



Państwowe  
Gospodarstwo Wodne  
**Wody Polskie**

# ***MEMORANDUM INFORMACYJNE***

**WRAZ Z ANKIETĄ**

***NA POTRZEBY WSTĘPNYCH KONULTACJI RYNKOWYCH WŚRÓD  
WYKONAWCÓW ZAINTERESOWANYCH REALIZACJĄ PROJEKTU PN:***

***„Termomodernizacja 70 budynków użyteczności publicznej Państwowego  
Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie”***

Warszawa, maj 2024

**Departament Organizacyjny**

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie  
Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej  
ul. Żelazna 59 A, 00-848 Warszawa  
tel.: +48 (22) 37 51 326 | e-mail: sekretariat.ko@wody.gov.pl

[www.gov.pl/web/wody-polskie](http://www.gov.pl/web/wody-polskie)

## Słowniczek

Memorandum/Memorandum informacyjne – niniejszy dokument.

Projekt – termomodernizacja 70 budynków użyteczności publicznej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Partner Prywatny/Firma ESCO - podmiot, w tym mający siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który wykonuje usługi polegające na realizacji przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej.

Instytucja Finansowa - podmiot udzielający wsparcia finansowego Partnerowi Prywatnemu na sfinansowanie realizacji Projektu.

PGW Wody Polskie/Podmiot Publiczny/Promotor - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

# MEMORANDUM INFORMACYJNE

## na potrzeby wstępnych konsultacji rynkowych wśród wykonawców zainteresowanych realizacją projektu pn. „Termomodernizacja 70 budynków użyteczności publicznej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie”

### Wprowadzenie

Celem niniejszego dokumentu jest przedstawienie podstawowych założeń Projektu i następnie zebranie opinii na temat możliwości realizacji planowanej koncepcji. PGW Wody Polskie jest zainteresowane pozyskaniem opinii, oczekiwań i warunków, na jakich potencjalni Partnerzy Prywatni oraz Instytucje Finansowe wzięłyby udział we współpracy przy realizacji Projektu. Przedstawione w Memorandum informacje mają charakter wstępny i mogą ulec zmianie np. po przedstawieniu oczekiwań przez potencjalnych Partnerów Prywatnych i Instytucje Finansowe.

PGW Wody Polskie zaprasza wszystkie zainteresowane podmioty do współpracy przy realizacji przedsięwzięcia, którego założeniem jest realizacja Projektu w modelu w formule ESCO, na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-privatnym po przeprowadzeniu postępowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.

Celem niniejszej konsultacji rynkowych jest uzyskanie opinii i informacji od potencjalnie zainteresowanych podmiotów w zakresie realnych i jednocześnie efektywnych rozwiązań jego realizacji. Ewentualna umowa o poprawę efektywności energetycznej zawarta zostanie na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-privatnym.

Z pomocą przeprowadzonych wstępnych konsultacji rynkowych PGW Wody Polskie dąży do wypracowania optymalnych rozwiązań dotyczących modelu realizacji przedsięwzięcia i modelu jego finansowania, źródeł pochodzenia kapitału potrzebnego do sfinansowania przedsięwzięcia, warunków finansowania, rodzajów zabezpieczeń finansowania, a także najważniejszych postanowień umowy o poprawę efektywności energetycznej. Ponadto, uczestnicy wstępnych konsultacji rynkowych zostaną poproszeni o rekomendacje w zakresie potencjalnie najkorzystniejszych w ich ocenie rozwiązań, które będą stanowiły podstawę dokonania korekty wstępnie przyjętej koncepcji.

Zwracamy się do Państwa z prośbą o wypełnienie ankiety, której celem jest poznanie Państwa opinii co do optymalnego zakresu funkcjonalnego Przedsięwzięcia oraz akceptowanego modelu jego realizacji i zarządzania. Państwa sugestie i uwagi będą miały istotne znaczenie dla właściwej realizacji Przedsięwzięcia i przyczynią się do wypracowania najkorzystniejszych rozwiązań, uwzględniających korzyści zarówno strony prywatnej, jak i osiągnięcie celu publicznego. Uzyskane od Państwa informacje zostaną zagregowane, aby zminimalizować możliwość identyfikacji podmiotów, które udzieliły na nie odpowiedzi, przy czym formularz ankietowy nie wymaga podpisu. Ogłoszenie postępowania związane z wyborem Partnera Prywatnego planowane jest na III-IV kw. 2024 r., prosimy zatem o lekturę Memorandum oraz o odesłanie wypełnionej ankiety na wskazany poniżej adres.

