

## **Memorandum Informacyjne**

na potrzeby przeprowadzenia wstępnych konsultacji rynkowych w związku  
z realizacją projektu pn.

***„Modernizacja energetyczna obiektów użyteczności publicznej w Szczecinie w  
modelu EPC”***

Szczecin, 2024 r.

## Spis treści

1. Wstęp.....	3
2. Definicje .....	4
3. Cel Przedsięwzięcia .....	5
4. Zakres Przedsięwzięcia .....	6
5. Planowany mechanizm wynagrodzenia ESCO .....	7
6. Struktura prawno-organizacyjna .....	8
7. Proponowany harmonogram przygotowania i realizacji Projektu EPC.....	9
8. Wykaz dokumentów i analiz .....	10
9. Załączniki.....	10

## 1. Wstęp

Gmina Miasto Szczecin (dalej: „Zamawiający”), na podstawie przepisów ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 1637) oraz ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz.U. z 2021 r. poz. 2166 ze zm.) przygotowuje do realizacji projekt pn. „Modernizacja energetyczna obiektów użyteczności publicznej w Szczecinie w modelu EPC”.

Zamawiający opracował Memorandum Informacyjne dla potencjalnych Partnerów Prywatnych i Instytucji Finansujących, zainteresowanych wzięciem udziału w Przedsięwzięciu, aby przedstawić jego cel, charakterystykę i wstępne założenia dotyczące planowanej modernizacji oraz uzyskać informację zwrotną odnośnie do oczekiwanego modelu realizacji Przedsięwzięcia. Przedstawione w Memorandum Informacyjnym założenia nie stanowią ostatecznej formuły realizacji Przedsięwzięcia, natomiast są punktem wyjścia do dyskusji na temat możliwości i sposobu wykonania modernizacji wybranych obiektów użyteczności publicznej w Szczecinie.

Celem konsultacji rynkowych (zamiennie również „testowanie rynku”), przeprowadzonych zgodnie z art. 84 Ustawy z dnia 11 września 2012 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1605 ze zm.) jest uzyskanie potwierdzenia, iż zaprezentowane w niniejszym Memorandum rozwiązania są akceptowalne dla Partnerów Prywatnych oraz Instytucji Finansujących lub uzyskanie sugestii odnośnie do założeń projektowych, które po uwzględnieniu w dokumentacji mogą zachęcić uczestników konsultacji rynkowych do udziału w postępowaniu na wybór ESCO.

Ostateczna forma, zakres i charakter Przedsięwzięcia zostaną określone po zebraniu uwag i wniosków na etapie badania rynku, zakończeniu prac analitycznych w ramach analizy potrzeb i wymagań w celu przygotowania postępowania na wybór ESCO.

Osoby do kontaktu:

Rafał Książkowski  
Kierownik Biura Zarządzania Energią Urzędu Miasta Szczecin  
tel.: 91 424 50 81  
email: [rksiezop@um.szczecin.pl](mailto:rksiezop@um.szczecin.pl)

w sprawach merytorycznych:

Marek Tobiacelli  
[mtobiacelli@kape.gov.pl](mailto:mtobiacelli@kape.gov.pl)  
Tel.: 694 410 782

Przemysław Kocielski  
[p.kocielski@cieslak.waw.pl](mailto:p.kocielski@cieslak.waw.pl)  
Tel.: 575 003 323

## 2. Definicje

**Gwarantowane Oszczędności** - Zagwarantowana przez ESCO ilość energii, stanowiąca różnicę między energią potencjalnie zużytą przez urządzenie techniczne lub instalację w danym okresie, przed zrealizowaniem Przedsięwzięcia, a energią zużytą przez to urządzenie techniczne lub instalację w takim samym okresie, po zrealizowaniu Przedsięwzięcia i po uwzględnieniu znormalizowanych warunków zewnętrznych wpływających na zużycie energii, w rozumieniu przepisu art. 2 pkt 10 Ustawy o efektywności energetycznej.;

**Instytucja Finansująca** – Bank lub inna instytucja finansowa w rozumieniu w ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe lub ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych lub inny podmiot finansujący nie będący współnikiem ESCO, który na podstawie umowy z ESCO zobowiązany będzie do zapewnienia finansowania Przedsięwzięcia

