



POWIAT ŚWIEBODZIŃSKI

Memorandum

Inwestycyjne_ faza testów rynkowych

„KOMPLEKSOWA TERMOMODERNIZACJA OBIEKTÓW OŚWIATOWYCH POWIATU ŚWIEBODZIŃKIEGO REALIZOWANA W FORMULE Partnerstwa Publiczno-Prywatnego”

STRONA PUBLICZNA	POWIAT ŚWIEBODZIŃSKI,
REPREZENTOWANA PRZEZ	ZARZĄD POWIATU STAROSTWO POWIATOWE W ŚWIEBODZINIE UL. KOLEJOWA 2, 66-200 ŚWIEBODZIN
LOKALIZACJA PROJEKTU::	Miasto Świebodzin
WARTOŚĆ ROBÓT BUDOWLANYCH	Ok. 7.000.000 zł brutto
PRZEWDYWANA FORMUŁA WDRAŻANIA PRZEDSIĘWZIĘCIA	<u>PARTNERSTWO PUBLICZNO-PRYWATNE NA PODSTAWIE:</u> Ustawy z dnia 19 grudnia 2008r. o partnerstwie publiczno- prywatnym (Dz. U. z 2009r nr 19 poz. 100 z późn. zm.).
<u>ADRESAT WSTĘPNEGO MEMORANDUM INWESTYCYJNEGO</u>	
Potencjalni Partnerzy Prywatny, oraz podmioty z nimi współpracujące: Podwykonawcy, Instytucje finansujące; Inwestorzy.	
<u>CEL TESTÓW RYNKOWYCH:</u>	
<ul style="list-style-type: none">• Zbadanie potencjalnego zainteresowania potencjalnych Partnerów Prywatnych zdolnych do wykonania przedsięwzięcia;• Weryfikacja założeń przyjętych w analizach przed/realizacyjnych.• Oszacowanie wartości pozostałych elementów zamówienia w tym kosztów finansowych, zarządzania energią i bieżącej eksploatacji;	
Opracowanie przedstawia stan na dzień:	14.08.2014r
Zatwierdził:	/-/ Zarząd Powiatu Świebodzińskiego

SPIS TREŚCI:

SPIS TREŚCI:	2
1. Wprowadzenie	3
1.1. Przedstawienie celu memorandum i testów rynkowych	3
1.2. Determinanty rozwoju formuły PPP ważne z punktu widzenia Potencjalnych Wykonawców – czy będzie popyt na PPP ze strony Samorządów?	5
1.3. Dlaczego termomodernizacja w formule PPP?	7
1.4. Co z tego mogą mieć Wykonawcy – Potencjalni Partnerzy Prywatni?	10
2. Informacje ogólne związane ze specyfiką formuły PPP	12
2.1. Słowniczek pojęć typowych dla PPP	12
2.2. Schemat wyboru Wykonawcy w formule PPP	14
2.3. Formuła tradycyjna versus PPP	18
3. Identyfikacja projektu	22
3.1. Przedstawienie projektu	22
3.2. Lokalizacja przedsięwzięcia	23
3.3. Stan techniczny obiektów edukacyjnych objętych projektem	25
3.4. Identyfikacja możliwych wariantów finansowych realizacji przedsięwzięcia w formule PPP	37
3.5. Proces alokacji ryzyk w kontrakcie PPP	38

1. Wprowadzenie

1.1. Przedstawienie celu memorandum i testów rynkowych

Szanowni Państwo,

W związku z tym, iż POWIAT ŚWIEBODZIŃSKI planuje realizację kompleksowego przedsięwzięcia termomodernizacyjnego czterech budynków oświatowych zlokalizowanych na terenie miasta Świebodzina, w tym:

- **Obiekt 1.** - Budynek Warsztatów Szkolnych Powiatowego Zespołu Szkół Technicznych i Zawodowych –Warsztaty; ul. Wojska Polskiego 6 , ŚWIEBODZIN
- **Obiekt 2** Budynek główny Powiatowego Zespołu Szkół Technicznych i Zawodowych; ul. Świerczewskiego 76a.ŚWIEBODZIN
- **Obiekt 3.** Budynek Zespołu Szkół Ogólnokształcących, I Liceum Ogólnokształcące im. Henryka Sienkiewicza; Park Chopina 2, ŚWIEBODZIN
- **Obiekt 4** Budynek Specjalnego Ośrodka Szkolno - Wychowawczego im. Lecha Wierusza; ul. Żaków 1 ŚWIEBODZIN.

zwracamy się do Państwa z prośbą o przekazanie uwag, zarówno do struktury finansowej, jak również do kwestii technicznych przedsięwzięcia. Uzyskane odpowiedzi przyczynią się do optymalizacji procedury wyłaniania Partnera Prywatnego, czym mogą być Państwo zainteresowani jako podmiot uczestniczący w zamówieniach publicznych.

Adresatem niniejszego opracowania oraz testów rynkowych są Potencjalni Partnerzy Prywatni, oraz podmioty z nimi współpracujące: Podwykonawcy, Instytucje finansowe (w tym banki) a także Inwestorzy poszukujący alternatywnej formy alokacji wygospodarowanych nadwyżek kapitału.

Celem wygenerowanego memorandum informacyjnego oraz testów rynkowych jest w szczególności zbadanie **realnego zainteresowania potencjalnych Wykonawców** formułą PPP. Zdajemy sobie sprawę, że Partnerstwo Publiczno-Prywatne nie jest formułą powszechnie znaną. Dlatego niniejsze memorandum, obok informacji o planowanej inwestycji termo/modernizacyjnej, zawiera także prezentację ogólnych zasad wdrażania przedsięwzięcia inwestycyjnego w formule PPP.

W związku z tym, iż w PPP na wartość zamówienia składają się obok kosztów inwestycyjnych także koszty usług: finansowania, zarządzania energią i dokonywania bieżących napraw i konserwacji infrastruktury objętej projektem a Zamawiający nie posiada informacji niezbędnych do oszacowania ich kosztocłonności z punktu widzenia Wykonawcy, prosimy o udzielenie niewiążących odpowiedzi

na pytania zawarte w testach rynkowych. Przed wszczęciem postępowania zobowiązani jesteśmy bowiem do ustalenia całkowitej, szacunkowej wartości zamówienia z należytą starannością.

Zamawiający, Powiat Świebodziński zainteresowany jest wypracowaniem optymalnej struktury realizacji w/w Przedsięwzięcia, która odpowiadać będzie także potencjalnym Partnerom Prywatnym, dlatego też przekazujemy Państwu wstępny opis Przedsięwzięcia zachęcając do zajęcia i zaprezentowania nam swojego stanowiska.

Uzyskane od Państwa informacje traktować będziemy jako poufne i zobowiązujemy się do nie udostępniania ich innym podmiotom poza jednostkami zaangażowanymi w przygotowanie przedsięwzięcia po naszej stronie.

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

Informujemy, iż uzyskane od Państwa odpowiedzi na zawarte w Testach rynkowych pytania nie będą traktowane jako ostateczne stanowisko Państwa firmy, ale jako ocena wstępna. Informacje handlowe z zastrzeżeniem ich poufności, zostaną wykorzystane tylko i wyłącznie do optymalizacji korzyści realizowanego Przedsięwzięcia, w tym:

- Potwierdzenia zasadności wykorzystania formuły PPP w realizacji niniejszego przedsięwzięcia;
- Przygotowania dokumentacji niezbędnej do wszczęcia postępowania na wyłonienie Partnera Prywatnego;
- Przygotowania przedsięwzięcia do aplikowania o środki pomocowe UE.
- Zapewnienia sprawnego zarządzania projektem w całym cyklu jego życia.
- Formułowania ogólnych wniosków w zakresie zainteresowania przedsiębiorstw prywatnych formułą PPP.

Jednocześnie pragniemy zaznaczyć, iż udział w niniejszych konsultacjach (Testach rynkowych) nie przyznaje uczestnikom prawa pierwszeństwa w trakcie postępowania przetargowego na wyłonienie Partnera Prywatnego ani jakiegokolwiek 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 (Dz. U. 2009 nr 19 poz. 100 ze zm.; dalej jako ustawa o PPP) podczas postępowania dotyczącego wyboru Partnera Prywatnego przez Powiat Świebodziński.

1.2. Determinanty rozwoju formuły PPP ważne z punktu widzenia Potencjalnych Wykonawców – czy będzie popyt na PPP ze strony Samorządów?

Na podstawie wstępnego wywiadu rynkowego oceniono, że przeciętny poziom wiedzy o PPP wśród potencjalnych wykonawców jest nadal bardzo niski. Wynika to z wczesnej fazy rozwoju tego typu przedsięwzięć w Polsce, co dodatkowo jest silnie zróżnicowane terytorialnie. Najwięcej tego typu projektów zainicjowano w województwach centralnych. Pierwsza była Gmina Radzionków, następnie Karczew i Wołów. Największy projekt PPP w termomodernizacji realizuje miasto Bytom. W województwie lubuskim pierwszą umowę na termomodernizację budynków użyteczności publicznej podpisała w kwietniu 2014r Gmina Świdnica. Korzyści wynikające z tej formuły a jednocześnie rosnąca ilość udanych realizacji skłoniła nas do zainicjowania przedsięwzięcia termomodernizacyjnego właśnie w tej formule. Jednak aby przedsięwzięcie PPP się udało potrzebujemy Partnera Prywatnego, który będzie w stanie nie tylko zrealizować zadanie polegające na wykonaniu robót budowlanych i projektowania, ale także takiego **który będzie w stanie sfinansować nakłady inwestycyjne¹, a następnie który będzie zarządzał energią oraz który będzie dbał o dostępność infrastruktury energetycznej dla użytkowników w późniejszym okresie eksploatacji**. Strona Publiczna będzie ponosiła koszty kompleksowej usługi względem Partnera Prywatnego w formie opłaty za dostępność wypłacanej sukcesywnie w całym okresie długoterminowej umowy PPP.

W podjęciu ewentualnej decyzji o zainteresowaniu się naszym projektem termo/modernizacyjnym realizowanym w formule PPP powinni być Państwo świadomi, że obecnie wolumen inwestycji publicznych zależy bezpośrednio od siedmioletnich cykli programowania UE a zwłaszcza od fazy wydatkowania funduszy unijnych. I tak, poziom inwestycji publicznych drastycznie spada na styku okresów programowania z czym mamy obecnie do czynienia. Środki minionej perspektywy są już na wyczerpaniu a nowych naborów jeszcze nie ma. Stąd też mała liczba aktualnie wszczynanych przetargów. Na wzrost liczby zamówień publicznych będzie można liczyć dopiero w połowie przyszłego roku. Ponadto wiele samorządów nie posiada już zdolności kredytowej i będą zmuszone do sięgania po PPP. Natomiast Partnerstwo Publiczno Prywatne jest odporne nie tylko na fazę okresu programowania UE, lecz także na wyczerpanie się środków unijnych. Można zatem przewidywać, iż w kolejnych latach w których Polska nie będzie już beneficjentem netto funduszy UE, będzie to podstawowa formuła realizacji przedsięwzięć publicznych, dlatego już dziś warto się nią zainteresować - **Wykonawcy którzy będą ją realizować jako pierwsi zyskają niewątpliwie szansę**

¹ Część nakładów stanowiąca koszty kwalifikowalne zostanie zapłacona po odbiorze końcowym robót a część stanowiąca koszty niekwalifikowalne będzie spłacana w okresie trwania umowy w ramach opłaty za dostępność, o czym mowa w ostatnim rozdziale.

dostępu do ciekawych zleceń, co w czasach kryzysu stanowi ważny element kształtowania przewagi konkurencyjnej.

Ponadto, jak wynika z analizy nowych programów operacyjnych nadchodząca perspektywa finansowa UE niesie ze sobą liczne zmiany wpływające na sposób oraz kierunki wydatkowania środków publicznych.

Premiowana będzie **współpraca sektora publicznego z prywatnym**, co wynika z potrzeby zapewnienia innowacyjności polskiej gospodarki, która obecnie jest na bardzo niskim poziomie.

O zmianach w nadchodzącym okresie programowania w zakresie realizacji zamówień publicznych świadczy chociażby fakt, że Projekty PPP są już teraz bardzo intensywnie promowane przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju.

Organizowane są liczne konferencje, wspierane są projekty pilotażowe PPP, a ponadto na specjalnie utworzonej stronie ministerialnej pn. „Platforma PPP” <http://www.ppp.gov.pl/Strony/home.aspx> udostępnianych jest szereg dobrych praktyk z pozytywnie wdrożonych przedsięwzięć z wielu różnych branż.