Liczymy na Państwa zainteresowanie planowanym Projektem oraz udział w niniejszym badaniu. Serdecznie zapraszamy do współpracy.

Niniejsze Memorandum informacyjne dla podmiotów potencjalnie zainteresowanych realizacją przedsięwzięcia na podstawie umowy o poprawę efektywności energetycznej - nie stanowi oferty w myśl art. 66 Kodeksu Cywilnego, jak również nie jest ogłoszeniem w rozumieniu ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.

## Opis Projektu

- Celem Projektu jest przeprowadzenie termomodernizacji energetycznej 70 budynków użyteczności publicznej na terenie 8 Regionalnych Zarządów Gospodarki Wodnej. Nieruchomości są własnością PGW Wody Polskie.
- Budynki są niejednorodne pod względem kubatury i powierzchni użytkowej, szczegóły dostępne w załączniku nr 3 i załączniku nr 4 do Memorandum.
- Wstępne założenia Projektu obejmują:
  - ✓ wykonanie prac projektowych;
  - ✓ wykonanie prac termomodernizacyjnych;
  - ✓ przeprowadzenie modernizacji oświetlenia wewnętrznego;
  - ✓ montaż ogniw fotowoltaicznych;
  - ✓ wykonanie i zarządzanie systemem zarządzania energią (EMS);
  - ✓ modernizację instalacji grzewczej i c.w.u.
- Poprzez realizację przedsięwzięcia Podmiot Publiczny zakłada:
  - ✓ osiągnięcie efektu energetycznego, który będzie polegał na obniżeniu zużycia energii cieplnej oraz elektrycznej;
  - ✓ uzyskanie oszczędności w ponoszeniu przyszłych wydatków związanych z utrzymaniem sprawności technicznej obiektów;
  - ✓ pozyskanie innowacyjnych rozwiązań technologicznych, czyli wykorzystanie know-how partnera prywatnego;
  - ✓ sfinansowanie przedsięwzięcia, co najmniej w części z wygenerowanych oszczędności finansowych spowodowanych zmniejszeniem zużycia energii w budynkach użyteczności publicznej objętych zakresem rzeczowym inwestycji;
  - ✓ zmniejszenie emisji dwutlenku węgla do atmosfery;
  - ✓ brak wpływu zobowiązań z tytułu realizacji Projektu na państwowy dług publiczny oraz deficyt sektora finansów publicznych;
  - ✓ podniesienie funkcjonalności, standardów oraz estetyki budynków użyteczności publicznej.

## Wstępny harmonogram prac i założenia Projektu

- Planowane rozpoczęcie realizacji Projektu (prac projektowych) – 2025 r.

- Wstępnie zakłada się czas trwania umowy na realizację Projektu 20 lat, z tego 2 lata prace projektowe i termomodernizacyjne,
- Etap zarządzania energią – 18 lat,
- Planowane zakończenie umowy – 2044 r.

Promotor odpowiedzialny będzie za:

- ✓ zapewnienie środków na wynagrodzenie dla Partnera Prywatnego (opłata za dostępność).

Partner Prywatny odpowiedzialny będzie za:

- ✓ zorganizowanie i zapewnienie finansowania etapu projektowego, inwestycyjnego oraz etapu zarządzania, w zakresie przypisanym partnerowi prywatnemu umową o poprawę efektywności energetycznej;
- ✓ wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej realizacji robót budowlanych w zakresie określonym w dokumentacji przetargowej;
- ✓ uzyskanie w imieniu i na rzecz podmiotu publicznego wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych;
- ✓ realizację inwestycji poprzez przeprowadzenie robót zgodnie z ustalonym zakresem i harmonogramem;
- ✓ utrzymanie sprawności technicznej zmodernizowanej energetycznie infrastruktury oraz zainstalowanych urządzeń (naprawy, konserwacje, remonty) wraz z zagwarantowaniem poziomu oszczędności zużycia energii określonego w umowie o poprawę efektywności energetycznej.

