

# ***Memorandum Informacyjne***

## ***„Termomodernizacja budynków użyteczności publicznej w Gminie Milicz w modelu PPP”***



Ingenis Sp. z o.o.  
ul. Łąkowa 21/19,  
61-879 Poznań  
Tel: (+48) 61 622 29  
74  
[www.ingenis.pl](http://www.ingenis.pl)

---

**Milicz**  
**listopad 2017 r.**

## 1. WPROWADZENIE

Gmina Milicz (zwana dalej również Podmiotem Publicznym) przeprowadza badania rynkowe w zakresie możliwości realizacji Przedsięwzięcia polegającego na termomodernizacji budynków użyteczności publicznej w Gminie Milicz w modelu PPP. Realizacja zadania odbywać się będzie w ramach Partnerstwa Publiczno – Prywatnego.

Z uwagi na fakt, iż Gmina Milicz zainteresowana jest wypracowaniem optymalnej struktury realizacji w/w Przedsięwzięcia, która odpowiadać będzie także potencjalnym partnerom prywatnym, przekazujemy Państwu niniejsze memorandum w celu poznania Państwa stanowiska. Zwracamy się z prośbą o przekazanie uwag i sugestii, zarówno co do struktury prawnej modelu, jak i założeń finansowych, celem dokonania ewentualnych korekt przyjętych rozwiązań. Uzyskane od Państwa informacje traktować będziemy, jako poufne i zobowiązujemy się do ich nieudostępniania innym podmiotom poza Gminą Milicz.

**Niniejszy dokument nie jest ofertą handlową i nie może być traktowany jako oferta handlowa.**

Informujemy, iż uzyskane od Państwa odpowiedzi na zawarte pytania nie będą traktowane jako ostateczne Państwa stanowisko, ale jako wstępna ocena i informacje handlowe z zastrzeżeniem ich poufności, które zostaną wykorzystane wyłącznie na cele niniejszego Przedsięwzięcia.

Niniejsze konsultacje, które mamy Państwu przyjemność zaproponować, mają na celu przeprowadzenie **testu rynkowego**, a także **uzyskanie Państwa opinii**, co do możliwości zainwestowania na obszarze Gminy Milicz.

Jednocześnie pragniemy zaznaczyć, iż udział w niniejszych konsultacjach nie przyznaje uczestnikom prawa pierwszeństwa w trakcie postępowania przetargowego na wyłonienie partnera prywatnego, ani jakichkolwiek innych przywilejów.

**Ponadto informujemy, iż opisane poniżej Przedsięwzięcie, co do zakresu rzeczowego jak i założeń finansowych, nie jest ostateczne i może ulec zmianie w wyniku Państwa uwag i wskazówek, dalszych prac analitycznych i negocjacji przeprowadzanych w trybie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (dalej, jako ustawa o PPP) oraz podczas postępowania dotyczącego wyboru partnera prywatnego do realizacji Przedsięwzięcia.**

## 2. CHARAKTERYSTYKA PODMIOTU PUBLICZNEGO

Gmina Milicz to gmina miejsko-wiejska. Należy do województwa dolnośląskiego, powiatu milickiego. Gmina Milicz ma 24 342 mieszkańców, czyli zamieszkuje ją 65,5% ludności powiatu. Gmina stanowi 60,9% powierzchni powiatu. Siedzibą gminy jest miasto Milicz. Sąsiednie gminy: Cieszków, Jutrosin, Krośnice, Odolanów, Pakosław, Rawicz, Sośnie, Sulmierzyce, Trzebnica, Zawonia, Zduny i Żmigród.

**Mapa 1 Położenie Gminy Milicz na mapie Powiatu Milickiego.**



*Źródło: Wikipedia*

Planowane Przedsięwzięcie realizowane będzie na obiektach szkolnych dla których organem nadzorującym jest gmina Milicz.

Termomodernizacja stanowi odpowiedź na zapotrzebowanie i dotyczy budynków użyteczności publicznej (szkół), które nie spełniają założeń efektywności energetycznej (duże straty ciepła, niska sprawność c.o.). Termomodernizacja gwarantuje zapewnienie właściwych warunków użytkowania tych budynków oraz komfort zdrowotny (spadek wilgoci, w pomieszczeniach będzie cieplej). Jest to szczególnie istotne w obliczu prognozy rosnącej liczby uczniów szkół podstawowych i gimnazjów na tym terenie.