Wsparcie wdrażania projektów w formule PPP na szczeblu ministerialnym wynika z udowodnionego, korzystnego wpływu tego typu przedsięwzięć na rozwój gospodarczy kraju. Głównym ograniczeniem jakie należy pokonać, czemu sprzyja PPP jest bowiem niedostatek środków publicznych w realizacji projektów zaspokajających potrzeby publiczne. **Dlatego w Polsce wzorem krajów zachodnich PPP może być realną szansą przezwyciężenia kryzysu finansowego.** Na zachodzie formuła PPP rozwinęła się właśnie w czasach kryzysu i znajduje zastosowanie do dziś od ponad trzydziestu lat. Efekty współpracy Sektora Publicznego z Prywatnym w rozbudowie infrastruktury publicznej zwracają uwagę innowacyjnością, trwałością wykonania i wysoką jakością świadczonych usług publicznych, czego obrazowym przykładem jest chociażby opieka zdrowotna, czy system drogowy.

Dlatego nowa perspektywa finansowa UE 2014-2020 idealnie wpisuje się w formułę PPP.

Stąd też podejście samorządów do PPP staje się coraz bardziej otwarte. Sprzyjają temu korzystne zmiany legislacyjne umożliwiające łączenie PPP z dotacją unijną i rozwiewające niepewność w zakresie klasyfikacji budżetowej tych projektów przez Samorzady. Co więcej, jak wynika z Raportu z kontroli projektów PPP przeprowadzonych przez Najwyższą Izbę Kontroli w 2013 roku, formuła ta nie stanowi wcale źródła uchybień o podłożu korupcyjnym, co będzie zachęcało samorzady do sięgania po tą formułę w perspektywie 2014-2020.

Istotne dla Państwa jako potencjalnego Wykonawcy projektu PPP może być zwłaszcza to, że dla wielu samorządów będzie to główna szansa realizacji inwestycji publicznych w perspektywie 2014-2020. Samorzady nie mogą bowiem realizować zadań publicznych w sposób naruszający ich równowagę budżetową. **Aspekt ten może zaważyć na rosnącym zapotrzebowaniu Samorządów właśnie na inwestycje realizowane w formule PPP, kosztem zmniejszenia popytu na projekty tradycyjne.**

1.3. Dlaczego termomodernizacja w formule PPP?

Jak wynika z analiz przed/realizacyjnych, które zleciliśmy dla naszego projektu termomodernizacyjnego, formuła PPP wydaje się korzystniejsza z punktu widzenia interesu publicznego od formuły tradycyjnej – nasze analizy bazują bowiem na ocenie przedsięwzięcia w całym cyklu jego życia, co rozciągnęliśmy na okres 15 lat.

Dlaczego zwróciliśmy uwagę na formułę PPP?

Przed wszystkim doszliśmy do wniosku, że wybierając wykonawcę zadania inwestycyjnego w formule tradycyjnej za najniższą cenę wydatków inwestycyjnych nie mamy gwarancji uzyskania realnych oszczędności kosztów zużycia energii, co stanowi główny cel naszego przedsięwzięcia. Co więcej narażamy się na ryzyko wyższych kosztów eksploatacyjnych wynikających z niskiej jakości i ukrytych wad infrastruktury typowych dla zadań inwestycyjnych w których parametry jakościowe nie są brane pod uwagę przy wyborze Wykonawcy. Wiemy, że w tradycyjnych zamówieniach można również stosować kryteria jakościowe oceny ofert jednakże z uwagi na fakt, że Strona Publiczna praktycznie traci kontakt z Wykonawcą po wykonaniu zadania inwestycyjnego, ich faktyczny wpływ na korzyść Publiczną wydaje się być bardzo ograniczony. O wiele trudniej jest w formule tradycyjnej uzyskać nastawienie Wykonawcy na rezultaty przedsięwzięcia generowane na etapie utrzymania, stąd pomysł na PPP.

PPP to nie tylko wymóg stosowania ceny w połączeniu z jakościowymi kryteriami oceny ofert². Chcemy uzyskać optymalny stosunek wartości do ceny kontraktu w czym ważny jest dla nas także podział ryzyk na strony umowy. Dla strony Publicznej opłaca się przerzucić na Partnera te ryzyka, którymi Partner Prywatny potrafi lepiej zarządzać i których nie wliczy w cenę ponieważ mając na nie wpływ jest w stanie ich uniknąć. Jednocześnie Strona Publiczna uzyskuje korzyść ponieważ gdyby realizowała poszczególne etapy przedsięwzięcia w odrębnych zamówieniach to gros ryzyk których Partner Prywatny potrafi uniknąć, musiałaby ponosić z uwagi na brak wiedzy i doświadczenia w ich przewidywaniu.

Z kolei zachęcające dla potencjalnego Wykonawcy powinno być to, że w umowach tradycyjnych nie mają oni praktycznie żadnego wpływu na podział ryzyk inwestycyjnych. Mogą jedynie wnioskować o zmiany zapisów umowy podczas przetargu w czasie na zadawanie pytań do SIWZ, czego Zamawiający nie musi jednakże uwzględnić. Wykonawca obciążony ryzykami, na które nie miał wpływu, których nie wliczył w cenę (z uwagi na przyjęcie ceny jako jedynego kryterium oceny ofert) może nie być w stanie dokończyć inwestycji, co okazuje się również kosztowne dla samego Zamawiającego. Straty czasu i dodatkowe koszty związane z wyłonieniem nowego Wykonawcy, który dokończy zadanie, skłaniają do poszukiwania bardziej racjonalnych metod alokacji ryzyk przedsięwzięcia, jaką wydaje się właśnie dialog konkurencyjny w ramach PPP.

² co może być interesujące dla rzetelnych Wykonawców gdyż mogą konkurować nie tylko ceną ale i jakością i w ogólnym rozrachunku wygrać

Wiedza, które ryzyka ile kosztują i jakie jest prawdopodobieństwo ich wystąpienia, na które wykonawca ma wpływ a które są niemożliwe do przewyciężenia za godziwą cenę przekazywana jest Stronie Publicznej zarówno na etapie testów rynkowych, jak również w trakcie negocjacji (dialogu). Strona Publiczna uwzględni uwagi Partnera Prywatnego w formułowaniu ostatecznego wzoru umowy oraz opisu przedmiotu zamówienia, co rodzi kolejną korzyść dla Zamawiającego ponieważ wygenerowane rozwiązanie ma szansę być kompatybilne z istniejącą infrastrukturą, dostosowane do potrzeb użytkowników i efektywne w utrzymaniu. W trakcie negocjacji kształtuje się również optymalny stosunek wartości do ceny kontraktu.

Oczekujemy zatem od potencjalnych Partnerów Prywatnych wniesienia wiedzy, jak sprawić aby nasze przedsięwzięcie wyróżniało się na tle innych projektów innowacyjnością, kompleksowością i dobozem usprawnień efektywnych energetycznie. Strona Publiczna posiada Audyty energetyczne i oświetlenia dla całego przedsięwzięcia a ponadto opracowano większość dokumentacji technicznej. Strona publiczna posiada uzgodnienia z konserwatorem zabytków w zakresie Liceum Ogólnokształcącego, który to obiekt jest wpisany do rejestru zabytków. W tabeli poniżej bilans dokumentacji.

Tabela 1. Bilans istniejącej dokumentacji

Lp.	Obiekt	Usprawnienia z audytu	Ilość		Czy jest projekt budowlany (czy usprawnienie jest w nim ujęte)	Czy wymaga pozwolenia na budowę /jeśli tak to czy Inwestor nim dysponuje
					A	B
	Zespół Szkół Ogólnokształcących, I Liceum Ogólnokształcące im. Henryka Sienkiewicza	Modernizacja c. o;	1	szt.	NIE/Nie	Nie wymaga pozwolenia
		Docieplenie stropodachu wentylowanego auli z kawiarenką	323,4	m2	NIE/Nie	Nie wymaga pozwolenia
		Docieplenie stropodachu wentylowanego Sali gimnastycznej i zaplecza;	757,4	m2	NIE/Nie	Nie wymaga pozwolenia
		Wymiana lub naprawa drzwi zewnętrznych;	29,98	m2	NIE/Nie	Nie wymaga pozwolenia
		Modernizacja c. w. u;	1	szt.	NIE/Nie	Nie wymaga pozwolenia
		Docieplenie stropodachu niewentylowanego łącznika;	62,3	m2	NIE/Nie	Nie wymaga pozwolenia
		Docieplenie ścian zewnętrznych auli z kawiarenką łącznika, zaplecza	411,07	m2	NIE/Nie	Nie wymaga pozwolenia
		Docieplenie stropu pod nieogrzewanym strychem	528,4	m2	NIE/Nie	Nie wymaga pozwolenia

„KOMPLEKSOWA TERMOMODERNIZACJA OBIEKTÓW OŚWIATOWYCH POWIATU ŚWIEBODZIŃSKIEGO REALIZOWANA
W FORMULE Partnerstwa Publiczno-Prywatnego”

Lp.	Obiekt	Usprawnienia z audytu	Ilość		Czy jest projekt budowlany (czy	Czy wymaga pozwolenia na budowę
		Docieplenie ścian zewnętrznych Sali gimnastycznej	798,72	m2	NIE/Nie	Nie wymaga pozwolenia
		Wymiana lub naprawa okien			TAK/TAK	TAK wymaga/ nie ma pozwolenia
		Razem				
2	Specjalny Ośrodek Szkolno – Wychowawczy im. Lecha Wierusza	Modernizacja c. o.;	1	szt.	NIE/Nie	Nie wymaga pozwolenia
		Docieplenie stropodachu Sali gimnastycznej;	295,4	m2	NIE/Nie	TAK wymaga/ nie ma pozwolenia
		Docieplenie ścian zewnętrznych;	2272,55	m2	TAK/TAK	TAK wymaga/ nie ma pozwolenia
		Docieplenie stropodachu niewentylowanego;	274,3	m2	TAK/TAK	TAK wymaga/ nie ma pozwolenia
		Wymiana drzwi zewnętrznych;	9,08	m2	NIE/Nie	TAK wymaga/ nie ma pozwolenia
		Docieplenie stropodachu wentylowanego	1021,4	m2	TAK/TAK	TAK wymaga/ nie ma pozwolenia
		Razem				
3.	Powiatowy Zespół Szkół Technicznych i Zawodowych	Modernizacja c. o.;	1	szt	NIE/Nie	Nie wymaga pozwolenia
		Modernizacja c. w. u.;	1	szt	NIE/Nie	Nie wymaga pozwolenia
		Docieplenie ścian zewnętrznych poddasza;	390,42	m2	TAK/TAK	TAK wymaga/ nie ma pozwolenia
		Docieplenie stropu pod nieogrzewanym strychem;	1012	m2	NIE/Nie	TAK wymaga/ nie ma pozwolenia
		Docieplenie dachu poddasza	854,7	m2	NIE/Nie	TAK wymaga/ nie ma pozwolenia
		Wymiana drzwi zewnętrznych;	21,61	m2	NIE/Nie	TAK wymaga/ nie ma pozwolenia
		Docieplenie ścian zewnętrznych piwnicy	327,54	m2	NIE/Nie	TAK wymaga/ nie ma pozwolenia
		Docieplenie ścian zewnętrznych	2327,18	m2	NIE/Nie	TAK wymaga/ nie ma pozwolenia
		Wymiana okien.	471,47	m2	NIE/Nie	TAK wymaga/ nie ma pozwolenia
		Razem				
		Modernizacja c. o.;	1	szt	NIE/Nie	Nie wymaga pozwolenia
		Wymiana drzwi zewnętrznych;	16,88	m2	NIE/Nie	Nie wymaga pozwolenia
		Docieplenie stropu pod nieogrzewanym poddaszem	126,5	m2	NIE/Nie	Nie wymaga pozwolenia
		Wymiana okien	145,48	m2	NIE/Nie	Nie wymaga pozwolenia
		Docieplenie ścian zewnętrznych;	685,71	m2	NIE/Nie	Nie wymaga pozwolenia
		Docieplenie dachu części warsztatowej;	1082,6	m2	NIE/Nie	Nie wymaga pozwolenia
		Wymiana świetlików dachowych	118,48	m2	NIE/Nie	Nie wymaga pozwolenia
		Modernizacja c. w. u.;	1	szt.	NIE/Nie	Nie wymaga pozwolenia
		Razem				

1.4. Co z tego mogą mieć Wykonawcy – Potencjalni Partnerzy Prywatni?

Wykonawcy, którzy będą w stanie podążać za nowymi trendami w realizacji zamówień publicznych zyskają niewątpliwie przewagę konkurencyjną natomiast firmy, które pozostaną obojętne wobec nadchodzących zmian mogą stracić dostęp do atrakcyjnych zamówień publicznych w nadchodzącej perspektywie finansowej UE 2014-2020.

Ważna jest zatem zmiana podejścia Wykonawców (potencjalnych Partnerów Prywatnych) do zamówień publicznych realizowanych w formule PPP. Wykonawcy ubiegający się o zamówienie w tej formule powinni je raczej traktować jak każdą inną inwestycję, tzn. taką gdzie zainwestowane środki będą się zwracały stopniowo z uzyskiwanych przychodów (np. na zasadzie *project finance*) niż jako natychmiastową zapłatę wynagrodzenia za wykonaną pracę.

