



Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama

Program energetske obnove zgrada javnog sektora

Osnovni cilj Programa

**Ispunjenje zahtijeva Sukladno Direktivi 2012/27/EU
Europskog parlamenta i Vijeća od 25.listopada 2012.**

Države članice EU obvezuju se od 01.siječnja 2014.godine svake godine obnoviti 3% ukupne površine poda grijanih i/ili hladjenih zgrada u vlasništvu i uporabi središnje vlasti.

U slučaju ne ispunjavanja obveza EU komisija može započeti službeni postupak zbog povrede prava Europske unije.



Posebni ciljevi Programa za period 2014÷2015

- Ugovoriti i realizirati cjelovitu obnovu 200 zgrada javnog sektora korisne površine oko 420.000 m².
- Smanjiti potrošnju energije u obnovljenim zgradama za 30 ÷ 60 % (oko 150 kWh/m² godišnje)
- Smanjiti emisiju CO₂ za približno 20.500 t godišnje
- Pokrenuti investicije u iznosu od cca 400 mil.kuna
- Pokrenuti tržište energetske usluga (ESCo)
- Država će na svom primjeru pokazati kako na suvremen način provesti ulaganja na principima održivog razvoja, uz poštivanje tržišnih principa i uz ostvarenje maksimalne ukupne društvene koristi



Sudionici Programa

- Vlada Republike Hrvatske (VRH)
- Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja (MGIPU)
- Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN)
- Naručitelji energetske usluge - vlasnici/korisnici zgrada javnog sektora (ministarstva, tijela državne uprave, JLP(R)S) (NEU)
- Pružatelji energetske usluge (trgovačka društva koji ulažu sredstva i preuzimaju tehnički, godpodarski i tržišni rizik posla)(PEU)
- Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost (FZOEU)
- Hrvatska banka za obnovu i razvitak (HBOR)
- Hrvatska agencija za malo gospodarstvo i investicije (HAMAG)



Osnovne postavke i karakteristike Programa:

- Naručitelj (NEU) naručuje, a pružatelj energetske usluge (PEU) pruža energetske usluge, u svrhu poboljšanja energetske učinkovitosti
- PEU se obvezuje postići dokazive uštede na troškovima energije i vode provođenjem mjera energetske učinkovitosti .
- Mjere energetske učinkovitosti podrazumijevaju sljedeće:
 - izradu projektne dokumentacije
 - energetske obnovu zgrade (izvođenje radova, ugradnja opreme i materijala)
 - praćenje i investicijsko održavanje svih elemenata zgrade i ugrađene opreme koji su bili predmet energetske obnove.
- PEU ulaže sredstva i preuzima tehnički, gospodarski i ekonomski rizik posla tako da za **NEU ne nastaju dodatni troškovi**
- NEU se obvezuje osigurati plaćanje naknade za energetske usluge pružatelju tijekom ugovorenog vremenskog perioda



- **Plaćanje usluga se temelji na dokazivim uštedama** (naknada za uslugu mora biti manja od ušteda)
- Ugovaranje energetske usluge temeljem Ugovora o energetskom **učinku nije proračunsko zaduživanje** NEU-a
- **Ušteda se dokazuje Projektom.** Razlika godišnjih projektiranih potreba zgrade za energijom prije i nakon obnove predstavlja projektiranu uštedu. Omjer projektirane godišnje uštede i projektirane godišnje potrebe zgrade za energijom prije obnove predstavlja koeficijent odnosno postotak uštede. Projekcija postotka uštede na referentnu potrošnju daje apsolutnu uštedu u naturalnim jedinicama (kWh, m³). Umnožak apsolutne uštede sa jediničnim cijenama energenata daje financijski godišnji iznos uštede (kn).



Zakonodavni okvir

- Zakon o učinkovitom korištenju energije u neposrednoj potrošnji (ZUKE) (Narodne novine, br.152/08, 55/12, 101/13)
- Zakon o gradnji (Narodne novine, br.153/13)
- Uredba o ugovaranju i provedbi energetske usluge u javnom sektoru (Narodne novine, br.69/12)




Osnovni koraci Programa:

- 1. Prijava zgrade** – NEU dostavlja APN-u Obrazac za vlasnika sa osnovnim podacima o zgradi, te Ovlaštenje-suglasnost APN-u za provedbu obnove
- 2. Energetski pregled/Projektни zadatak** - APN provodi preliminarnu analizu zadovoljenja uvjeta ovog Programa. U slučaju da nije provedeno certificiranje, APN naručuje izradu energetskog pregleda i certifikata zgrade i/ili projektноg zadatka. FZOEU financira izradu navedenih dokumenata u 100 % iznosu temeljem sporazuma između APN-a i FZOEU-a
- 3. Analiza isplativosti** - APN uspoređuje podatke iz energetskog pregleda sa podacima iz ISGE-a, analizira isplativost i donosi odluku o pokretanju postupka javne nabave
- 4. Javno nadmetanje** - APN utvrđuje uvjete nadmetanja, izrađuje dokumentaciju za nadmetanje, provodi postupak javne nabave i donosi odluku o odabiru prema kriteriju **Ekonomski najpovoljnije ponude**



