

MEMORANDUM INFORMACYJNE

Testowanie rynku w związku z realizacją projektu
partnerstwa publiczno-prywatnego pn.
"Termomodernizacja budynków oświatowych
Miasta Zgierza"

Zgierz, sierpień 2015

Zaproszenie

Gmina Miasto Zgierz („Podmiot Publiczny”) w związku z przygotowaniem do realizacji projektu partnerstwa publiczno-prywatnego współfinansowanego ze środków UE pn. „**Termomodernizacja budynków oświatowych Miasta Zgierza**” („Projekt”) zaprasza Państwa do udziału w testowaniu rynku w celu uzyskania praktycznych informacji dotyczących możliwości i warunków wdrożenia przedsięwzięcia oraz wiarygodnego oszacowania realności przyjętych założeń brzegowych współpracy Podmiotu Publicznego z Partnerem Prywatnym i Instytucjami Finansowymi.

Niniejsze testowanie rynku prowadzone jest zgodnie z Wytycznymi Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 18 marca 2015 r. w zakresie zagadnień związanych z przygotowaniem projektów inwestycyjnych, w tym projektów generujących dochód i projektów hybrydowych na lata 2014-2020 (MIIR/H/2014-2020/7(01)03/2015).

Udział w testowaniu rynku

W celu wzięcia udziału w testowaniu rynku prosimy o przesłanie do dnia **14 sierpnia 2015 r.** na adres: elefik@umz.zgierz.pl wypełnionej ankiety stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego memorandum informacyjnego. Podmiot Publiczny nie planuje organizowania spotkań w ramach testowania rynku. Z tytułu udziału w testowaniu rynku jego uczestnicy nie otrzymują wynagrodzenia.

Osoba do kontaktu:

Ewa Lefik-Babiasz

Wydział Inwestycji i Rozwoju

Urząd Miasta Zgierza

tel.: (42) 714 31 12

e-mail: elefik@umz.zgierz.pl

1. Lokalizacja i przedmiot Projektu

Projekt „Termomodernizacja budynków oświatowych Miasta Zgierza” realizowany będzie dla Podmiotu Publicznego tj. **Gminy Miasta Zgierz** z siedzibą - Plac Jana Pawła II 16, 95-100 Zgierz.

Miasto Zgierz położone jest w centralnej części województwa łódzkiego i jest siedzibą Powiatu Zgierskiego.

Obszar Zgierza wynosi 42,33 km², a liczba mieszkańców gminy miejskiej według danych GUS na rok 2013 przekracza 57 tys., co klasyfikuje Zgierz jako trzecie co do liczby mieszkańców miasto aglomeracji łódzkiej i szóste w województwie łódzkim.

Mapa 1, Lokalizacja Projektu



Źródło: www.googlemaps.pl

Projekt obejmuje przeprowadzenie prac termomodernizacyjno-remontowych w następujących budynkach oświatowych zlokalizowanych na terenie Miasta Zgierza:

1	Miejski Żłobek im. Koziółka Matołka (ul. Tuwima 21)
2	Miejskie Przedszkole Nr 2 (ul. Boya-Żeleńskiego 6)
3	Miejskie Przedszkole Nr 3 Integracyjne z Oddziałami Specjalnymi (ul. Mielczarskiego 26)
4	Miejskie Przedszkole Nr 6 (ul. Gałczyńskiego 38)
5	Miejskie Przedszkole Nr 7 (ul. Długa 62)
6	Miejskie Przedszkole Nr 8 (ul. Łódzka 86)

7	Miejskie Przedszkole Nr 9 "Słoneczny Dom" (ul. Dubois 10)
8	Miejskie Przedszkole Nr 10 (ul. Ossowskiego 26)
9	Miejskie Przedszkole Nr 12 "Pod topolą" (ul. Gałczyńskiego 30)
10	Miejskie Przedszkole Nr 13 "Bajkowe Przedszkole" (ul. Słowackiego 8)
11	Miejskie Przedszkole Nr 14 (ul. Boya-Żeleńskiego 17 - blok 77)
12	Miejskie Przedszkole Nr 15 (ul. Boya-Żeleńskiego 10 - blok 90)
13	Szkoła Podstawowa Nr 1 z oddziałami integracyjnymi (ul. Piłsudskiego 1)
14	Szkoła Podstawowa Nr 3 im. Dąbrowszczaków (ul. Szczawińska 2)
15	Szkoła Podstawowa Nr 4 im. Jana Niepokoja (ul. Łódzka 2)
16	Szkoła Podstawowa Nr 5 (ul. 1 Maja 63)
17	Szkoła Podstawowa Nr 8 (ul. Boya-Żeleńskiego 4)
18	Szkoła Podstawowa Nr 10 (ul. Ozorkowska 68/70)
19	Szkoła Podstawowa Nr 11 (ul. Dubois 26)
20	Szkoła Podstawowa Nr 12 im. Armii Krajowej (ul. L. Staffa 26)
21	Gimnazjum Nr 1 i Samorządowe Liceum Ogólnokształcące (ul. A. Musierowicza 2)
22	Gimnazjum Nr 2 im. Jana Kochanowskiego z Oddziałami Dwujęzycznymi (ul. 3 Maja 46a)
23	Gimnazjum Nr 3 z Oddziałami Integracyjnymi im. Adama Mickiewicza (ul. B. Leśmiana 1)