PPP postrzegana w kategoriach inwestycji może być dla Partnera Prywatnego szansą zapewnienia sobie stałych wpływów w dłuższym okresie czasu. Posiadanie w portfelu inwestycyjnym kilku projektów PPP w różnych fazach cyklu życia może być idealnym sposobem przełamania bariery popytu a wręcz ułatwiać planowanie długookresowego rozwoju przedsiębiorstwa.

Przy obecnych, bardzo niskich stopach oprocentowania lokat (2%), możliwość zainwestowania kapitału w przedsięwzięcie o wyższej stopie zwrotu pomimo wyższego ryzyka (niż w przypadku lokaty) powinno zachęcać sektor prywatny do zwrócenia uwagi na przedsięwzięcia PPP. Strona Publiczna oczekuje od Partnera Prywatnego zapewnienia finansowania wydatków inwestycyjnych, ale jest to przecież usługa płatna, którą Partner Prywatny wlicza w cenę, co jeśli zostanie dobrze skalkulowane będzie dla Partnera opłacalne.

Z uwagi na fakt, że w projektach PPP, bazujących na opłacie za dostępność (np. termomodernizacyjnych), ryzyko popytu w ogóle nie występuje po stronie Partnera, inwestorzy posiadający wolne zasoby kapitału powinni przeorientować swoje plany inwestycyjne traktując PPP jako jedną z alternatyw alokacji kapitału. Przedsięwzięcia PPP zwracają się Partnerowi z uzyskiwanych przychodów wystarczy tylko dotrzymać warunków umowy, co zależy w dużej mierze od samego Partnera Prywatnego. Takiej szansy nie mają Wykonawcy w wielu tradycyjnych zamówieniach publicznych, czy chociażby Inwestorzy realizujących projekty w odnawialne źródła energii gdzie istotnym elementem niepewności przychodów jest produkcja energii z OZE. Produkcja ta zależy od czynników atmosferycznych, które są trudne do przewidzenia. W projektach PPP takiej

niepewności przychodów nie ma. Gwarantowane oszczędności oblicza się po wyeliminowaniu wpływu temperatury otoczenia na zapotrzebowanie obiektów na energię.

Podsumowując, PPP a tym samym nasze przedsięwzięcie termomodernizacyjne może być atrakcyjne dla potencjalnych Partnerów Prywatnych z następujących powodów:

1. Obecna faza rozwoju rynku PPP w Polsce powoduje, iż to JST poszukują Partnerów Prywatnych, **co stawia Partnerów Prywatnych w korzystniejszej pozycji, niż w tradycyjnych zamówieniach publicznych – którzy w PPP są traktowani po partnersku.**
2. Każdy podmiot posiadający odpowiedni potencjał ma szansę zdobyć zamówienie. – szansa jest tym większa im mniej jest potencjalnych konkurentów.
3. PPP stwarza szansę realizacji zamówienia na godziwych warunkach (co wynika z wymogu stosowania przez Podmiot Publiczny ceny w połączeniu z jakościowymi kryteriami oceny ofert oraz mniejszej konkurencji o zamówienie publiczne).
4. Strona Publiczna jest bardziej świadoma tego, iż ryzyko kosztuje i alokacja ryzyk na strony umowy dokonuje się w większym zakresie z udziałem sugestii Wykonawcy;
5. PPP daje możliwość zapewnienia Wykonawcy stałych dochodów w dłuższym okresie czasu, co uzyskuje się poprzez utworzenie a następnie zarządzanie portfelem projektów będących w różnych fazach cyklu życia. Z kolei stabilizacja przychodów daje Wykonawcy szanse ugruntowania pozycji rynkowej i zdobycia przewagi konkurencyjnej nad wykonawcami którzy nie będą w stanie realizować zamówień w ramach tej formuły.
6. Zainwestowanie czasu w PPP umożliwiające realizację projektów w tej formule wydaje się działaniem, które może przynieść korzyści zarówno w krótkim, jak i w dłuższym okresie czasu. Długoterminowy charakter umów może bowiem stwarzać realną szansę stopniowej ekspansji rynkowej bez ryzyka nagłej utraty płynności finansowej. Bariera wejścia do sektora w postaci konieczności posiadania środków finansowych lub zdolności kredytowej niezbędnej do zapewnienia finansowania inwestycji, która zwraca się stopniowo w ramach opłaty za dostępność, może w sposób naturalny ograniczyć dostęp do tego rynku podmiotom słabym i nierzetelnym, co może być skutecznym mechanizmem zapobiegającym przed nieuczciwą konkurencją. – aspekt ten nabiera znaczenia w obliczu fali bankructw jaka dotknęła sektor budowlany w 2013r.

2. Informacje ogólne związane ze specyfiką formuły PPP

Strona Publiczna dążąc do zapewnienia odpowiedniego zainteresowania potencjalnych Partnerów Prywatnych przedmiotowym Przedsięwzięciem zamieszcza w niniejszym rozdziale wybrane informacje, które pozwolą ocenić możliwość ubiegania się o zamówienie publiczne przez Wykonawców zdolnych do wykonania zamówienia/ Potencjalnych Partnerów Prywatnych. Dlatego w niniejszym rozdziale zamieszczono: Słowniczek wybranych pojęć PPP, Schemat procedury wyboru Partnera oraz Główne cechy PPP jakie odróżniają ją od formuły tradycyjnej.

2.1. Słowniczek pojęć typowych dla PPP

Na wstępnym etapie postępowania ważne są następujące pojęcia/ terminy/podstawy prawne:

- 1) **Ustawa o partnerstwie publiczno-privatnym** – ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-privatnym (Dz. U. nr 19, poz. 100 z p. zm.), dająca główną podstawę prawną do wyboru wykonawcy oraz określająca ramy prawne do kształtowania wzajemnych praw i obowiązków stron przyszłej umowy PPP;
- 2) **Przedsięwzięcie** – w rozumieniu niniejszego Memorandum obejmujące co najmniej Termomodernizację, Sfinansowanie i Utrzymanie wskazanych Obiektów w celu osiągnięcia oszczędności w zużyciu energii cieplnej i elektrycznej zgodnie z art. 2 pkt. 4 ustawy o Partnerstwie Publiczno-Privatnym;
- 3) **Zaprojektowanie**- to zespół czynności projektowych i administracyjnych, których celem jest wykonanie dokumentacji technicznej umożliwiającej przeprowadzenie prac termomodernizacyjnych (tj. jeśli dokumentacja opracowana przez Zamawiającego jest niekompletna i konieczne będzie jej uzupełnienie przez Partnera, zakres uzupełnienia zostanie określony na etapie dialogu).
- 4) **Termomodernizacja** – określony w dokumentacji technicznej i Audytach energetycznych zakres robót budowlanych, usprawnień energetycznych i dostaw mających na celu zmniejszenie zapotrzebowania na energię ciepłą i elektryczną w każdym z Obiektów
- 5) **Prace niekwalifikowalne**- to prace które należy wykonać dla zapewnienia odpowiedniej estetyki Obiektów. Prace te jednak nie mogą stanowić zakresu rzeczowego ewentualnego projektu dofinansowywanego ze środków UE, gdyż nie wynikają one z audytu energetycznego np. mogą to być zalecenia konserwatora zabytków, które należy uwzględnić przy Budynku Liceum Ogólnokształcącego; należało je wykluczyć z audytów z uwagi na niską efektywność kosztową wydatków. Prace te będą musiały być wykonane równoległe z termomodernizacją. Ich koszt to ok. 1 mln PLN.

- 6) **Sfinansowanie**- zapewnienie finansowania Przedsięwzięcia przez Partnera Prywatnego z jego środków własnych i/lub z wykorzystaniem środków kredytowych lub innych, na warunkach określonych w Ofercie Partnera Prywatnego, przy uwzględnieniu Wkładu Publicznego;
- 7) **Instytucja finansująca**- jest to instytucja, z udziałem której Partner Prywatny zapewnia finansowanie Kosztów inwestycyjnych Przedsięwzięcia (jeśli dotyczy),
- 8) **Wkład Publiczny**- świadczenie Podmiotu Publicznego polegające na poniesieniu części wydatków na realizację Przedsięwzięcia z tytułu Kosztów Inwestycyjnych bezpośrednio po zakończeniu Etapu Robót. Dotyczy to kosztów kwalifikowalnych przedsięwzięcia.
- 9) **Część finansowana przez Partnera**- część Kosztów Inwestycyjnych - element Wynagrodzenia Partnera Prywatnego, która zostanie spłacona przez Podmiot Publiczny w ramach Opłaty za dostępność sukcesywnie na Etapie Utrzymania zgodnie z Planem Płatności wynikającym z oferty.

- 10) **Etap Utrzymania** – etap Umowy obejmujący okres od podpisania Protokołu Odbioru Końcowego Robót do Dnia zakończenia Umowy w zakresie zarządzania energią i zapewnienia dostępności Obiektów (min 10 max 15 lat, co zostanie ostatecznie ustalone na etapie dialogu).
- 11) **Opłata za dostępność** - jest to kwota Wynagrodzenia Partnera Prywatnego ponoszona przez Podmiot Publiczny w okresie zwanym jako Etap Utrzymania, w skład której wchodzi:
 - o **Rata majątkowa** - rozłożone w czasie spłaty Kosztów inwestycyjnych, których nie pokryło wniesienie przez Podmiot Publiczny Wkładu Publicznego;
 - o **Koszty finansowe**- rozłożone w czasie Koszty zapewnienia Finansowania wydatków inwestycyjnych; do czasu dokonania ich spłaty przez Stronę Publiczną na warunkach spłaty określonych w Ofercie;
 - o **Koszty bieżące** – ponoszone w związku z eksploatacją energetyczną obiektów;- koszty związane z obowiązkami Partnera Prywatnego na Etapie Utrzymania stanowiące wynagrodzenie Partnera Prywatnego za działania podejmowane na tym etapie w zakresie zarządzania energią i związane z zapewnieniem dostępności Obiektów zgodnie z Ofertą;
- 12) **Zarządzanie energią** - wszelkie pomiary i czynności podejmowane przez Partnera Prywatnego, zmierzające do osiągnięcia oszczędności w zużyciu energii cieplnej i elektrycznej w Obiektach zgodnie z Ofertą i w oparciu o System zarządzania energią dostarczony i zainstalowany przez Partnera w Obiektach w ramach Przedsięwzięcia;

- 13) **Zapewnienie dostępności Obiektów** – wszelkie czynności podejmowane przez Partnera Prywatnego, związane z utrzymaniem technicznym Obiektów w zakresie termomodernizacji wykonanej w ramach Umowy PPP, obejmujące w szczególności: konserwacje, naprawy, usuwanie usterek, wymianę zużytych elementów itp., a mające na celu osiągnięcie

założonych parametrów oraz corocznych oszczędności energii w zakresie i wysokości określonej w Ofercie Partnera Prywatnego. Ponadto czynności zmierzające do zapewnienia ciągłości świadczenia ww. usług w taki sposób, aby zachowana była zgodność z celami Przedsięwzięcia;

- 14) **Koszty Eksploatacyjne** – wszelkie ponoszone przez Podmiot Publiczny koszty wynikające z eksploatacji Obiektów, w szczególności: opłaty za energię ciepłą i elektryczną, gaz, wodę, odprowadzenie ścieków i inne koszty związane z eksploatacją nie stanowiące Wynagrodzenia Partnera Prywatnego;
- 15) **Obiekty** – obiekty budowlane poddane Termomodernizacji w ramach Przedsięwzięcia;
- 16) **Plan Płatności** – harmonogram płatności z tytułu Wynagrodzenia Partnera Prywatnego zgodnie z jego Ofertą i na warunkach w niej zawartych
- 17) **System** – zintegrowany system zarządzania gospodarką energetyczną i innymi mediami w Obiektach dostarczony i zainstalowany przez Partnera Prywatnego w ramach Przedsięwzięcia umożliwiający zdalną optymalizację tego zużycia;
- 18) **Ryzyko konstrukcyjne** – to ryzyko ponoszone na Etapie Projektowania oraz na Etapie Budowy związane z ewentualnym brakiem możliwości terminowego przekazania Obiektów do Etapu Utrzymania, brakiem możliwości zrealizowania całego zakresu Przedsięwzięcia lub wiążące się z dodatkowymi kosztami wynikającymi z okoliczności, za które każda ze stron odpowiada zgodnie z warunkami określonymi w Umowie PPP;
- 19) **Ryzyko dostępności** – to ryzyko ponoszone na Etapie Utrzymania związane z ewentualną obniżoną jakością, ilością lub ciągłością usług świadczonych względem Podmiotu Publicznego, które mogą się wiązać z dodatkowymi kosztami, za które każda ze stron odpowiada zgodnie z warunkami określonymi w Umowie PPP

2.2. Schemat wyboru Wykonawcy w formule PPP

Zgodnie z założeniami Strony Publicznej, planowana inwestycja termomodernizacyjna zrealizowana zostanie w formule partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP) na podstawie umowy PPP, która będzie zakładała wspólną realizację przedsięwzięcia opartą na podziale zadań i ryzyk między strony kontraktu. Istotne postanowienia umowy zostaną zaproponowane przez Stronę Publiczną i przekazane w trakcie dialogu. Poszczególne klauzule umowy będą podlegały negocjacom w trakcie dialogu z zastrzeżeniem, iż **potrzebą Zamawiającego jest to aby umowa w sposób należyty chroniła interes publiczny. Potrzebą strony Publicznej jest również to aby zobowiązania wynikające z umowy mogły być ujmowane w sposób neutralny dla nowego wskaźnika zadłużenia samorządów wynikającego z art. 243 uofp na podstawie zapisów art. 18a ustawy o Partnerstwie Publiczno Prywatnym.**

Istotne jest także uzyskanie optymalnego stosunku wartości do ceny kontraktu, co oznacza, iż zadaniem dialogu będzie optymalizacja alokacji ryzyka na strony umowy w taki sposób aby ryzyko przejęła ta strona która potrafi tym ryzykiem najlepiej zarządzać i za które jest odpowiedzialna.