**Memorandum Informacyjne/Memorandum** – niniejszy dokument przygotowany na potrzeby konsultacji rynkowych;

**Podmiot Publiczny/Zamawiający** – Gmina Miasto Szczecin;

**ESCO** - przedsiębiorca lub przedsiębiorca zagraniczny w rozumieniu Ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1292) uczestniczący w konsultacjach rynkowych, lub wybrany zgodnie z Ustawą o PPP oraz Ustawą PZP do realizacji Przedsięwzięcia;

**Przedsięwzięcie/Projekt** - przedsięwzięcie pn. „Modernizacja obiektów użyteczności publicznej w Szczecinie” , realizowane w modelu EPC na podstawie Ustawy o efektywności energetycznej;

**EPC** – umowa o poprawę efektywności energetycznej w rozumieniu przepisu art. 7 ust. 2 Ustawy o efektywności energetycznej, zawarta pomiędzy Podmiotem Publicznym a ESCO w celu realizacji Przedsięwzięcia;

**Ustawa o efektywności energetycznej** - ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz.U. z 2021 r. poz. 2166 ze zm.);

**Ustawa o PPP** – ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 30);

**Ustawa PZP** - ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1710 ze zm.);

**Zamknięcie Finansowania** - dzień zawarcia przez ESCO umowy z Instytucją Finansującą dotyczącej udostępnienia środków pieniężnych na potrzeby realizacji Przedsięwzięcia.



### 3. Cel Przedsięwzięcia

W ramach Umowy EPC wybrany wykonawca („ESCO”) przeprowadzi prace projektowe, zrealizuje inwestycje służące poprawie efektywności energetycznej, sfinansuje Projekt oraz zapewni zarządzanie energią w wybranych budynkach użyteczności publicznej. Wynagrodzenie ESCO będzie uzależnione od oszczędności generowanych przez Projekt.

W ramach realizacji Projektu Podmiot Publiczny zamierza osiągnąć następujące cele:

- 1) osiągnięcie efektu energetycznego, który będzie polegał na obniżeniu zużycia energii cieplnej oraz elektrycznej, w wyniku czego zostaną obniżone koszty mediów związane z bieżącym funkcjonowaniem budynków użyteczności publicznej;
- 2) uzyskanie oszczędności w ponoszeniu przyszłych wydatków związanych z utrzymaniem sprawności technicznej urządzeń grzewczych oraz oświetleniowych;
- 3) pozyskanie innowacyjnych rozwiązań technologicznych, czyli wykorzystanie know-how ESCO w celu wygenerowania jak największych Gwarantowanych Oszczędności Energii;
- 4) sfinansowanie Projektu co najmniej w części z wygenerowanych oszczędności finansowych będących wynikiem zmniejszenia zużycia energii w budynkach użyteczności publicznej;
- 5) brak wpływu zobowiązań z tytułu realizacji projektu na państwowy dług publiczny oraz deficyt sektora finansów publicznych.

Ponadto, Zamawiający będzie ubiegał się o dofinansowanie Przedsięwzięcia ze środków bezzwrotnych w ramach programu Renowacja z Gwarancją Oszczędności EPC Plus, którego operatorem jest Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Warunki przystąpienia do programu i uzyskania dotacji podane są pod adresem:

<https://www.gov.pl/web/funduszmodernizacyjny/renowacja-z-gwarancja-oszczednosci-epc-energy-performance-contract-plus-nabor-ii>

Oczekuje się, że Przedsięwzięcie będzie zrealizowane na podstawie Umowy EPC zakładającej wspólną realizację Projektu opartą na podziale zadań i ryzyk między Podmiotem Publicznym i ESCO. Zawarcie Umowy EPC w rozumieniu Wytycznych do umów EPC MKiŚ jest jednym z warunków uzyskania dotacji.

Ogólny zakres który został przyjęty w audytach energetycznych, stanowi przedsięwzięcie termomodernizacyjne, w rozumieniu art. 2 pkt 2 lit a) Ustawy o termomodernizacji, tj. ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej do budynków stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego służących do wykonywania przez nie zadań publicznych i obejmuje m. in. ocieplenie przegród zewnętrznych budynków (ściany zewnętrzne, dachy i stropodachy) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej w zakresie wskazanym w audytach energetycznych, wymianę kotłowni gazowych, wymianę lub przebudowę wewnętrznej instalacji grzewczej wraz z wprowadzeniem technologii umożliwiających zarządzanie zużyciem energii.