Podmiot Publiczny w ramach przygotowania do realizacji Projektu zlecił opracowanie wstępnego programu funkcjonalno-użytkowego, w którym określono następujący ogólny zakres rzeczowy etapu inwestycyjnego przedsięwzięcia:

- 1) wykonanie dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem niezbędnych decyzji administracyjnych do przeprowadzenia inwestycji;
- 2) docieplenie ścian zewnętrznych, stropodachów, dachów, wymianę okien i drzwi;
- 3) modernizacja instalacji CO;
- 4) modernizacja źródeł ciepła;
- 5) modernizacja oświetlenia wewnętrznego;
- 6) rozbudowa jednego z obiektów (SP nr 10);
- 7) montaż systemu zdalnego sterowania i monitoringu zużycia mediów;
- 8) wykonanie innych prac remontowych niezwiązanych bezpośrednio z uzyskaniem efektu energetycznego.

Określony we wstępnym programie funkcjonalno-użytkowym zakres prac inwestycyjnych oszacowano na łączną kwotę **49 293 892,87 PLN brutto**.

Szacowany okres trwania umowy o ppp wynosi **15 lat** (2 lata etapu inwestycyjnego i 13 lat etapu zarządzania).

Szczegółowy zakres prac inwestycyjnych, zakres utrzymania i zarządzania, a także okres trwania umowy zostaną określone w trakcie procedury wyboru partnera prywatnego.

2. Założenia realizacji Projektu w modelu PPP

1. Partner Prywatny poniesie co najmniej w części wydatki na realizację Projektu; w zależności od warunków dofinansowania UE, Podmiot Publiczny dopuszcza możliwość sfinansowania realizacji całości etapu inwestycyjnego przez partnera prywatnego, a następnie zrefundowanie części poniesionych przez partnera wydatków z pozyskanego dofinansowania.
2. Podmiot Publiczny oczekuje, że środki na zapłatę wynagrodzenia partnera prywatnego pochodzący będą z wygenerowanych oszczędności finansowych spowodowanych zmniejszeniem zużycia energii w budynkach (ESCO) oraz ze środków pozyskanych przez Podmiot Publiczny w ramach dofinansowania UE. Podmiot Publiczny nie wyklucza zaangażowania w Projekt dodatkowych własnych środków budżetowych.
3. Podmiot Publiczny ubiega się o dofinansowanie zadań inwestycyjnych w ramach Projektu ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020, oś priorytetowa IV: gospodarka niskoemisyjna, w ramach zadania „Kompleksowa termomodernizacja budynków użyteczności publicznej oraz zasobu komunalnego”. Pozyskane środki stanowiąć będą wkład własny Podmiotu Publicznego w przedsięwzięcie w rozumieniu ustawy o ppp.
4. Podmiot Publiczny oczekuje, że partner prywatny udzieli gwarancji osiągnięcia efektu energetycznego przeprowadzonej inwestycji, polegającego na obniżeniu poziomu zużycia energii elektrycznej i ciepłej w ramach bieżącego funkcjonowania budynków.
5. Podmiot Publiczny oczekuje, że w wyniku przeprowadzonej inwestycji zostaną uzyskane oszczędności finansowe w związku z ograniczeniem przyszłych kosztów na naprawy, remonty i konserwacje infrastruktury grzewczej.
6. Podmiot Publiczny oczekuje, że przeprowadzona inwestycja spowoduje zmniejszenie emisji szkodliwych substancji i pyłów do otoczenia poprzez obniżenie emisji dwutlenku węgla do

atmosfery (efekt środowiskowy) oraz spowoduje podniesienie funkcjonalności i standardu użytkowania budynków.

3. Planowany podział zadań pomiędzy Podmiotem Publicznym a Partnerem Prywatnym

Przedsięwzięcie zrealizowane zostanie na podstawie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 696) („ustawa o ppp”), zakładającej wspólną realizację przedsięwzięcia opartą na podziale zadań i ryzyk między Podmiotem Publicznym i Partnerem Prywatnym.