### 3. STAN PROJEKTOWANY I LOKALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedsięwzięcie zakłada termomodernizację 3 budynków użyteczności publicznej w gminie Milicz wpisanych do PGN gminy Milicz:

- Gimnazjum im. M. Kopernika w Miliczu przy ul. Armii Krajowej 7,
- Szkoły Podstawowej nr 2 i Szkoły Muzycznej w Miliczu przy ul. M. Kopernika 18,
- Szkoły Podstawowej i Gimnazjum w Sułowie przy ul. Szkolnej 6.

W obiektach objętych Przedsięwzięciem uczy się łącznie 1843 uczniów co stanowi 66% wszystkich uczniów szkół gminnych.

W ramach planowanego Przedsięwzięcia zakłada się kompleksową modernizację energetyczną w/w budynków użyteczności publicznej i osiągnięcie rozwiązań pozwalających na:

- osiągnięciu efektu energetycznego polegającego na obniżeniu poziomu zużycia energii elektrycznej i ciepłej, czego rezultatem ma być obniżenie kosztów mediów ponoszonych w związku z bieżącym funkcjonowaniem placówek;
- uzyskaniu oszczędności w przyszłych wydatkach ponoszonych na utrzymanie obiektów w zakresie zarządzania energią;
- sfinansowaniu Przedsięwzięcia z wygenerowanych w związku z termomodernizacją oszczędności kosztów energii oraz środków pozyskanych przez Gminę w ramach dofinansowania UE z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020;
- zmniejszenie emisji szkodliwych substancji i pyłów do otoczenia poprzez obniżenie emisji dwutlenku węgla do atmosfery (efekt środowiskowy);
- zwiększenie bezpieczeństwa dostaw ciepła i energii elektrycznej;
- poprawa estetyki budynków.

Zakłada się, iż w ramach przedmiotowego Przedsięwzięcia partner prywatny udzieli „gwarancji”, jakości przeprowadzonej modernizacji energetycznej w zakresie zapewnienia określonych w umowie parametrów oszczędności w zużyciu energii (efekt energetyczny Projektu) i uzyskania oszczędności finansowych (efekt ekonomiczny Projektu) w celu przeznaczenia ich, na co najmniej częściową spłatę wynagrodzenia partnera prywatnego.

Głównym celem Przedsięwzięcia jest osiągnięcie w każdym budynku:

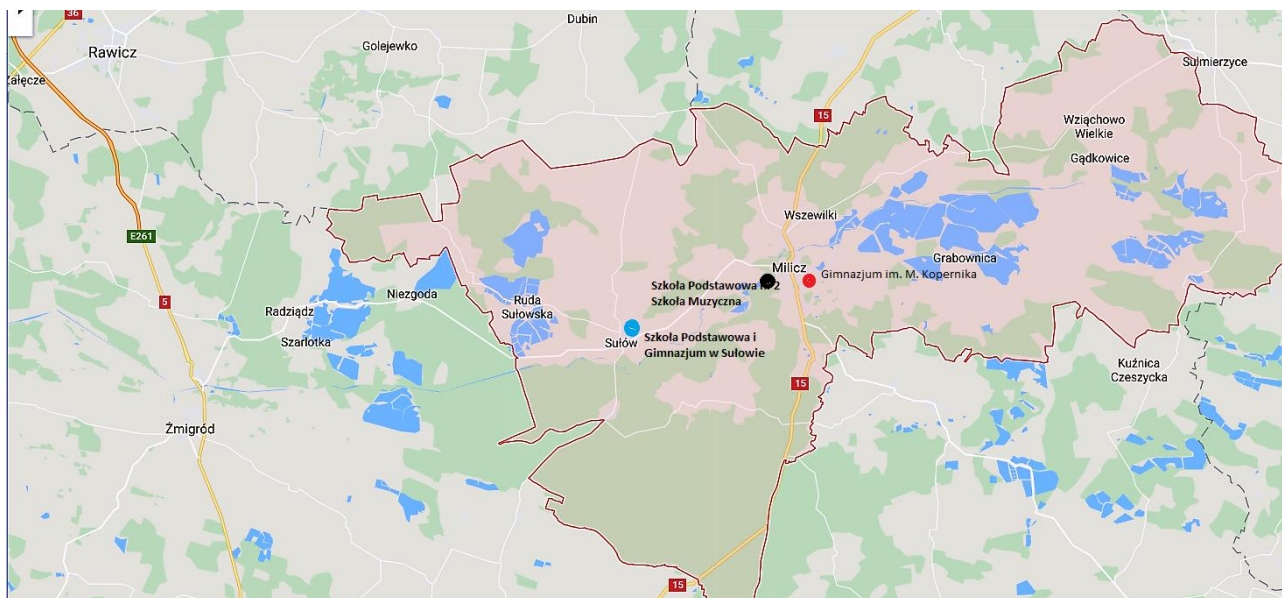
- co najmniej 25% oszczędności energii, po roku eksploatacji inwestycji;
- poprawa efektywności energetycznej źródła ciepła o co najmniej 25% po roku eksploatacji inwestycji;
- zmniejszenia emisji CO<sub>2</sub> o co najmniej 25%, po roku eksploatacji inwestycji instalacji (w przypadku zamiany spalnego paliwa co najmniej 30%),