Procedura Dialogu Konkurencyjnego przewiduje następujące etapy postępowania

- Etap I. mający na celu wyłonienie wykonawców zdolnych do wykonania zamówienia tj. spełniających warunki udziału w postępowaniu (na tym etapie następuje kwalifikacja podmiotowa tak jak w standardowym trybie, czy wykonawcy spełniają kryteria dostępu określone w art. 22.1 PZP w tym także określa się warunki wykluczenia z postępowania na podstawie art. 24.1. PZP Wykonawcy składają jedynie wnioski o dopuszczenie do udziału w dialogu konkurencyjnym na podstawie ogłoszenia o zamówieniu.
 - Postępowanie prowadzone w trybie dialogu konkurencyjnego wszczynają się poprzez upublicznienie ogłoszenia o zamówieniu.
 - Nie funkcjonuje na tym etapie SIWZ ani inny równoważny dokument. Co ważniejsze, ustawa nie przewiduje składania zapytań, jak również modyfikacji ogłoszenia będącego podstawą do przygotowania wniosków. W ogłoszeniu zamawiający musi wskazać co najmniej podstawowe informacje na temat przedmiotu zamówienia a także odpowiednio postawić warunki udziału w postępowaniu. Nie jest jednak możliwe wszczęcie prawidłowego postępowania bez chociażby zarysu projektu i sprecyzowania wymagań podmiotowych. (Funkcję taką na tym etapie pełnią: Audyty energetyczne oraz Opis potrzeb i wymagań Strony Publicznej)
 - Jeżeli wykonawców spełniających kryteria dostępu jest więcej niż liczba wskazana przez zamawiającego w ogłoszeniu to do kolejnego etapu przechodzą tylko ci spełniający je w największym stopniu tj. otrzymali najwyższą ocenę spełnienia tych warunków. W związku z tym już na etapie ogłoszenia Zamawiający wskazuje spełnienie których warunków jest kluczowe podając sposób ich oceny. (przykładowo lista rankingowa może być utworzona w oparciu o doświadczenie w realizacji poszczególnych etapów projektu PPP);
- Etap II. W tym etapie Zamawiający prowadzi dialog, rodzaj negocjacji w celu określenia przedmiotu zamówienia oraz uwarunkowań prawnych i finansowych udzielenia zamówienia. Do tego dialogu zamawiający zaprasza wykonawców którzy uzyskali najwięcej punktów za kryteria dostępu (nie mniej niż 3 Wykonawców lub 5 w zależności od wielkości procedury – unijna czy krajowa). Wykonawcę nie zaproszonego do dialogu traktuje się jako wykluczonego w postępowaniu. Zaproszenie do dialogu zawiera co najmniej:
 - Informację o terminie i miejscu opublikowania ogłoszenia o zamówieniu.
 - Opis potrzeb i wymagań Zamawiającego umożliwiającą przygotowanie się wykonawców do dialogu lub informację o sposobie uzyskania tego opisu, który będzie zawierał aspekty

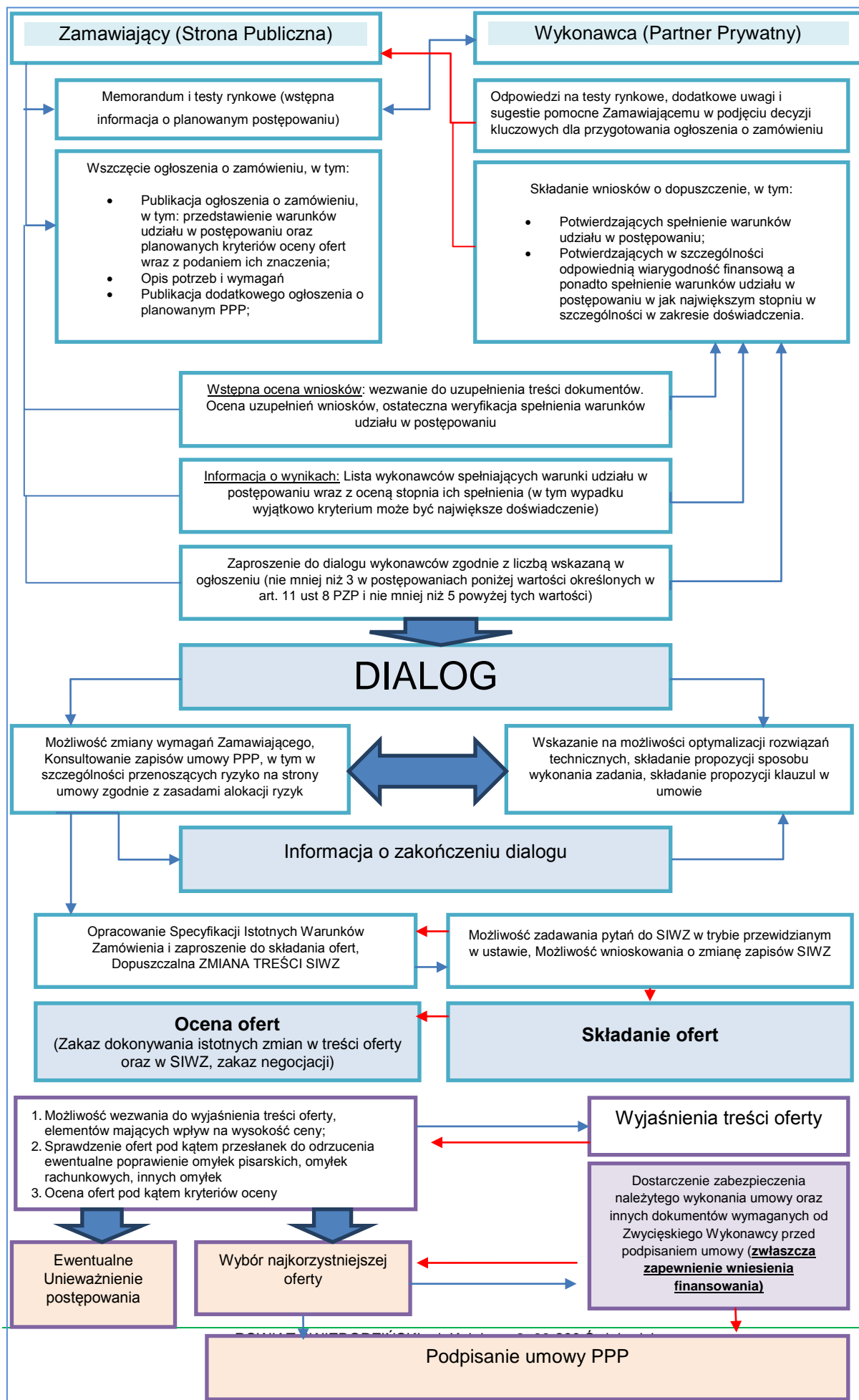
planowane do omówienia w trakcie negocjacji. Zamawiający wykorzysta w postępowaniu Audyty energetyczne oraz istniejącą dokumentację techniczną.

- Informację o miejscu i terminie rozpoczęcia dialogu.

- Etap III. Etap ten ma na celu wybór oferty najkorzystniejszej spośród ofert złożonych przez wykonawców, z którymi Zamawiający prowadził dialog. Oferty składane są w oparciu o opracowany w efekcie etapu II SIWZ. Dokumentacja SIWZ może być opracowana dopiero w momencie kiedy Zamawiający pozyska już od Wykonawców wszystkie niezbędne informacje umożliwiające opisanie przedmiotu zamówienia. Wówczas zamyka dialog, opracowuje SIWZ i zaprasza wykonawców do składania ofert.

- Etap IV. Etap ten ma na celu dokonanie oceny złożonych ofert. Jest to etap niezwykle ważny ponieważ złożenie przez wszystkich zaproszonych **Wykonawców ofert zawierających błędy, które nie są możliwe do korekty w trybie przewidzianym w ustawie PZP może stwarzać konieczność unieważnienia postępowania.** Dlatego Wykonawcy powinni dołożyć wszelkich starań aby ich oferty nie zawierały uchybień stwarzających przesłankę do odrzucenia oferty. Z uwagi na fakt iż Zamawiającemu również zależy na zachowaniu ważności złożonych ofert zasady ich przygotowania zostaną omówione podczas jednego ze spotkań na etapie negocjacji.

Poniżej schemat wyłaniania wykonawcy w formule PPP aż do momentu podpisania umowy PPP.



2.3. Formuła tradycyjna versus PPP

Istotne dla Zamawiającego jest zaproszenie do postępowania Wykonawców świadomych różnic jakie wiążą się z PPP w porównaniu do formuły tradycyjnej. W tabeli poniżej ukazano główne aspekty przedsięwzięcia inwestycyjnego, różnicujące te dwie formuły. Wyeksponowano również elementy PPP, które mogą być atrakcyjne dla Potencjalnych Partnerów Prywatnych.

Tabela 2. PPP versus formuła tradycyjna

Lp.	Czynnik różnicujący	Formuła tradycyjna	Formuła PPP
1.	Motywy podejmowania decyzji o termomodernizacji Obiektów przez Podmiot Publiczny	<ol style="list-style-type: none"> 1. Oszczędności zużycia energii; 2. Poprawa estetyki otoczenia 3. Komfort cieplny użytkowników, 4. Ochrona środowiska, 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Oszczędności zużycia energii; 2. Poprawa estetyki otoczenia 3. Komfort cieplny użytkowników, 4. Ochrona środowiska, <p><u>Oraz dodatkowo w PPP:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Gwarancja oszczędności energii, 6. Wyższa trwałość rezultatów (jakość), 7. Możliwość realizacji projektu bez angażowania środków własnych (spłata części wydatków rozłożona w czasie w ramach opłaty za dostępność) 8. Innowacyjność rozwiązań (premiowana w nowej perspektywie UE- szansa projektu na dofinansowanie) 9. Możliwość optymalizacji alokacji ryzyk na strony umowy – ryzyko przejmuje ta strona która potrafi danym ryzykiem skuteczniej zarządzać
2.	Źródła finansowania Wydatków inwestycyjnych w momencie ich ponoszenia	<ol style="list-style-type: none"> 1. Środki własne JST 2. Dotacja (RPO, EOG, NFOŚIGW, POIS) 3. Kredyt komercyjny 4. Pożyczka z WFOŚiGW 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Środki własne JST 2. Dotacja (RPO, EOG, NFOŚIGW, POIiŚ) 3. Wkład Partnera Prywatnego rozkładany w czasie w ramach opłaty za dostępność
3.	Modele wdrażania (dominujące)	<p>Model I: 4 kontrakty: na projekt plus kontrakt na budowę plus kontrakt na</p>	<p>Model I. (1kontrakt na projektowanie, budowę i zarządzanie) – zapłata za wydatki inwestycyjne</p>