Oczekuje się, że Projekt zostanie zrealizowany w dwóch następujących kolejno po sobie etapach: **Etapie Inwestycyjnym** oraz **Etapie Zarządzania**.

Obowiązki Partnera Prywatnego na Etapie Inwestycyjnym

- wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej i wykonawczej na podstawie PFU;
- uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych oraz innych wymaganych przepisami prawa uzgodnień i pozwoleń w celu przeprowadzenia inwestycji;
- opracowanie harmonogramu przeprowadzenia inwestycji;
- przejęcie terenu robót od Podmiotu Publicznego (dotyczy każdego budynku);
- przeprowadzenie robót budowlanych w zakresie termomodernizacji oraz rozbudowy zgodnie z PFU, dokumentacją projektową, umową o ppp oraz przepisami prawa;
- wykonywanie innych obowiązków właściwych dla wykonawcy, określonych przepisami Prawa budowlanego;
- uzyskanie odbiorów częściowych/końcowych;
- uzyskanie z właściwych organów decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynków.

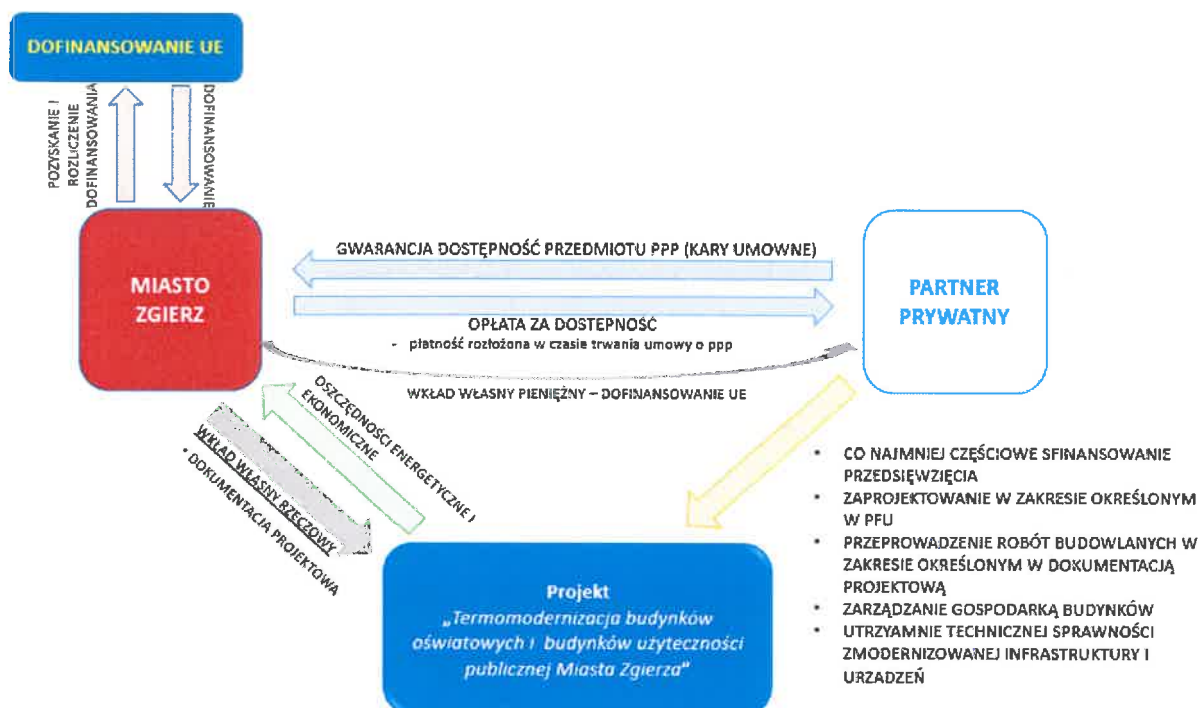
Obowiązki Partnera Prywatnego na Etapie Zarządzania

- monitorowanie poziomu zużycia energii w obiektach, sterowanie oraz programowanie instalacji i urządzeń grzewczych oraz elektrycznych (zarządzanie gospodarką energetyczną);
- dokonywanie konserwacji, napraw remontów, usuwania usterek, wymiany uszkodzonych bądź zużytych elementów w zakresie przeprowadzonej modernizacji, mających na celu osiągnięcie efektu energetycznego;
- przeszkolenie zarządców obiektów oraz innych wybranych przedstawicieli Miasta w zakresie zarządzania energią w obiektach oraz użytkowania zainstalowanych urządzeń.