Zakres prac obejmuje również wymianę urządzeń oświetleniowych na oparte o źródła LED wraz instalacją urządzeń umożliwiających automatyczną kontrolę zużycia w częściach wspólnych, wraz z wymianą rozdzielni głównej w budynkach, montaż instalacji fotowoltaicznej prosumenckiej na dachu jednego z Obiektów.

Szacowany okres trwania Umowy EPC wyniesie ok. 10 lat (w tym 12 -miesięczny Etap Inwestycyjny i odpowiednio 9 letni Etap Zarządzania).

#### **4. Zakres Przedsięwzięcia**

Przedsięwzięcie zakłada przeprowadzenie modernizacji energetycznej, polegającej, w zależności od budynku m. in na ociepleniu ścian zewnętrznych, stropodachu, częściowej wymianie stolarki drzwi i okien, modernizacji instalacji c.o., oraz c.w.u., modernizacji systemu wentylacji oraz instalacji elektrycznej oraz montażu urządzeń umożliwiających zarządzanie energią w budynkach IV Liceum Ogólnokształcące, ul. Św. Kingi 2 w Szczecinie oraz Szkoły Podstawowej nr 28 (dawniej Zespół Szkół nr 11) ul. Piaseczna 40 w Szczecinie. Budynki, jak również kotłownie są własnością UM Szczecin. Obiekty nie podlegają ochronie konserwatora zabytków i nie są również w strefie ochronnej.

Liceum Ogólnokształcące:

1. Izolacja ścian w gruncie (hydroizolacja oraz ocieplenie XPS fundamentów i piwnic) (pow. szac. 389 m<sup>2</sup>);
2. Izolacja cokołów (BSO) (pow. szac. 241m<sup>2</sup>);
3. Izolacja ścian zewnętrznych (BSO) razem z demontażem i ponownym montażem elementów zewnętrznych (parapety zewnętrzne, rury spustowe, obróbki blacharskie) (pow. szac. 1182,60m<sup>2</sup>);
4. Izolacja stropodachu łącznika (demontaż starych elementów, pokrycie styropianem, papa, obróbki blacharskie, rynny, instalacja odgromowa) (pow. szac. 49,50m<sup>2</sup>);
5. Rekonstrukcja i izolacja dachu skośnego nad częścią dydaktyczną, byłą mieszkaniową oraz salą gimnastyczną LUB (wersja optymalna), alternatywnie docieplenie stropu poddasza (wełna mineralna, zabezpieczenie przeciwpożarowe płytami) (pow. szac. 1358,0m<sup>2</sup>);
6. Wymiana stolarki okiennej w sali gimnastycznej (PVC) (14 szt.);
7. Montaż wentylacji mechaniczna nawiewno-wywiewnej z odzyskiem ciepła w sali gimnastycznej;
8. Usprawnienie instalacji C.W.U oraz C.O (wymiana kotłów na gazowe kondensacyjne o mniejszej mocy, przewody spalinowe, podgrzewacz pojemnościowy c.w.u, zawory termostatyczne, pompa cyrkulacyjna);
9. Wymiana opraw oświetleniowych (LED)
10. System zarządzania energią

Szkoła Podstawowa nr 28:

1. Izolacja ścian w gruncie (hydroizolacja oraz ocieplenie XPS fundamentów i piwnic) (pow. szac. 392 m<sup>2</sup>);



2. Izolacja ścian zewnętrznych (BSO) razem z demontażem i ponownym montażem elementów zewnętrznych (parapety zewnętrzne, rury spustowe, obróbki blacharskie) (pow. szac. 1788 m<sup>2</sup>);
3. Izolacja stropodachu wentylowanego (demontaż starych elementów, izolacja celulozą wdmuchiwaną, montaż dodatkowych kominków wentylacyjnych, papa, instalacja obróbek blacharskich oraz instalacji odgromowej, przygotowanie dachu pod instalację paneli PV) (pow. szac. 1965m<sup>2</sup>);
4. Wymiana stalowej i drewnianej stolarki okiennieo-drzwiowej (PVC);
5. Modernizacja kotłowni – dostosowanie do pracy w układzie kotły gazowe - pompa ciepła - (pompa ciepła wiosna/jesień z dogrzaniem kotłem gazowym przy ujemnych plus ciepła woda użytkowa z pompy ciepła - do 100% zapotrzebowania w zależności od temperatury zewnętrznej).
6. Instalacja PV na dachu;
7. Wymiana opraw oświetleniowych (LED)
8. System zarządzania energią