Lp.	Czynnik różnicujący	Formuła tradycyjna	Formuła PPP
		zarządzanie i finansowanie Model II. 3 kontrakty: na projektowanie i budowę, (zaprojektuj-wybuduj) plus kontrakt na zarządzanie i finansowanie)	kwalifikowalne po zrealizowaniu a niekwalifikowalne w ramach opłaty za dostępność. Model II. 1 kontrakt na projektowanie, budowę, zarządzanie i sfinansowanie - zapłata całej kwoty w formie opłaty za dostępność (zwrot z inwestycji u Partnera następuje stopniowo)
4.	Szanse wynikające z formuł wdrażania zachęcające Stronę Publiczną do podejmowania decyzji o projekcie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Szybka realizacja przedsięwzięcia 2. Małe ryzyko popełnienia błędów proceduralnych w wyłanianiu wykonawców wynikające z doświadczenia we wdrażaniu projektów tą metodą; 3. Konkurencyjne, przewidywalne ceny – dużo wykonawców startuje o zamówienie 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gwarancja efektu ekologicznego, 2. Wyższa trwałość rezultatów, poprzez powiązanie etapów przedsięwzięcia w jednym kontrakcie; 3. Możliwość realizacji projektu bez angażowania środków własnych, 4. Innowacyjność rozwiązań; 5. Szansa optymalnego podziału ryzyk na stronę która potrafi danym ryzykiem skuteczniej zarządzać , 6. Efekt dodatkowości (szansa zrealizowania inwestycji, która mogłaby nie zostać zrealizowana w formule tradycyjnej z powodu braku środków na wkład własny w perspektywie 2014-2020 po stronie publicznej), 7. Zapowiadane przez MRR zmiany w zakresie możliwości kwalifikowania opłaty za dostępność;
5.	Ograniczenia Formuł wdrażania w nowej perspektywie 2014-2020	<ol style="list-style-type: none"> 1. Brak środków na wkład własny i ograniczone możliwości zadłużania się samorządów w związku z limitem wyznaczonym przez art. 243 uofp – może spowodować znaczne ograniczenie liczby tradycyjnych zamówień publicznych. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Niewielki rynek potencjalnych Wykonawców, zdolnych wykonać projekt termomodernizacyjny w formule PPP (wymaga to przede wszystkim umiejętności koordynacji różnych faz w projekcie PPP i wniesienia wkładu finansowego) 2. Niewielka wiedza potencjalnych wykonawców o specyfice PPP a w szczególności w zakresie konieczności zapewnienia finansowania, które zwróci się stopniowo; 3. Konieczność zmiany podejścia Wykonawców do zamówienia publicznego – zamówienie PPP

Lp.	Czynnik różnicujący	Formuła tradycyjna	Formuła PPP
			może być formą inwestycji Partnera która zwraca się stopniowo z uzyskiwanych przychodów w ramach opłaty za dostępność podobnie jak inne inwestycje prywatne.
6.	Procedura wyłonienia Wykonawcy i kryteria oceny	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tryb: przetarg nieograniczony, 2. Kryterium wyboru: <u>Dominuje najniższa cena jako jedyne kryterium wyboru Wykonawców</u> 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tryb – dialog konkurencyjny, 2. kryteria obligatoryjne (stosowane łącznie) : <ul style="list-style-type: none"> • <u>Cena</u>, • <u>Podział zadań i ryzyk</u> • <u>Terminy i wysokość przewidywanych płatności</u> 3. Dodatkowe np. gwarantowane oszczędności, efektywność;
7.	Co z tego mają potencjalni Partnerzy?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wykonawca ma możliwość realizować inwestycję bez angażowania swojego kapitału (poprzez płatności częściowe w trakcie realizacji zadania); 2. Wykonawca nie odpowiada za efekt energetyczny, 3. Wykonawca ponosi ryzyka tylko na etapie budowy i w okresie 3 letniej gwarancji. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Obecna faza rozwoju rynku PPP w Polsce powoduje iż to JST poszukują Partnerów Prywatnych, <u>co stawia Partnerów w korzystniejszej pozycji, niż w tradycyjnych zamówieniach</u> 2. Możliwość realizacji zamówienia na godziwych warunkach (wynikająca ze stosowania przez JST w postępowaniu poza/cenowych kryteriów oceny oraz mniejszej konkurencji o zlecenie), cena uwzględnia jakość; 3. Możliwość zapewnienia stałych dochodów w dłuższym okresie czasu poprzez zarządzanie portfelem projektów będących w różnych fazach cyklu życia (stabilizacja przychodów daje szanse ugruntowania pozycji rynkowej i zdobycia przewagi konkurencyjnej nad wykonawcami którzy nie będą w stanie realizować zamówień w ramach tej formuły)
8.	Ograniczenia formuły z punktu widzenia Wykonawców	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cena jest często jedynym kryterium oceny ofert- powoduje to brak możliwości realizacji zamówienia z zyskiem; 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Brak świadomości o specyfice PPP, u potencjalnych Wykonawców, która dopiero zaczyna się upowszechniać w Polsce 2. Dłuższy czas zaangażowania się w procedurę (od ogłoszenia o zamówieniu do ogłoszenia wyników)- może upłynąć ok. 6 miesięcy, co rodzi

Lp.	Czynnik różnicujący	Formuła tradycyjna	Formuła PPP
		<ol style="list-style-type: none">2. Wzrost liczby upadłości wykonawców realizujących zamówienia za najniższą cenę;3. Narzucone przez Zamawiającego często nierealne warunki realizacji zlecenia powodują, że główne ryzyko budowy spoczywa na Wykonawcy, który nie ma możliwości ujęcia w cenie przejętych w umowie ryzyk.	<p>sceptycyzm Wykonawców;</p> <ol style="list-style-type: none">3. Brak wypracowanych procedur pozyskiwania zewnętrznego finansowania (potencjalni wykonawcy nie mają doświadczenia w realizacji projektów w formule projekt firance w którym inwestycja zwraca się z planowanych przepływów a co za tym idzie banki nie mają wypracowanych procedur postępowania na wypadek potrzeby zapewnienia przez Wykonawcę wkładu własnego do podobnych przedsięwzięciach np. PPP)

Źródło: Opracowanie własne

3. Identyfikacja projektu

3.1. Przedstawienie projektu

1. Stroną Publiczną w przedmiotowym projekcie jest Powiat Świebodziński;
2. Wartość brutto robót budowlanych wynosi ok. 7000.000 zł;
3. Łączna wartość zamówienia w formule PPP obejmowała będzie ponadto koszty zapewnienia finansowania oraz koszty bieżące, w tym zarządzanie energią i koszty bieżących napraw i konserwacji. Rolą Partnera Prywatnego na etapie eksploatacji będzie bowiem utrzymanie infrastruktury objętej projektem w odpowiedniej sprawności technicznej oraz zdalne zarządzanie źródłami energii w zakresie niezbędnym do utrzymania określonego efektu ekologicznego.
4. Istotą przedsięwzięcia jest zmniejszenie kosztów zużycia energii cieplnej i elektrycznej w czterech obiektach edukacyjnych należących do Powiatu Świebodzińskiego.
5. Niniejsze przedsięwzięcie realizowane będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 19 grudnia 2008r. o partnerstwie publiczno- prywatnym (Dz. U. z 2009r nr 19 poz. 100 z późn. zm.).
6. Obowiązki Partnera Prywatnego na poszczególnych etapach realizacji umowy przewidziano w następującym zakresie:
 - a. **Etap Projektowania i budowy:** zapewnienie finansowania przedsięwzięcia, wykonanie prac projektowo- kosztorysowych i uzyskanie pozwolenia na budowę jeśli będzie to wynikało z właściwych przepisów; wykonanie robót termomodernizacyjnych i modernizacyjnych oraz wykonanie i wdrożenie zdalnego systemu zarządzania energią w obiektach.
 - b. **Etap eksploatacji:** utrzymanie obiektów w odpowiednim stanie technicznym dla zapewnienia ich dostępności dla użytkowników w zakresie będącym wynikiem inwestycji oraz za zarządzanie źródłami energii w zakresie niezbędnym dla zachowania określonego efektu energetycznego będącego wynikiem zrealizowanej inwestycji.
7. Dokładny okres obowiązywania umowy PPP zostanie określony przez Zamawiającego po zakończeniu etapu dialogu z wykonawcami. Przewiduje się, że okres obowiązywania umowy wynosić będzie nie więcej niż **15 lat**.
8. Zgodnie z założeniami Strony Publicznej, planowana inwestycja zrealizowana zostanie w formule partnerstwa publiczno- prywatnego (PPP) na podstawie umowy, która będzie zakładała wspólną realizację przedsięwzięcia opartą na podziale zadań i ryzyk między strony kontraktu.
9. Istotne postanowienia umowy zostaną zaproponowane przez Stronę Publiczną i przekazane w trakcie dialogu do negocjacji.

3.2. Lokalizacja przedsięwzięcia

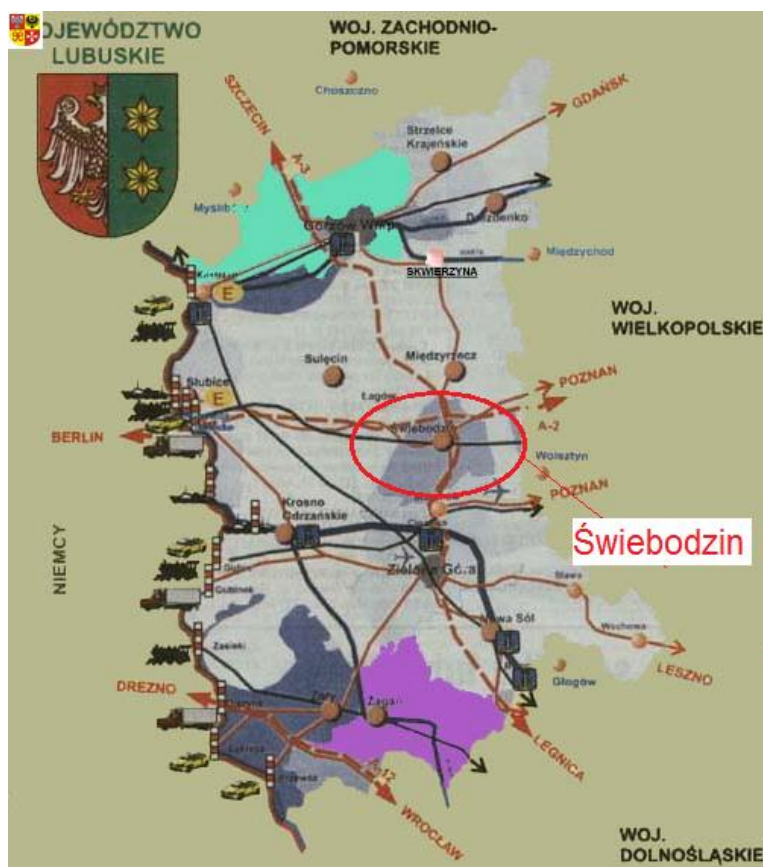
Siedzibą Zamawiającego jest Miasto Świebodzin.

Miasto Świebodzin położone jest na zachodzie Polski, w środkowej części Województwa Lubuskiego
Lokalizację Projektu w kraju prezentuje poniższa mapa.



Mapa 1. Lokalizacja projektu w kraju, Źródło: Opracowanie własne

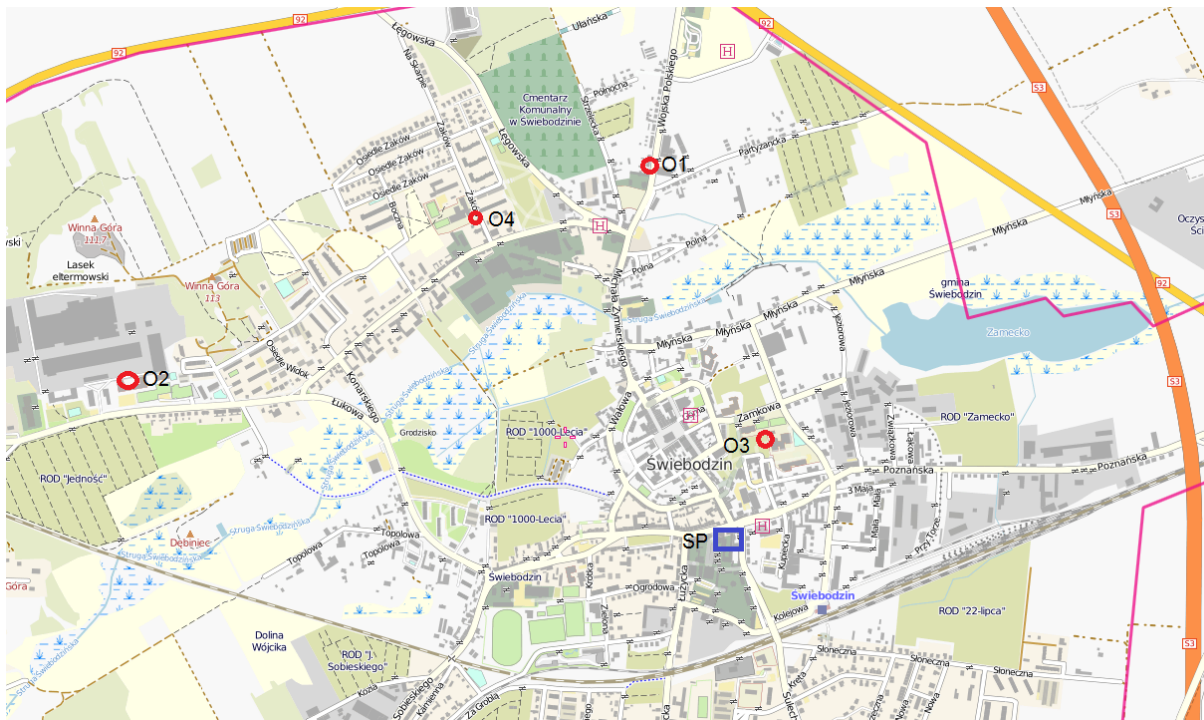
Miasto Świebodzin jest stolicą powiatu świebodzińskiego. Lokalizację Świebodzina na tle województwa lubuskiego prezentuje poniższa mapa.