Obowiązki Podmiotu Publicznego

- pozyskanie i rozliczenie dofinansowania UE na realizację Projektu w ramach RPO Wł 2014-2020;
- wniesienie wkładu własnego w przedsięwzięcie w rozumieniu ustawy o ppp;
 - **wkład własny pieniężny:** środki pozyskane w ramach dofinansowania UE
 - **wkład własny rzeczowy:** m.in. audyty energetyczne, dokumentacja techniczna posiadana przez Partnera Publicznego.
- pełnienie obowiązków inwestora w rozumieniu Prawa budowlanego;
- zapłata należnego wynagrodzenia partnerowi prywatnemu;
- realizowanie prawa kontroli zgodnie z ustawą o ppp, m.in. poprzez rozliczanie efektu energetycznego Projektu.

Proponowany schemat współpracy stron w modelu ppp będzie przedstawiał się następująco:



Szczegółowy podział zadań oraz ustalenie zasad współpracy pomiędzy Podmiotem Publicznym i Partnerem Prywatnym zostaną określone w SIWZ na podstawie ustaleń poczynionych w toku dialogu konkurencyjnego.

Podmiot Publiczny oczekuje, że w trakcie dialogu potencjalni partnerzy prywatni w oparciu o swą wiedzę i doświadczenie, zaproponują optymalne rozwiązania służące realizacji Projektu w sposób najbardziej efektywny oraz ustalą wspólnie z Podmiotem Publicznym optymalny podział zadań i ryzyk związanych z Przedsięwzięciem.

MEMORANDUM INFORMACYJNE

na potrzeby testowania rynku w związku z realizacją projektu partnerstwa publiczno-prywatnego pn. „Termomodernizacja budynków oświatowych Miasta Zgierza”

4. Mechanizm wynagrodzenia partnera prywatnego

Proponowany model wynagrodzenia partnera prywatnego zakłada, że będzie składało się ono z dwóch komponentów:

— **wynagrodzenie za realizację Etapu Inwestycyjnego**

Wynagrodzenie za realizację Etapu Inwestycyjnego obejmie łączny koszt projektowania, robót budowlanych oraz koszty finansowania. Jego płatność nastąpi po dokonaniu odbioru Etapu Inwestycyjnego według modelu i harmonogramu spłat określonego w trakcie procedury wyboru partnera prywatnego.

— **wynagrodzenie za realizację Etapu Zarządzania**

Wynagrodzenie za realizację Etapu Zarządzania obejmie koszty związane z zagwarantowaniem przez partnera prywatnego dostępności przedmiotu partnerstwa.

Rozliczenie wynagrodzenie za realizację etapu zarządzania nastąpi począwszy od dnia zakończenia etapu inwestycyjnego i będzie trwać do dnia zakończenia umowy o ppp na podstawie wystawianych cyklicznie przez partnera prywatnego faktur według harmonogramu ustalonego w trakcie procedury wyboru partnera prywatnego.

Gwarancja dostępności przedmiotu partnerstwa

Oczekuje się, że Partner Prywatny udzieli Podmiotowi Publicznemu „gwarancji” uzyskanych oszczędności w zużyciu energii elektrycznej i ciepłej po przeprowadzonej termomodernizacji, polegającej na corocznym rozliczaniu uzyskanego efektu energetycznego obliczonego wg. metodologii obliczania oszczędności określonej na etapie dialogu. Podmiotowi Publicznemu będzie przysługiwało prawo naliczenia kar umownych odpowiadających wysokości niezyskanych oszczędności w stosunku do poziomu „zagwarantowanego” w ofercie Partnera Prywatnego.

5. Planowany harmonogram wdrożenia i realizacji Projektu

ETAP		PLANOWANY TERMIN
1.	WSZCZĘCIE PROCEDURY WYBORU PARTNERA PRYWATNEGO	SIERPIEŃ 2015
2.	PREKWALIFIKACJA WYKONAWCÓW I PRZEPROWADZENIE DIALOGU	WRZESIEŃ 2015 – MARZEC 2016
3.	ZAPROSZENIE DO SKŁADANIA OFERT	KWIECIEŃ 2016
4.	SKŁADANIE I OCENA OFERT	MAJ 2016
5.	ZAWARCIE UMOWY O PPP	CZERWIEC 2016 (NAJPÓŹNIEJ DO KOŃCA ROKU 2016)
REZLIACJA PROJEKTU (15 LAT)		
1.	ETAP INWESTYCYJNY	DO 1 WRZEŚNIA 2018
2.	ETAP ZARZĄDZANIA	DO 31 GRUDNIA 2031

Załącznik:

1. Ankieta dla instytucji finansowych


PREZYDENT
MIASTA ZGIERZA
Przemysław Stanisławski