- 5. Ugovaranje** - NEU, PEU i APN sklapaju Ugovor o energetsom učinku. Zajednica ponuditelja obvezna je osnovati društvo posebne namjene (DPN) na koje se prenose ugovorne obveze.
- 6. Projektiranje** - PEU je dužan izraditi projektnu dokumentaciju (Projekt) kojom mora obuhvatiti i razraditi sve mjere kojima namjerava postići uštede, te dokazati postizanje svih vrijednosti iz ponude
- 7. Kontrola Projekta** - u slučaju kada je posebnim propisima uvjetovana kontrola Projekta PEU je dužan ishoditi pozitivno Izvješće o kontroli projekta
- 8. Verifikacija projekta** - PEU dostavlja Projekt i Izvješće o kontroli Projekta APN-u koji imenuje stručnu komisiju. Stručna komisija provjerava usklađenost Projekta sa pozitivnim propisima RH, te provjerava jesu li Projektom dokazive vrijednosti koje je PEU iskazao u ponudi. Stručna komisija izdaje Izvješće o verifikaciji Projekta
- 9. Ishođenje akta kojim se odobrava gradnja** - Ukoliko postoji obveza prema važećem Zakonu o prostornom uređenju i gradnji PEU je dužan ishoditi poterbni akt kojim se dozvoljava gradnja



- 10. Sufinanciranje Programa** -FZOEU će putem APN-a, a temeljem Ugovora o sufinanciranju provedbe Programa, sufinancirati bespovratno 40 % opravdanih troškova u skladu sa pravilima Fonda.
- 11. Kreditiranje** -PEU može koristiti kredite poslovnih banaka i HBOR-a u skladu sa njihovim Programima kreditiranja. HBOR je/će razraditi Program kreditiranja energetske obnove zgrada javnog sektora uz jamstva HAMAG-INVESTA
- 12. Izvođenje radova na zgradi (Obnova)** – PEU je dužan izvesti radove energetske obnove zgrade u skladu sa verificiranim projektom. Izvođenje radova nadzire stručni nadzor. APN putem javnog natječaja odabire stručni nadzor. Troškove stručnog nadzora podmiruje PEU.
- 13. Primopredaja radova – završetak Obnove** - Nakon završetka energetske obnove APN naručuje izradu energetskog certifikata. Po dobivanju certifikata i završnog izvješća nadzornog inženjera potpisuje se Zapisnik o primopredaji radova između NEU-a PEU-a i APN-a i donosi se odluka od datumu završetka Obnove. Predmetnom odlukom potvrđuje se da su Obnovom izvedeni radovi u skladu s verificiranim Projektom i da su ostvareni uvjeti za ostvarivanje ušteda. 

14. Praćenje i kontrola ušteta

Od datuma završetka Obnove počinju se ostvarivati uštede i počinju teći obveze NEU-a u smislu plaćanja naknada po ugovoru o energetske učinku.

Tijekom cijelog vijeka trajanja Ugovora, PEU je dužan provoditi mjere praćenja i kontrole Ušteta (obuka korisnika, redovni pregledi sa tromjesečnim zapisnicima o ostvarenju ušteta, investicijsko održavanje elemenata zgrade i ugrađene opreme koji su bili predmet energetske obnove).

Promjena režima korištenja zgrade (ponašanje korisnika) ne utječe na obvezu plaćanja naknade.

Promjena cijena energenata ne utječe na obračun ušteta i na iznos naknade.

Iznos naknade usklađuje se sa indeksom inflacije za prethodnu godinu, a prema podacima Državnog zavoda za statistiku.



15. Neostvarenje ušteda

Za vrijeme trajanja Ugovora NEU može osporiti ostvarivanje uštede, tako da o tome bez odgađanja obavijesti PEU i APN. Obavijest mora sadržavati činjenice i potrebne dokaze temeljem kojih NEU smatra da se ušteda ne ostvaruje. APN će angažirati ovlaštene osobe i provesti postupak za utvrđivanje ostvarenja ušteda te donesti Zaključak o ostvarivanju ili neostvarivanju ušteda sa priloženim zvješćima o provedenim pregledima i/ili testiranjima. U slučaju neostvarivanja zajamčene ušteda PEU je dužan otkloniti nedostatke. Ako to ne učini u razumnom roku NEU ima pravo na otkaz/raskid Ugovora.



ZAKLJUČAK!

Provedbom ovog Programa država će ostvariti dugoročne koristi u sustavnom i racionalnom upravljanju imovinom bez rizika i troškova obnove. Učinak ušteda bit će to izraženiji u slučaju porasta cijene energenata u budućnosti, a sustavno praćenje potrošnje energije rezultirat će racionalnijim ponašanjem javnog sektora u pogledu potrošnje energije, što će smanjiti pritisak na proračun.

