vzdrževanja
- Odprava napak in intervencije
- Izvajanje investicijskega vzdrževanja.
- Sodelovanje koncesionarja pri nadaljnjem razvoju objektov
- Po izteku 15 - letne koncesijske pogodbe, koncesionar predloži še bančno garancijo za odpravo napak za vse vgrajene sisteme za dobo 1 leta (15+1).



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Zasebnemu partnerju, ob predpogoju doseženih prihrankov pripada letno plačilo v znesku 99% doseženih prihrankov in sicer 147.999,95 EUR vrez DDV letno.

Delitev zajamčenih prihrankov zasebni / javni partner		
Skupni zajamčeni prihranki	149.494,89 €	100,0%
Delež zasebnega partnerja	147.999,95 €	99,0%
Delež javnega partnerja	1.494,95 €	1,0%

Storitve koncesionarja – pogodbeno zagotavljanje prihrankov, plačuje Koncedent – Občina. Cena storitve koncesionarja je pogojena z doseženimi prihranki pri rabi energije in stroških vzdrževanja. V ceno storitve koncesionarja so vključeni sledeči elementi:

- poplačilo investicijskega vložka koncesionarja (celotna amortizacija investicije in minimalni zahtevan donos na vložen kapital)
- stroški financiranja
- stroški tekočega vzdrževanja ukrepov in energetskih sistemov v celotni koncesijski dobi + 1 leto po izteku koncesije, skladno z mejami določenimi v koncesijski pogodbi.
- stroški investicijskega vzdrževanja ukrepov in energetskih sistemov v celotni koncesijski dobi + 1 leto po izteku koncesije, skladno z mejami določenimi v koncesijski pogodbi.
- storitve energetskega upravljanja objektov in zagotavljanja s pogodbo predpisanih standardov udobja v objektih, vključno s pripravo vseh potrebnih poročil (delo osebja koncesionarja)

Pripravila:
mag. Karmen Sadar