w stosunku do sytuacji wyjściowej określonej przez audyt energetyczny, po roku eksploatacji inwestycji.

Cele szczegółowe Przedsięwzięcia:

- Zmodernizowanie 3 obiektów użyteczności publicznej w gminie Milicz wpisanych do PGN gminy Milicz o łącznej powierzchni użytkowej budynków poddanych modernizacji: 14864,77 m<sup>2</sup>,
- Zmniejszenie rocznego zużycia energii pierwotnej w 3 budynkach publicznych o 2 418 550,00 kWh/rok,
- Zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych w 3 budynkach publicznych o około 602.92 Mg/rok,
- Instalacja 1 systemu wytwarzania energii elektrycznej z OZE w postaci instalacji Pv i i 2 systemów wytwarzania energii cieplnej z OZE (pompy ciepła, kolektory słoneczne),
- Modernizacja 2 instalacji centralnego ogrzewania do III kw. 2018,
- Zaoszczędzenie energii cieplnej o 8408,37 GJ /rok w 3 bud użyteczności publicznej w gminie Milicz,
- Zaoszczędzenie energii elektrycznej o 20,06 MWh/rok w 1 bud użyteczności publicznej w gminie Milicz.

**Mapa 2 Lokalizacja obiektów przeznaczonych do termomodernizacji**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Open Street Map

#### **Zakres rzeczowy Przedsięwzięcia:**

**Termomodernizacja budynku gimnazjum im. M. Kopernika w Miliczu przy ul. Armii Krajowej 7 o powierzchni 8081m<sup>2</sup>.**

Zakres prac w ramach przedsięwzięcia termomodernizacyjnego: wymiana części okien i drzwi, ocieplenie dachu starej sali gimnastycznej, ocieplenie stropodachu budynku szkoły, ocieplenie ścian zewnętrznych,

ocieplenie ściany przy gruncie, modernizacja instalacji c.w.u., modernizacja instalacji c.o. wraz z systemem zarządzania energią BMS<sup>1</sup>.

**Fotografia 1 Gimnazjum im. M. Kopernika w Miliczu**



Źródło: *Milicz-Fotopolska.eu*

**Termomodernizacja budynku Szkoły Podstawowej nr 2 i Szkoły Muzycznej w Miliczu przy ul. M. Kopernika 18, o powierzchni 10720,80m<sup>2</sup>.**

Zakres prac w ramach przedsięwzięcia termomodernizacyjnego: ocieplenie ścian zewnętrznych przy gruncie, ocieplenie ścian zewnętrznych, ocieplenie stropodachu, wymiana części okien i system zarządzania energią BMS.

**Fotografia 2 Szkoła Podstawowa nr 2 i Szkoła Muzyczna w Miliczu**

---

<sup>1</sup> W każdym z budynków planuje się wdrożenie systemu zarządzania energią BMS.





Źródło: *Milicz-Fotopolska.eu*

**Termomodernizacja Szkoły Podstawowej i Gimnazjum w Sułowie przy ul. Szkolnej 6, o powierzchni 4874,30m<sup>2</sup>.**

Zakres prac w ramach przedsięwzięcia termomodernizacyjnego: modernizacja instalacji c.o. system zarządzania energią, ocieplenie stropodachu wentylowanego, ocieplenie stropodachu niewentylowanego, ocieplenie ścian zewnętrznych SZ25, ocieplenie ścian zewnętrznych SZ38, wymiana drzwi zewnętrznych, wymiana części okien, budowa instalacji PV 10kW.

**Fotografia 3 Szkoła Podstawowa i Gimnazjum w Sułowie**



Źródło: <http://spsulow.nazwa.pl>

Wszystkie powyższe obiekty służą jako budynki użyteczności publicznej.