## Szacunkowa wartość nakładów inwestycyjnych

W oparciu o opracowany model finansowy oszacowano koszty inwestycyjne dla planowanej koncepcji w wysokości ok. 30 mln zł brutto. Koszty zostały opracowane na podstawie informacji z audytów energetycznych wykonanych we wrześniu 2023 r.

## Struktura finansowa Projektu

Dla realizacji przedsięwzięcia zakłada się montaż finansowy w następujących wariantach:

- 1) 100% nakładów zostanie sfinansowanych ze środków własnych partnera prywatnego,
- 2) zakłada się możliwość pozyskania przez Promotora dofinansowania ze środków UE, w przypadku dofinansowania wartość dofinansowania stanowić będzie pieniężny wkład własny podmiotu publicznego, po zakończeniu i odbiorze wykonanych prac.

## Planowany mechanizm wynagrodzenia

Wynagrodzenie Partnera Prywatnego stanowić będzie płatność Promotora w ramach tzw. opłaty za dostępność, przekazywanej cyklicznie przez podmiot publiczny i ściśle związanej z jakością i efektywnością działań (gwarantowany efekt energetyczny) zrealizowanych na etapie inwestycyjnym oraz realizacją obowiązków na etapie eksploatacyjnym z zakresu utrzymania sprawności technicznej modernizowanych obiektów i zainstalowanych urządzeń.

Zakłada się, że opłata za dostępność będzie płacona przez cały okres eksploatacji (etap zarządzania energią).

## Podział ryzyk

Promotor zakłada, że większość zadań związanych z budową i dostępnością przedmiotu Projektu i zarazem przynależnych im ryzyk będzie spoczywać w fazie realizacji i eksploatacji na Partnerze Prywatnym.

Z uwagi na brak narzucenia postanowieniami ustawy o PPP konieczności przyjęcia konkretnego modelu podziału zadań i ryzyk, przedstawiamy naszą propozycję alokacji wstępnie zdiagnozowanych ryzyk. Prosimy również o przyporządkowanie poszczególnej kategorii i ryzyk we właściwych, Państwa zdaniem, kolumnach tabeli zamieszczonej na końcu ankiety.

Ostateczny podział zadań i ryzyk zostanie ustalony w toku postępowania na wybór Partnera Prywatnego.

## Zakładany harmonogram realizacji inwestycji

- III - IV kw. 2024 r. – rozpoczęcie procedury wyboru Partnera Prywatnego.
- IV kw. 2024 r. - I kw. 2025 r. – wybór Partnera Prywatnego i podpisanie umowy o poprawę efektywności energetycznej.
- I - II kw. 2025 r. – początek realizacji Projektu.

## Załączniki do materiału informacyjnego:

- Załącznik nr 1 Ankieta na potrzeby wstępnych konsultacji rynkowych dla Instytucji Finansowych
- Załącznik nr 2 Ankieta na potrzeby wstępnych konsultacji rynkowych dla Partnerów Prywatnych
- Załącznik nr 3 Informacja szczegółowa dotycząca obiektów przeznaczonych do termomodernizacji
- Załącznik nr 4 Informacja pogładowa dotycząca obiektów przeznaczonych do termomodernizacji

- Załącznik nr 5 mapa

Dziękujemy za zapoznanie się z materiałem informacyjnym i zapraszamy do wzięcia udziału w konsultacjach.

Podmioty zainteresowane wzięciem udziału w wstępnych konsultacji rynkowych winny wypełnić i przesłać ankietę stanowiącą załącznik nr 1 lub 2 do niniejszego Memorandum w formie elektronicznej.

Ankiety należy przesyłać pocztą elektroniczną na adres: [ppp@wody.gov.pl](mailto:ppp@wody.gov.pl)

W przypadku pytań bądź wątpliwości Partner Prywatny lub Instytucja Finansowa może zwrócić się do Podmiotu Publicznego o wyjaśnienie treści zawartej w ankiecie poprzez adres e-mail: [ppp@wody.gov.pl](mailto:ppp@wody.gov.pl)