Mapa 2. Lokalizacja projektu na mapie województwa lubuskiego, Źródło: Opracowanie własne

Powiat zamieszkuje 56.777 mieszkańców z czego 20.138 mieszka w Świebodzinie.

Poniższa mapa ukazuje lokalizację obiektów objętych termomodernizacją na tle miasta Świebodzina.



Mapa 3. Mapa miasta Świebodzin z zaznaczoną lokalizacją obiektów objętych termomodernizacją.

Źródło: Opracowanie własne

Poszczególne symbole na mapie oznaczają:

- ○ O1: Budynek Warsztatów Szkolnych Powiatowego Zespołu Szkół Technicznych i Zawodowych –Warsztaty; ul. Wojska Polskiego 6 , ŚWIEBODZIN
- ○ O2: Budynek główny Powiatowego Zespołu Szkół Technicznych i Zawodowych; ul. Świerczewskiego 76a.ŚWIEBODZIN
- ○ O3: Budynek Zespołu Szkół Ogólnokształcących, I Liceum Ogólnokształcące im. Henryka Sienkiewicza; Park Chopina 2, ŚWIEBODZIN
- ○ O4: Budynek Specjalnego Ośrodka Szkolno - Wychowawczego im. Lecha Wierusza, ul. Żaków 1 w Świebodzinie.
- □ Symbol „SP „ wskazuje siedzibę inicjatora projektu „Starostwo Powiatowe, ul. Kolejowa 2”

3.3. Stan techniczny obiektów edukacyjnych objętych projektem

W tabelach poniżej dokonano kolejno krótkiej charakterystyki energetycznej obiektów wraz z wykazem usprawnień zaplanowanych w audytach energetycznych.

- **O1:** Budynek Warsztatów Szkolnych Powiatowego Zespołu Szkół Technicznych i Zawodowych –Warsztaty; ul. Wojska Polskiego 6 , ŚWIEBODZIN

Tabela 3. Stan techniczny Budynku Warsztatów Szkolnych Powiatowego Zespołu Szkół Technicznych i Zawodowych – Warsztaty wraz z wyliczonymi wskaźnikami efektywności

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.	 <p>Część parterowa budynku - warsztaty - elewacja zachodnia</p> <p>Część piętrowa budynku - elewacja południowa</p>	
2.	Adres	■ ul. Wojska Polskiego 6 , ŚWIEBODZIN
3.	Powierzchnia użytkowa budynku (ogrzewana)	1 281 m ²
4.	Liczba użytkowników	30 osób
5.	Liczba kondygnacji	2 szt.
6.	Opis techniczny budynku	
7.	<p>Budynek B warsztatów szkolnych Powiatowego Zespołu Szkół Technicznych i Zawodowych w Świebodzinie, stanowi połączenie dwóch brył - budynku dwukondygnacyjnego, z poddaszem nieużytkowym, wybudowanego na planie prostokąta oraz parterowy budynek - hala warsztatów. Budynek jest częściowo podpiwniczony - piwnice nieogrzewane.</p> <p>Jest to budynek murowany - ściany konstrukcyjne z cegły pełnej, dach budynku piętrowego – drewniany wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną. Dach części parterowej: konstrukcja nośna w postaci drewnianych więzarów, między więzarami ułożone są płatwie, na których ułożono pełne deskowanie (z wyjątkiem świetlików dachowych). Dach pokryty papą. Stropy między piętrami części piętrowej budynku drewniany, drewniany również strop pod nieogrzewanym poddaszem. Ściany piwnicy (ściana zewnętrzna przy gruncie) - z cegły pełnej. Dach doświetlony poprzez siedem</p>	

	światlików zamontowanych na dachu, wzdłuż całej części warsztatowej - światliki (szyby osadzone w metalowych ramach) w złym stanie technicznym. Okna drewniane skrzynkowe i metalowe, o współczynniku przenikania ciepła $U=5,1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$, nieszczelne, powodujące nadmierną infiltrację powietrza. Drzwi zewnętrzne budynku, metalowe, pełne, nieszczelne, o współczynniku przenikania ciepła $U=5,1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.	
8.	Rodzaj systemu grzewczego	<ul style="list-style-type: none"> c.o.: Lokalna kotłownia gazowa; c. w. u.: Lokalna kotłownia gazowa;
9.1	<u>Obliczeniowa</u> moc cieplna c. w. u	<ul style="list-style-type: none"> przed termomodernizacją: . 1,6 kW po termomodernizacji: 1,1 kW
9.2	<u>Obliczeniowa</u> moc systemu grzewczego c. o.	<ul style="list-style-type: none"> przed termomodernizacją: 244,8; kW po termomodernizacji: 96,3 kW
10.0	Zużycie paliwa gazowego na potrzeby c. o i c. w. u (średnia z trzech ostatnich lat)	94.403,00 m ³ /rok (3 045,44 GJ/rok)
11.0	Wskaźnik efektywnościowy (roczne koszty pozyskania ciepła na m ² powierzchni).	73,69 m ³ /m ² /rok (2,37GJ/m ² /rok)
12.	Dostawcy energii cieplnej	PGNiG S.A. 01-224 Warszawa, ul. Kasprzaka 25
13.	Zapotrzebowanie <u>obliczeniowe</u> na energię elektryczną punktów oświetlenia (na podstawie audytu oświetlenia):	<ul style="list-style-type: none"> przed termomodernizacją: 36.149,8 kWh/rok po termomodernizacji: . 8.147,2 kWh/rok
14.	Zużycie energii elektrycznej ogółem (średnia z trzech ostatnich lat) łącznie oświetlenia i na pozostałe cele.	69 247,00 kWh/rok
15.	Dostawcy energii elektrycznej	<ul style="list-style-type: none"> Dostawca energii elektrycznej ENEA Operator Sp. z o.o., ul. Strzeszyńska 58, 60-479 Poznań - Dostawca usługi dystrybucji: ENERGA - OBRÓT S. A., Al. Grunwaldzka 472, 80-309 Gdańsk - za obrót.

Źródło: Opracowano na podstawie audytów energetycznych i oświetlenia

Tabela 4. Usprawnienia zaproponowane w audytach dla Obiektu 1.

Lp.	Obiekt (nazwa i adres)	Instytucja użyteczności publicznej użytkująca obiekt	Wykaz usprawnień wynikających z audytów

Lp.	Obiekt (nazwa i adres)	Instytucja użyteczności publicznej użytkująca obiekt	Wykaz usprawnień wynikających z audytów
1.	Budynek Warsztatów Szkolnych Powiatowego Zespołu Szkół Technicznych i Zawodowych w Świebodzinie przy ul. Wojska Polskiego 6 (Budynek B – warsztaty dolne).	Powiatowy Zespół Szkół Technicznych i Zawodowych	<u>Audyt energetyczny</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. Modernizacja c. o; 2. Wymiana drzwi zewnętrznych; 3. Docieplenie stropu pod nieogrzewanym poddaszem; 4. Wymiana okien; 5. Docieplenie ścian zewnętrznych; 6. Docieplenie dachu części warsztatowej; 7. Wymiana świetlików dachowych; 8. Modernizacja c. w. u; <u>Audyt oświetlenia:</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. Świetlówka energooszczędna 113 sztuk; 2. Roboty dodatkowe

Źródło: Opracowano na podstawie audytów energetycznych i oświetlenia

Tabela 5. Karta oceny ekologicznej dla Obiektu **Obiekt 1.**

Ip.	Wyszczególnienie	Jednostka	Wartość parametru	
			Wartość przed rozpoczęciem zadania	Wartość po zakończeniu zadania
1	<u>Obliczeniowe</u> zapotrzebowanie obiektu na energię w standardowym sezonie grzewczym z uwzględnieniem sprawności systemu	GJ/a	2 459,00	320,00
2	Łączna powierzchnia termo/modernizowanej przegrody - ściany zewnętrzne	m ²	0	685,71
3	Łączna powierzchnia termo/modernizowanej przegrody - stropodach	m ²	0	1327,58
4	Łączna powierzchnia termo modernizowanej przegrody - okna i drzwi	m ²	0	162
5	Moc źródła ciepła	kW	245	96

Źródło: Opracowano na podstawie audytów energetycznych i oświetlenia

- **O2:** Budynek główny Powiatowego Zespołu Szkół Technicznych i Zawodowych; ul. Świerczewskiego 76a.ŚWIEBODZIN

Tabela 6. Stan techniczny Budynku głównego Powiatowego Zespołu Szkół Technicznych i Zawodowych; ul. Świerczewskiego 76a.ŚWIEBODZIN wraz z wyliczonymi wskaźnikami efektywności – **Obiekt 2**

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.		
	Elewacja południowa	Elewacja wschodnia zewnętrzna
2.	Adres	■ Świerczewskiego 76A, Świebodzin
3.	Powierzchnia użytkowa budynku (ogrzewana)	7 262 m ²
4.	Liczba użytkowników	800 osoby
5.	Liczba kondygnacji	5 szt.
6.	Opis techniczny budynku	
	<p>Budynek Powiatowego Zespołu Szkół Technicznych i Zawodowych w Świebodzinie, wybudowany na planie litery "C", o wymiarach 32,9 m x 84,24 m i wysokości ok. 18,2 m od terenu, zorientowany dłuższym bokiem w kierunku wschód - zachód.</p> <p>Szkola jest budynkiem trzypiętrowym, z całkowitym podpiwniczeniem oraz poddaszem użytkowym. Jest to budynek murowany - ściany konstrukcyjne z cegły pełnej, dach drewniany wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną.</p>	
7	<p>Stropy między piętrami ceramiczne. Budynek wyposażony w trzy klatki schodowe. Ściany piwnicy (ściana zewnętrzna przy gruncie) - z cegły pełnej. Na poddaszu drewniany strop pod nieogrzewanym strychem. Drzwi zewnętrzne budynku, drewniane pełne oraz częściowo przeszklone (główne wejściowe), nieszczelne, o współczynniku przenikania ciepła $U=5,1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. Okna drewniane, skrzynkowe, o współczynniku przenikania ciepła $U=2,6 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$, nieszczelne, powodujące nadmierną infiltrację powietrza.</p>	
8.	Rodzaj systemu grzewczego	<ul style="list-style-type: none"> • c.o.: Miejska sieć ciepłownicza • c. w. u.: Miejska sieć ciepłownicza

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
9.1	Obliczeniowa moc cieplna c. w. u	<ul style="list-style-type: none"> ■ przed termomodernizacją: .28,6 kW ■ po termomodernizacji: .24,5 kW
9.2	Obliczeniowa moc systemu grzewczego c. o.	<ul style="list-style-type: none"> ■ przed termomodernizacją: 748,8 kW ■ po termomodernizacji: 530,2 kW
10.0	Zużycie paliwa na potrzeby c. o i c. w. u (średnia z trzech lat)	2 233,91 GJ/rok
11.0	Wskaźnik efektywnościowy (roczne koszty pozyskania ciepła na m ² powierzchni).	0,31 GJ/m ² /rok
12.	Dostawcy energii cieplnej	DALKIA Poznań S.A., ul. Gdyńska 54, 61-016 Poznań
13.	Zapotrzebowanie obliczeniowe na energię elektryczną punktów oświetlenia:	<ul style="list-style-type: none"> ■ przed termomodernizacją: 58 386,5 kWh/rok ■ po termomodernizacji: . 16 993,1kWh/rok
14.	Zużycie energii elektrycznej ogółem (średnia z trzech lat) łącznie oświetlenia i na pozostałe cele.	67 499,00 kWh/rok
15.	Dostawcy energii elektrycznej	<ul style="list-style-type: none"> • Dostawca energii elektrycznej ENEA Operator Sp. z o.o., ul. Strzeszyńska 58, 60-479 Poznań - • Dostawca usługi dystrybucji oraz ENERGA - OBRÓT S. A., Al. Grunwaldzka 472, 80-309 Gdańsk - za obrót.