## 4. PODSTAWY PRAWNE ORAZ MODEL FINANSOWO-PRAWNY WSPÓŁPRACY

### Model realizacji Przedsięwzięcia

Zamiarem podmiotu publicznego jest realizacja Przedsięwzięcia w trybie partnerstwa publiczno - prywatnego. Realizacja przedsięwzięcia obejmować będzie zlecenie przez Podmiot Publiczny partnerowi prywatnemu modernizacji energetycznej budynków użyteczności publicznej z udzieleniem przez partnera prywatnego wieloletniej gwarancji jakości na dostarczone materiały, świadczenie usług konserwacji i napraw przy jednoczesnym udzieleniu gwarancji określonego poziomu oszczędności zainstalowanych urządzeń.

### Podstawowe założenia:

Zadaniem partnera prywatnego będzie poniesienie co najmniej części wydatków na realizację Przedsięwzięcia, zaprojektowanie (w niezbędnym zakresie) i zrealizowanie robót budowlanych; utrzymanie sprawności zmodernizowanej infrastruktury i zarządzanie gospodarką energetyczną budynków.

W ramach planowanej Inwestycji zakłada się kompleksową modernizację energetyczną budynków użyteczności publicznej. Głównym celem Przedsięwzięcia jest osiągnięcie rozwiązań pozwalających na:

- osiągnięciu efektu energetycznego polegającego na obniżeniu poziomu zużycia energii elektrycznej i ciepłej, czego rezultatem ma być obniżenie kosztów mediów ponoszonych w związku z bieżącym funkcjonowaniem placówek;
- uzyskanie oszczędności w przyszłych wydatkach ponoszonych na utrzymanie obiektów w zakresie zarządzania energią;
- sfinansowanie Przedsięwzięcia z wygenerowanych w związku z termomodernizacją oszczędności kosztów energii oraz środków pozyskanych przez Gminę w ramach dofinansowania UE z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020;
- zmniejszenie emisji szkodliwych substancji i pyłów do otoczenia poprzez obniżenie emisji dwutlenku węgla do atmosfery (efekt środowiskowy);
- zwiększenie bezpieczeństwa dostaw ciepła i energii elektrycznej;
- poprawa funkcjonalności (przebudowa) niektórych budynków poprzez realizację dodatkowych zakresów robót;
- poprawa estetyki budynków.

Partner prywatny udzieli „gwarancji”, jakości przeprowadzonej termomodernizacji w zakresie zapewnienia określonych w umowie parametrów oszczędności w zużyciu energii (efekt energetyczny Przedsięwzięcia) i uzyskania oszczędności finansowych (efekt ekonomiczny Przedsięwzięcia) w celu przeznaczenia ich, na co najmniej częściową spłatę wynagrodzenia partnera prywatnego.

Partner prywatny będzie czerpać wynagrodzenie z opłaty za dostępność, dokonywanej przez podmiot publiczny w formie cyklicznych płatności przez okres umowy o ppp i obejmującej następujące elementy:

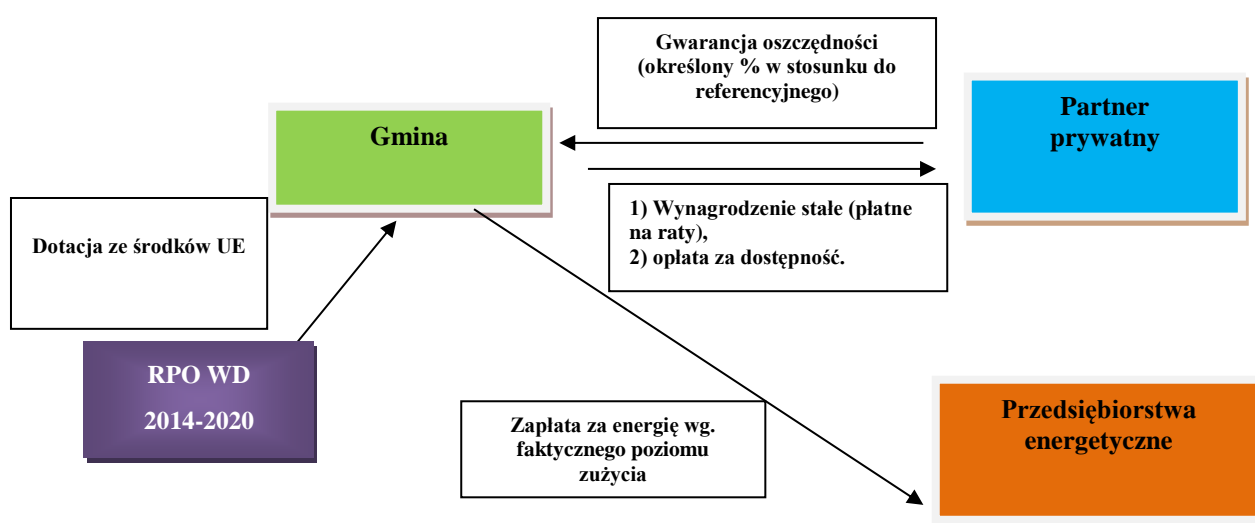


- rozliczenie za wykonanie termomodernizacji;
- rozliczenie za wykonanie prac wykonanych w ramach kompleksowego remontu budowlanego;
- pokrycie kosztów finansowania Przedsięwzięcia;
- rozliczenie za realizację zadań na etapie zarządzania.

Podmiot Publiczny uzyskał dofinansowanie zadań inwestycyjnych wchodzących w zakres termomodernizacji w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020, Działanie 3.3 „Efektywność energetyczna w budynkach użyteczności publicznej i sektorze mieszkaniowym”.

Pozyskane w ramach dofinansowania unijnego środki są włączone w strukturę finansową Przedsięwzięcia.

**Schemat 1 Model realizacji Przedsięwzięcia**



Źródło: opracowanie własne

### **Wynagrodzenie Partnera Prywatnego**

Wynagrodzeniem wykonawcy (Partnera Prywatnego) będzie okresowa płatność zamawiającego (Podmiotu Publicznego) za wykonanie prac projektowych, robót budowlanych i dostaw, a także okresowe płatności za zarządzanie. Wynagrodzenie partnera prywatnego będzie zależne od faktycznego poziomu oszczędności w zużyciu energii cieplnej i elektrycznej. Podmiot Publiczny oczekuje, iż środki pieniężne na wynagrodzenie partnera prywatnego będą pochodzić w całości lub w większości z oszczędności wygenerowanych w wyniku przeprowadzonej modernizacji energetycznej. Podmiot Publiczny dopuszcza możliwość częściowej wcześniejszej spłaty wynagrodzenia partnera prywatnego z dofinansowania dla modernizacji energetycznej budynków objętych przedsięwzięciem tj. środków pozyskanych przez Gminę w ramach dofinansowania UE z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020. Podmiot publiczny oczekuje udzielenia przez partnera prywatnego gwarancji oszczędności w zużyciu energii cieplnej i elektrycznej dla objętych przedsięwzięciem budynków na cały okres trwania umowy.

## 5. HARMONOGRAM REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA

Harmonogram Przedsięwzięcia przedstawia się następująco:

- **IV kw. 2017r.** – rozpoczęcie procedury wyboru partnera prywatnego,
- **II kw. 2018 r.** – podpisanie umowy z partnerem prywatnym,
- **IV kw. 2018 r.** – zakończenie prac termomodernizacyjnych.

Tabela 1 Harmonogram realizacji Przedsięwzięcia

| Wyszczególnienie<br>Przedsięwzięcia |  | 2017 |    |     |    | 2018 |    |     |    |
|-------------------------------------|--|------|----|-----|----|------|----|-----|----|
|                                     |  | I    | II | III | IV | I    | II | III | IV |
| I<br>Etap                           | Wszczęcie postępowania na<br>wybór partnera prywatnego |      |    |     |    |      |    |     |    |
| II<br>Etap                          | Wybór partnera prywatnego i<br>podpisanie umowy PPP    |      |    |     |    |      |    |     |    |
| III<br>Etap                         | Zaprojektowanie i wykonanie<br>robót budowlanych       |      |    |     |    |      |    |     |    |

Źródło: Opracowanie własne

## 6. INDEKSY I SPISY

|   |    |
|---|----|
| Schemat 1 Model realizacji Przedsięwzięcia .....                      | 9  |
| Fotografia 1 Gimnazjum im. M. Kopernika w Miliczu .....               | 6  |
| Fotografia 2 Szkoła Podstawowa nr 2 i Szkoła Muzyczna w Miliczu ..... | 6  |
| Fotografia 3 Szkoła Podstawowa i Gimnazjum w Sułowie .....            | 7  |
| Tabela 1 Harmonogram realizacji Przedsięwzięcia .....                 | 10 |
| Mapa 1 Położenie Gminy Milicz na mapie Powiatu Milickiego. ....       | 3  |
| Mapa 2 Lokalizacja obiektów przeznaczonych do termomodernizacji ..... | 5  |