## **5. Planowany mechanizm wynagrodzenia ESCO**

Wynagrodzenie będzie uwzględniać łącznie wartość nakładów inwestycyjnych poniesionych przez ESCO, kosztu rozłożenia płatności w czasie (koszt finansowania) oraz kosztów składających się na usługę zarządzania energią na Etapie Zarządzania.

Składową wynagrodzenia ESCO może być również kwota dofinansowania, pozyskana w ramach programu Renowacja z Gwarancją Oszczędności EPC Plus, którego operatorem jest Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Jeżeli możliwości takie zostaną potwierdzone, Projekt zostanie zrealizowany w tzw. modelu hybrydowym, uwzględniającym montaż finansowy obejmujący środki ESCO i środki z zewnętrznego dofinansowania.

Wynagrodzenie przybierze postać „rozterminowanej w czasie” płatności stanowiącej ekwiwalent ceny zaoferowanej przez ESCO. Zapłata ta będzie miała charakter świadczenia pieniężnego i będzie przekazywana ESCO przez okres trwania Umowy o PPP, zgodnie z ustalonym przez strony mechanizmem harmonogramem płatności. W praktyce wysokość płatności przekazywanej ESCO w ramach opłaty za zarządzanie energią, będzie uzależniona od poziomu świadczonych przez niego usług na Etapie Zarządzania, w szczególności zaś uzależniona będzie od uzyskania określonego efektu energetycznego (określonego w ofercie poziomu oszczędności).

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

- 1) wynagrodzenie za realizację Etapu Inwestycyjnego
- 2) wynagrodzenie za realizacją Etapu Zarządzania

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 ESCO. Wynagrodzenie za realizację Etapu Zarządzania obejmie koszty związane z zarządzaniem energią oraz utrzymaniem technicznej sprawności zmodernizowanej infrastruktury oświetleniowej, w części za którą odpowiadała będzie ESCO. Rozliczenie wynagrodzenia 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 ESCO faktur, według harmonogramu ustalonego w trakcie procedury wyboru ESCO.

## **6. Struktura prawno-organizacyjna**

Podmiot Publiczny zakłada realizację Projektu na podstawie Umowy EPC. Wytyczne w tym zakresie znajdują się tutaj:

<https://www.gov.pl/web/klimat/wytyczne-ministerstwa-klimatu-i-srodowiska-do-umow-o-poprawe-efektywnosci-energetycznej>

Podmiot Publiczny przewiduje realizację Przedsięwzięcia przy udziale ESCO lub utworzonej przez niego spółki projektowej (celowej). Na Etapie Inwestycyjnym ESCO zobowiązany będzie do zapewnienia finansowania (kapitały własne lub kredyt pozyskany od Instytucji Finansującej), zaprojektowania oraz wykonania robót budowlanych i innych prac niezbędnych do realizacji Projektu, a także wdrożenia systemu sterowania oświetleniem.

Oczekuje się, że w ramach Umowy o PPP na Etapie Zarządzania, ESCO odpowiedzialna będzie za zarządzanie energią oraz udzieli Podmiotowi Publicznemu gwarancji (w jednostkach technicznych) uzyskanych oszczędności w zużyciu energii cieplnej i elektrycznej. Wielkość uzyskanych efektów ESCO będzie raportowała cyklicznie, zgodnie z umową EPC. Podmiotowi Publicznemu będzie przysługiwało prawo obniżenia wynagrodzenia ESCO, odpowiadające wartości pieniężnej niezyskanych Gwarantowanych Oszczędności Energii, w stosunku do poziomu określonego w Umowie EPC. W przypadku uzyskania nadmiarowych oszczędności, będą one dzielone pomiędzy ESCO i Podmiot Publiczny. Część środków z uzyskanych oszczędności będzie przeznaczona na dalszą modernizację oświetlenia.