Źródło: Opracowano na podstawie audytów energetycznych i oświetlenia

Tabela 7. Zestawienie usprawnień zaproponowanych dla Obiektu 2

Lp.	Obiekt (nazwa i adres)	Instytucja użyteczności publicznej użytkująca obiekt	Wykaz usprawnień
O2.	Budynek główny Powiatowego Zespołu Szkół Technicznych i Zawodowych w Świebodzinie przy ul. Świerczewskiego 76a.	Powiatowy Zespół Szkół Technicznych i Zawodowych	<u>Audyt energetyczny</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. Modernizacja c. o; 2. Modernizacja c. w. u; 3. Docieplenie ścian zewnętrznych poddasza; 4. Docieplenie stropu nad nieogrzewanym strychem; 5. Docieplenie dachu poddasza; 6. Wymiana drzwi zewnętrznych; 7. Docieplenie ścian zewnętrznych piwnicy; 8. Docieplenie ścian zewnętrznych 9. Wymiana okien. <u>Audyt oświetlenia:</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. Światłówka energooszczędna 308 szt. 2. Światłówka energooszczędna 27 sztuk; 3. Żarówka LED 68 sztuk;

Lp.	Obiekt (nazwa i adres)	Instytucja użyteczności publicznej użytkująca obiekt	Wykaz usprawnień
			4. Prace dodatkowe

Źródło: Opracowano na podstawie audytów energetycznych i oświetlenia


Tabela 8. Karta oceny ekologicznej dla Obiektu **Obiekt .2.**

Ip.	Wyszczególnienie	Jednostka	Wartość parametru	
			Wartość przed rozpoczęciem zadania	Wartość po zakończeniu zadania
1	Obliczeniowe zapotrzebowanie obiektu na energię w standardowym sezonie grzewczym z uwzględnieniem sprawności systemu	GJ/a	9 095,00	3 867,00
3	Łączna powierzchnia termo/modernizowanej przegrody - ściany zewnętrzne	m2	0	739,57
5	Łączna powierzchnia termo/modernizowanej przegrody - stropodach	m2	0	1866,7
7	Łączna powierzchnia termo modernizowanej przegrody - okna i drzwi	m2	0	493,08
9	Moc źródła ciepła	kW	749	530

Źródło: Opracowano na podstawie audytów energetycznych i oświetlenia

- **O3:** Budynek Zespołu Szkół Ogólnokształcących, I Liceum Ogólnokształcące im. Henryka Sienkiewicza; Park Chopina 2, ŚWIEBODZIN

Tabela 9. Stan techniczny Budynku Zespołu Szkół Ogólnokształcących, I Liceum Ogólnokształcące im. Henryka Sienkiewicza; Park Chopina 2, ŚWIEBODZIN wraz z wyliczonymi wskaźnikami efektywności- **Obiekt 3**

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.		
	Budynek główny - elewacja zachodnia	Aula z kawiarenką - elewacja zachodnia
2.	Adres	■ Park Chopina 2, ŚWIEBODZIN
3.	Powierzchnia użytkowa budynku (ogrzewana)	3 872 m ²
4.	Liczba użytkowników	555 osób
5.	Liczba kondygnacji	5 szt.
6.	Opis techniczny budynku	
7.	<p>Zespół Szkół Ogólnokształcących w Świebodzinie składa się z zespołu połączonych budynków: budynek główny szkolny, budynek auli i kawiarenki, sala gimnastyczna z zapleczem oraz łącznik łączący wyżej wymienione budynki.</p> <p>Budynek główny zbudowano w latach 1902 - 1905, składa się z trzech kondygnacji nadziemnych i strychu, jednej kondygnacji podziemnej - piwnic, strych jest częściowo zagospodarowany na sale lekcyjne.</p> <p><u>Budynek jest wpisany w rejestr zabytków. (prace termomodernizacyjne podlegają zatem uzgodnieniom z konserwatorem zabytków)</u></p> <p>Ściany zewnętrzne konstrukcyjne o grubości 61 cm, z cegły pełnej.</p> <p>Stropy między piętami ceramiczne. Budynek wyposażony w cztery klatki schodowe</p> <p>Ściany piwnicy (ściana zewnętrzna przy gruncie) - z cegły pełnej.</p> <p>Dach - konstrukcja drewniana płatwiowo - kleszczowa ze ścianką kolankową i pokryty dachówką karpiówką na zaprawie cementowej i wapiennej.</p> <p>Budynki auli, z kawiarenką, łącznika, sali gimnastycznej z zapleczem - parterowe, niepodpiwniczone.</p> <p>Ściany zewnętrzne auli, kawiarenki, zaplecza i łącznika o grubości 40 cm, ściany zewnętrzne Sali gimnastycznej o grubości 50 cm - wszystkie z cegły pełnej.</p> <p>Nad budynkami auli z kawiarenką, sali gimnastycznej z zapleczem - stropodachy wentylowane – dach jednospadowy nad zapleczem, w reszcie obiektów - dachy dwuspadowe. W sali gimnastycznej i nad zapleczem stropodach wentylowany - z płyt betonowych korytkowych oraz stropem z płyty paździerzowej i pokrytym płytą pilśniową.</p> <p>W auli i kawiarence stropodach wentylowany wykonany z drewnianego (z papą termozgrzewalną) pokrycia zewnętrznego oraz strop z płyty paździerzowej wykończony płytą pilśniową. Nad łącznikiem stropodach betonowy niewentylowany.</p> <p>Drzwi zewnętrzne budynków, drewniane pełne, nieszczelne, o współczynniku przenikania ciepła</p>	

	<p>$U=5,1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.</p> <p>W budynku głównym okna drewniane, skrzynkowe - w pomieszczeniach parteru i pięter 4 i 6 dzielne, na strychu okna krosnowe, w pomieszczeniach piwnicznych okna częściowo wymienione z PVC, pozostałe okna stalowe jednoszybowe. Okna nieszczelne, powodujące nadmierną infiltrację powietrza. Współczynnik przenikania ciepła $U=2,6 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. W pozostałych budynkach okna PVC oraz w Sali gimnastycznej okna w ramach metalowych. Współczynnik przenikania ciepła $U=1,6 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$</p>	
8.	Rodzaj systemu grzewczego	<ul style="list-style-type: none"> c.o.: lokalna kotłownia węglowa c. w. u.: elektryczne podgrzewacze akumulacyjne
9.1	Obliczeniowa moc cieplna c. w. u	<ul style="list-style-type: none"> przed termomodernizacją: 18,0 kW po termomodernizacji: 19,8 kW
9.2	Obliczeniowa moc systemu grzewczego c. o.	<ul style="list-style-type: none"> przed termomodernizacją: 575,3 kW po termomodernizacji: 413,1 kW
10.0	Zużycie paliwa (węgla) na potrzeby c. o (średnia z trzech lat)	132 tony (3871,56 GJ/rok)
11.0	Wskaźnik efektywnościowy (roczne koszty pozyskania ciepła na m^2 powierzchni).	Ok. 34 kg / m^2 /rok 0,999886364 GJ// m^2 /rok
12.	Dostawcy energii cieplnej	Opał zakupywany jest bez umów w ilości średnio rocznej 132 tony w tym: węgiel kostka 103 tony i miał węglowy 29 ton.
13.	Zapotrzebowanie obliczeniowe na energię elektryczną punktów oświetlenia:	<ul style="list-style-type: none"> przed termomodernizacją: 60 790,4 kWh/rok po termomodernizacji: 14 868,5 kWh/rok
14.	Zużycie energii elektrycznej ogółem (średnia z trzech lat) łącznie oświetlenia i na pozostałe cele.	55 893,00 kWh/rok
15.	Dostawcy energii elektrycznej	<ul style="list-style-type: none"> Dostawca energii elektrycznej ENEA Operator Sp. z o.o., ul. Strzeszyńska 58, 60-479 Poznań - Dostawca usługi dystrybucji oraz ENERGA - OBRÓT S.A., Al. Grunwaldzka 472, 80-309 Gdańsk - za obrót..

Źródło: Opracowano na podstawie audytów energetycznych i oświetlenia

Tabela 10. Zestawienie usprawnień zaproponowanych dla **Obiektu 3.**

Lp.	Obiekt (nazwa i adres)	Instytucja użyteczności publicznej użytkująca obiekt	Wykaz usprawnień
3.	Budynek Zespołu Szkół Ogólnokształcących, I Liceum Ogólnokształcące im. Henryka Sienkiewicza, Park Chopina 2 w Świebodzinie.	Zespół Szkół Ogólnokształcących, I Liceum Ogólnokształcące im. Henryka Sienkiewicza	<p><u>Audyt energetyczny:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Modernizacja c. o; 2. Docieplenie stropodachu wentylowanego auli z kawiarenką; 3. Docieplenie stropodachu wentylowanego Sali gimnastycznej i zaplecza; 4. Wymiana lub naprawa drzwi zewnętrznych; 5. Modernizacja c. w. u; 6. Docieplenie stropodachu niewentylowanego łącznika; 7. Docieplenie ścian zewnętrznych auli z kawiarenką łącznika, zaplecza; 8. Docieplenie stropu pod nieogrzewanym strychem; 9. Docieplenie ścian zewnętrznych Sali gimnastycznej, 10. Wymiana lub naprawa okien. <p><u>Audyt oświetlenia:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Światłówka energooszczędna 172 szt. 2. Światłówka energooszczędna 39 szt. 3. Światłówka energooszczędna; 4 szt.; 4. Żarówka LED 156 szt.; 5. Prace dodatkowe

Źródło: Opracowano na podstawie audytów energetycznych i oświetlenia

Tabela 11. Karta oceny ekologicznej dla Obiektu **Obiekt 3.**

Ip.	Wyszczególnienie	Jednostka	Wartość parametru	
			Wartość przed rozpoczęciem zadania	Wartość po zakończeniu zadania
1	Obliczeniowe zapotrzebowanie obiektu na energię w standardowym sezonie grzewczym z uwzględnieniem sprawności systemu	GJ/a	10 256,10	2 786,40
2	Łączna powierzchnia termo/modernizowanej przegrody - ściany zewnętrzne	m2	0	1209,79
3	Łączna powierzchnia termo/modernizowanej przegrody - stropodach	m2	0	1671,5
4	Łączna powierzchnia termo modernizowanej przegrody - okna i drzwi	m2	0	591,6
5	Moc źródła ciepła	kW	575	413

Źródło: Opracowano na podstawie audytów energetycznych i oświetlenia

- **O4:** Budynek Specjalnego Ośrodka Szkolno - Wychowawczego im. Lecha Wierusza, ul. Żaków 1 w Świebodzinie.

Tabela 12. Stan techniczny Budynku Specjalnego Ośrodka Szkolno - Wychowawczego im. Lecha Wierusza; ul. Żaków 1 ŚWIEBODZIN. wraz z wyliczonymi wskaźnikami efektywności – Obiekt 4

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.	 <p>Budynek główny - elewacja północno-wschodnia Budynek główny - elewacja południowo-zachodnia</p>	
2.	Adres	Ul. Żaków 1 Świebodzin
3.	Powierzchnia użytkowa budynku (ogrzewana)	3 528 m ²
4.	Liczba użytkowników	314 osób
5.	Liczba kondygnacji	4 szt.
6.	Opis techniczny budynku	
7.	<p>Budynek Specjalnego Ośrodka Szkolno Wychowawczego w Świebodzinie, stanowi kompleks połączonych obiektów, z których główny jest budynkiem na planie prostokąta niepodpiwniczony czterokondygnacyjny, o wymiarach 56,64 m x 15,20 m i wysokości około 15,2 m od terenu. Obiekt ten jest połączony z parterowymi budynkami sali gimnastycznej z zapleczem, auli, stołówki, z biblioteką, wszystkie połączone łącznikiem. Jest to zespół budynków murowanych - ściany konstrukcyjne z cegły pełnej, stropodach wentylowany nad budynkiem głównym i aulą, niewentylowany nad pozostałymi obiektami, wszystkie kryte papą termozgrzewalną. Stropy między piętrami żelbetowe. Budynek wyposażony w jedną klatkę schodowa. Drzwi zewnętrzne budynku, drewniane pełne, nieszczelne, o współczynnika przenikania ciepła $U=5,1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. Drzwi wejściowe główne z PVC przeszklone wymienione, w dobrym stanie technicznym.</p>	
8.	Rodzaj systemu grzewczego	<ul style="list-style-type: none"> • c.o.: miejska sieć ciepłownicza • c. w. u.: elektryczne podgrzewacze akumulacyjne
9.1	Obliczeniowa moc cieplna c. w. u	<ul style="list-style-type: none"> ■ przed termomodernizacją: 11,2 kW ■ po termomodernizacji: 11,2 kW

9.2	Obliczeniowa moc systemu grzewczego c. o.	<ul style="list-style-type: none"> ■ przed termomodernizacją: 406,2 kW ■ po termomodernizacji: 266,1 kW
10.0	Zużycie paliwa na potrzeby c. o (średnia z trzech lat)	4 073,15 GJ/rok
11.0	Wskaźnik efektywnościowy (roczne koszty pozyskania ciepła na m ² powierzchni).	1,15 GJ/ m2/rok
12.	Dostawca energii ciepłej	DALKIA Poznań S.A., ul. Gdyńska 54, 61-016 Poznań
13.	Zapotrzebowanie obliczeniowe na energię elektryczną punktów oświetlenia:	Nie dotyczy, nie podlega usprawnieniu
14.	Zużycie energii elektrycznej ogółem (średnia z trzech lat) łącznie oświetlenia i na pozostałe cele.	43 915,00 kWh/rok
15.	Dostawcy energii elektrycznej	<ul style="list-style-type: none"> • Dostawca energii elektrycznej ENEA Operator Sp. z o.o., ul. Strzeszyńska 58, 60-479 Poznań - • Dostawca usługi dystrybucji oraz ENERGA - OBRÓT S.A., Al. Grunwaldzka 472, 80-309 Gdańsk - za obrót..

Źródło: Opracowano na podstawie audytów energetycznych i oświetlenia

Tabela 13. Zestawienie usprawnień zaproponowanych dla **Obiektu 4**

Lp.	Obiekt (nazwa i adres)	Instytucja użyteczności publicznej użytkująca obiekt	Wykaz usprawnień
O4	Budynek Specjalnego Ośrodka Szkolno - Wychowawczego im. Lecha Wierusza przy ul. Żaków 1 w Świebodzinie.	Specjalny Ośrodek Szkolno – Wychowawczy im. Lecha Wierusza	<u>Audyt energetyczny:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Modernizacja c. o; • Docieplenie stropodachu Sali gimnastycznej; • Docieplenie ścian zewnętrznych; • Docieplenie stropodachu niewentylowanego; • Wymiana drzwi zewnętrznych; • Docieplenie stropodachu wentylowanego

Źródło: Na podstawie audytu energetycznego

Tabela 14. Karta oceny ekologicznej **Obiekt 4**

Ip.	Wyszczególnienie	Jednostka	Wartość parametru	
			Wartość przed rozpoczęciem zadania	Wartość po zakończeniu zadania
1	Obliczeniowe Zapotrzebowanie obiektu na energię w standardowym sezonie grzewczym z uwzględnieniem sprawności systemu	GJ/a	3 402,80	2 113,70
2	Łączna powierzchnia termomodernizowanej przegrody - ściany zewnętrzne	m2	0	2272,55
3	Łączna powierzchnia termomodernizowanej przegrody - stropodach	m2	0	569,7
4	Łączna powierzchnia termo modernizowanej przegrody - okna i drzwi	m2	0	9,1
5	Moc źródła ciepła	kW	406	266

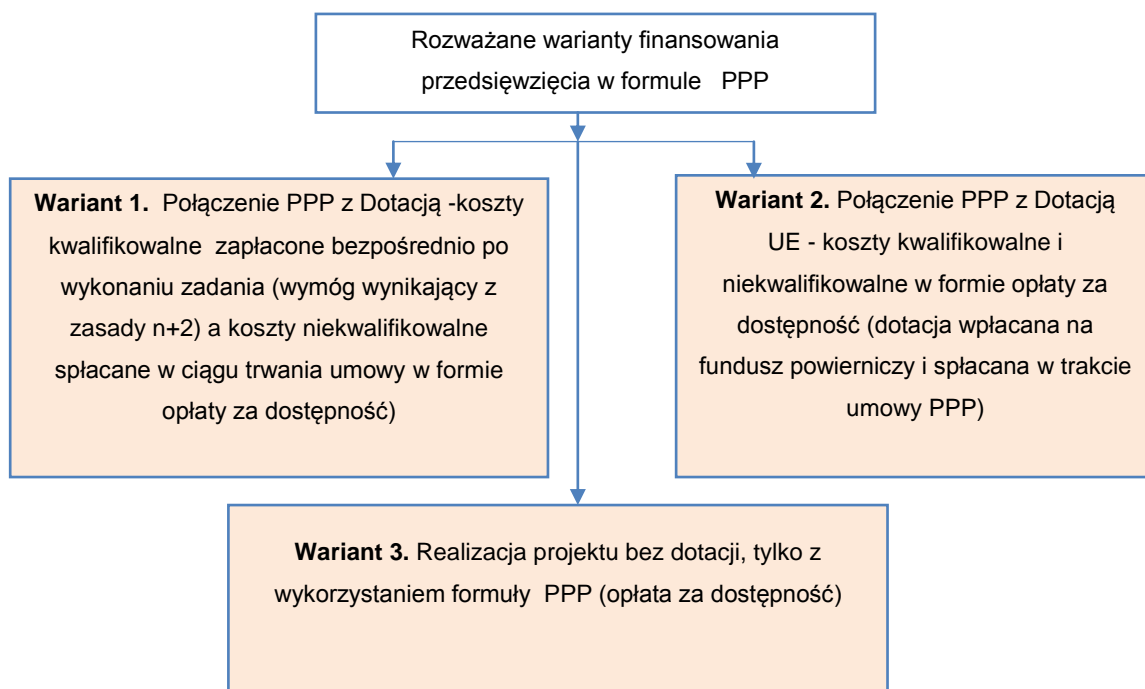
Źródło: Na podstawie audytu energetycznego

3.4. Identyfikacja możliwych wariantów finansowych realizacji przedsięwzięcia w formule PPP

Z uwagi na fakt, iż Powiat Świebodziński dopiero planuje realizację przedmiotowego przedsięwzięcia, rozważając dostępne warianty finansowe pod kątem ewentualnych korzyści oraz ograniczeń narzucanych przez programy unijne, w niniejszym rozdziale zaprezentowano wszystkie trzy brane pod uwagę scenariusze PPP. Scenariusze różnią się głównie udziałem środków unijnych w finansowaniu kosztów całkowitych przedsięwzięcia a tym samym niezbędnym zapotrzebowaniem Strony Publicznej na usługę finansowania kosztów inwestycyjnych przez Partnera Prywatnego.

Potrzeby Zamawiającego w zakresie finansowania decydujące o preferowaniu zastosowania formuły PPP są następujące:

- Partner Prywatny realizuje inwestycję ze środków własnych. Spłata przez Stronę Publiczną wniesionego przez Partnera Wkładu nastąpi w zależności od dostępności określonego wariantu finansowania dla Strony Publicznej.
- Najwcześniejszy moment przekazania pierwszej płatności przez Stronę Publiczną to dokonanie odbioru końcowego robót;
- Rozważane warianty finansowania Przedsięwzięcia przedstawia poniższy schemat.



W ramach analiz przed/realizacyjnych stwierdzono, że najkorzystniejszy jest Wariant 1. Strona publiczna musi jednak pozyskać dofinansowanie ze środków UE. Dlatego projekt został wpisany na listę projektów kluczowych w ramach Kontraktu Lubuskiego.

Program premiuje następujące aspekty, które będzie należało wyeksponować w dokumentacji aplikacyjnej, czemu sprzyja PPP to:

- 1). Zarządzanie energią;
- 2) Kompleksowość projektu (objęcie projektem jak największej liczby obiektów Wnioskodawcy dla zapewnienia korzyści skali);
- 3). Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, które będą pełnić także rolę demonstracyjną i edukacyjną (nasze Audyty nie przewidują tego rodzaju usprawnień, oczekiwaniem wobec Partnera będzie zatem dobór odnawialnych źródeł energii adekwatnie do potrzeb energetycznych obiektów z zachowaniem zasad racjonalności nakładów do przewidywanych rezultatów)
- 5) Efekt ekologiczny. (Oczekujemy propozycji innowacyjnych rozwiązań co pozwoli nam uzyskać przewagę w aplikowaniu o dotację.

Partner Prywatny musi być zdolny do realizacji przedsięwzięcia **w Wariancie 1.**

3.5. Proces alokacji ryzyk w kontrakcie PPP

Możliwość realizowania przedsięwzięć PPP w sposób neutralny dla dynamicznego wskaźnika zadłużenia samorządów wynikającego z art. 243 uopf stanowi kluczowy czynnik zachęcający Stronę Publiczną po formułę PPP w przedmiotowym przedsięwzięciu termomodernizacyjnym.

O możliwości tej stanowi wprowadzony za sprawą *Ustawy o redukcji niektórych obciążeń administracyjnych w gospodarce*³ uchwalonej dnia 16 listopada 2012 r. artykuł „18a”, Ustawy o Partnerstwie Publiczno-Prywatnym, który **mówi, że:** „zobowiązania wynikające z umów o PPP **nie wpływają** na poziom państwowego długu publicznego oraz deficyt sektora finansów publicznych w sytuacji, **gdy partner prywatny ponosi większość ryzyka budowy** oraz **większość ryzyka dostępności** lub ryzyka popytu – z uwzględnieniem wpływu na wymienione ryzyka czynników takich, jak gwarancje i finansowanie przez partnera publicznego oraz alokacja aktywów po zakończeniu trwania umowy.”

Ogólna zasada jest taka — że jeżeli gros ryzyka leży po stronie prywatnej, to wydatków Strony Publicznej ponoszonych na spłatę zobowiązań zaciągniętych na inwestycję (inaczej nakładów na

³ (Dz. U. z dnia 30 listopada 2012r. poz. 1342).

środek trwały) nie zalicza się do długu JST a ich spłata rozłożona w czasie może być ujmowana jako wydatki majątkowe, co nie wlicza się do formuły dynamicznego wskaźnika zadłużenia. Oczywiście wszystkie pozostałe wydatki Strony Publicznej wynikające z umowy PPP, w tym koszty finansowe i eksploatacyjne zalicza się są do wydatków bieżących, czyli takich które zwiększają ów wskaźnik, ale dla porównania w formule tradycyjnej wszystko należałoby zaliczyć do wydatków bieżących. **Dlatego właśnie PPP jest w tym zakresie znacznie korzystniejsze dla Strony Publicznej.**

Jak wynika z cytowanego art. 18a Ustawy PPP warunkiem możliwości zaliczenia spłaty wydatków inwestycyjnych ponoszonych w ramach opłaty za dostępność, do wydatków majątkowych jest m.in. właściwa alokacja ryzyk projektu na strony umowy PPP, co należy jednak dokonywać mając na uwadze także **racjonalność ekonomiczną projektu**. Opłaca się bowiem alokować na Partnera te rodzaje ryzyka, którymi potrafi lepiej zarządzać i których nie wliczy w cenę.

Głównym narzędziem alokacji ryzyk jest dialog konkurencyjny, który pozwoli dostarczyć kluczowych informacji Stronie Publicznej o skutkach i prawdopodobieństwie wystąpienia określonych ryzyk inwestycyjnych, którymi strony podzielą się mając na uwadze wzajemne ograniczenia. Wstępne rozeznanie dadzą nam Państwa ankiety.

Drugim ważnym narzędziem alokacji ryzyk jest obowiązek przyjęcia aspektu związanego z ryzykiem Przedsięwzięcia **jako jednego z kryterium oceny ofert**. Ten z Wykonawców, który potrafi lepiej zarządzać ryzykami może zyskać dodatkowe punkty i tym samym przewagę nad konkurentami, co jest nowością w porównaniu do tradycyjnych postępowań.

SPIS TABEL

Tabela 1. Bilans istniejącej dokumentacji.....	8
Tabela 2. PPP versus formuła tradycyjna	18
Tabela 3. Stan techniczny Budynku Warsztatów Szkolnych Powiatowego Zespołu Szkół Technicznych i Zawodowych –Warsztaty wraz z wyliczonymi wskaźnikami efektywności ..	25
Tabela 4. Usprawnienia zaproponowane w audytach dla Obiektu 1.	26
Tabela 5. Karta oceny ekologicznej dla Obiektu <u>Obiekt 1</u>	27
Tabela 6. <i>Stan techniczny Budynku</i> głównego Powiatowego Zespołu Szkół Technicznych i Zawodowych; ul. Świerczewskiego 76a.ŚWIEBODZIN <i>wraz z wyliczonymi wskaźnikami efektywności – Obiekt 2</i>	28
Tabela 7. Zestawienie usprawnień zaproponowanych dla <u>Obiektu 2</u>	29
Tabela 8. <i>Karta oceny ekologicznej dla Obiektu</i> <u>Obiekt 2</u>	30
Tabela 9. <i>Stan techniczny Budynku</i> Zespołu Szkół Ogólnokształcących, I Liceum Ogólnokształcące im. Henryka Sienkiewicza; Park Chopina 2, ŚWIEBODZIN <i>wraz z wyliczonymi wskaźnikami efektywności- Obiekt 3</i>	31
Tabela 10. Zestawienie usprawnień zaproponowanych dla <u>Obiektu 3</u>	33

Tabela 11. Karta oceny ekologicznej dla Obiektu <u>Obiekt 3</u>	33
Tabela 12. <i>Stan techniczny Budynku</i> Specjalnego Ośrodka Szkolno - Wychowawczego im. Lecha Wierusza; ul. Żaków 1 ŚWIEBODZIN. <i>wraz z wyliczonymi wskaźnikami efektywności – Obiekt 4</i>	34
Tabela 13. Zestawienie usprawnień zaproponowanych dla Obiektu 4	36
Tabela 14. <i>Karta oceny ekologicznej Obiekt 4</i>	36

BIBLIOGRAFIA

- [1.] Poradnik w zakresie efektywności energetycznej w budynkach użyteczności publicznej, Ministerstwo gospodarki, EPEC (European PPP Expertise Centre);
- [2.] ESCO Usługi Energetyczne, Kontraktowanie Efektywności energetycznej, Krajowa Fundacja Poszanowania Energii S.A ;
- [3.] Dialog konkurencyjny krok po kroku, Grupa Doradcza Sienna, Warszawa 2012, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego;
- [4.] Partnerstwo Publiczno-Prywatne- Poradnik wydany przez Urząd Zamówień Publicznych, Warszawa 2010
- [5.] Partnerstwo Publiczno-Prywatne w nowym okresie programowania UE 2014-2020