Zasady rozliczenia ESCO z Instytucją Finansującą nie stanowią przedmiotu Umowy EPC. Podmiot Publiczny zakłada, że Przedsięwzięcie zostanie „spłacone z oszczędności i dotacji NFOŚiGW”.

Jednym z istotnych założeń Projektu jest jego realizacja w sposób umożliwiający klasyfikację zobowiązań z Umowy EPC poza długiem Podmiotu Publicznego. Cel ten osiągnięty zostanie poprzez odpowiednią



alokację ryzyka, tj. przeniesienie na ESCO większości ryzyka związanego z przeprowadzeniem robót budowlanych na Etapie Inwestycyjnym oraz większość ryzyka związanego z uzyskaniem gwarancji oszczędności w zużyciu energii elektrycznej na Etapie Zarządzania.

Podstawę prawną wyboru ESCO stanowią będą przepisy Ustawy PZP. Przewiduje się przeprowadzenie postępowania w trybie Podstawowym bez negocjacji.

W kolejnym punkcie Memorandum przedstawiono wstępny harmonogram wdrożenia Przedsięwzięcia, z uwzględnieniem trybu dialogu konkurencyjnego.

## 7. Proponowany harmonogram przygotowania i realizacji Projektu EPC

ETAP / CZYNNOŚĆ		CZAS TRWANIA
<b>ETAP I. OGŁOSZENIE POSTĘPOWANIA</b>		
1.	Ogłoszenie postępowania w Biuletynie Zamówień Publicznych oraz publikacja Specyfikacji Warunków Zamówienia	Brak terminu ustawowego. <b>Kwiecień 2024 r.</b>
<b>ETAP II. SKŁADANIE OFERT</b>		
1.	Składanie ofert.	<b>14- 30 dni</b>
<b>ETAP III. OTWARCIE, OCENA OFERT I ROZSTRZYGNĘCIE POSTĘPOWANIA</b>		
1.	Otwarcie, ocena ofert, w tym wezwanie wykonawców do uszczegółowienia, wyjaśnienia i ulepszenia treści ofert oraz przedstawienia informacji dodatkowych; zawiadomienie wszystkich wykonawców o wyborze najkorzystniejszej oferty.	Brak terminu ustawowego <b>7-14 dni</b>
2.	Zawarcie Umowy EPC.	Zawarcie umowy będzie możliwe dopiero po bezskutecznym upływie okresu przewidzianego na wniesienie ewentualnego odwołania od wyniku postępowania (tzw. klauzula „standstill”), czyli po upływie <b>5 dni</b> od dnia przekazania informacji o wyborze najkorzystniejszej oferty przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, albo <b>10 dni</b> , jeżeli w/w informację przekazano w inny sposób.

ETAP VI. ETAP INWESTYCYJNY		
3.	Zaprojektowanie oraz wykonanie robót budowlanych	około 12 miesięcy .
ETAP VII. ETAP ZARZĄDZANIA ENERGIA		
1.	Zarządzanie Energią na zasadach określonych w Umowie EPC	Około 9 lat od dnia zakończenia Etapu Robót

### 8. Wykaz dokumentów i analiz

Zamawiający jest w posiadaniu następujących dokumentów:

1. Audyt energetyczny budynku IV Liceum Ogólnokształcące, ul. Św. Kingi 2 w Szczecinie z lipca 2021 r. wykonany przez mgr inż. Edwarda Kopalę;
2. Audyt energetyczny budynku Szkoły Podstawowej nr 28 (dawniej Zespół Szkół nr 11) ul. Piaseczna 40 w Szczecinie z listopada 2015 r. wykonany przez mgr inż. Wojciecha Skowrona;
3. Dokumentacja budynków

### 9. Załączniki

Załącznikami do niniejszego Memorandum są:

- 1) Proponowany podział zadań
- 2) Proponowany podział ryzyk

KIEROWNIK BIURA  
Barań Księżopolski

Uzgodniono pod względem formalno-prawnym

RADCA PRAWNY  
Katarzyna Bzeczopara

19.03.2024

Zastępca Prezydenta Miasta

Anna Sobotkowska