

MEMORANDUM INFORMACYJNE

TERMOMODERNIZACJA PLACÓWEK OŚWIATOWYCH W GRANOWIE W FORMULE PPP



Opracowanie



Ingenis Sp. z o.o.
ul. Łąkowa 21/19, 61-879 Poznań
Tel: (+48) 61 622 29 70
www.ingenis.pl

Granowo

2018 r.

Spis treści

1.	WPROWADZENIE	3
2.	CHARAKTERYSTYKA PODMIOTU PUBLICZNEGO	4
3.	STAN PROJEKTOWANY I LOKALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	5
3.1	BUDYNEK ZESPOŁU SZKOLNO - PRZEDSZKOLNEGO W GRANOWIE.....	5
3.2	BUDYNEK SZKOŁY PODSTAWOWEJ Z ODDZIAŁAMI PRZEDSZKOLNYMI W BIELAWACH.....	8
4.	PODSTAWY PRAWNE ORAZ MODEL FINANSOWO – PRAWNY PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	12
4.1	MODEL REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	12
4.3	WYNAGRODZENIE PARTNERA PRYWATNEGO	13
5.	HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA	14
6.	INDEKSY I SPISY.....	15

1. Wprowadzenie

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

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

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

Informujemy, iż uzyskane od Państwa odpowiedzi na zawarte pytania nie będą traktowane jako ostateczne Państwa stanowisko, ale jako wstępna ocena i informacje handlowe z zastrzeżeniem ich poufności, które zostaną wykorzystane wyłącznie na cele niniejszego Przedsięwzięcia. Niniejsze konsultacje, które mamy Państwu przyjemność zaproponować, mają na celu przeprowadzenie testu rynkowego, a także uzyskanie Państwa opinii, co do możliwości zainwestowania na obszarze Gminy Granowo.

Jednocześnie pragniemy zaznaczyć, iż udział w niniejszych konsultacjach nie przyznaje uczestnikom prawa pierwszeństwa w trakcie postępowania przetargowego na wyłonienie partnera prywatnego, ani jakichkolwiek innych przywilejów. Ponadto informujemy, iż opisane poniżej Przedsięwzięcie, co do zakresu rzeczowego jak i założeń finansowych, nie jest ostateczne i może ulec zmianie w wyniku Państwa uwag i wskazówek, dalszych prac analitycznych i negocjacji przeprowadzanych w trybie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (dalej, jako ustawa o PPP) oraz podczas postępowania dotyczącego wyboru partnera prywatnego do realizacji Przedsięwzięcia.

Z poważaniem,
Magdalena Wojciechowska

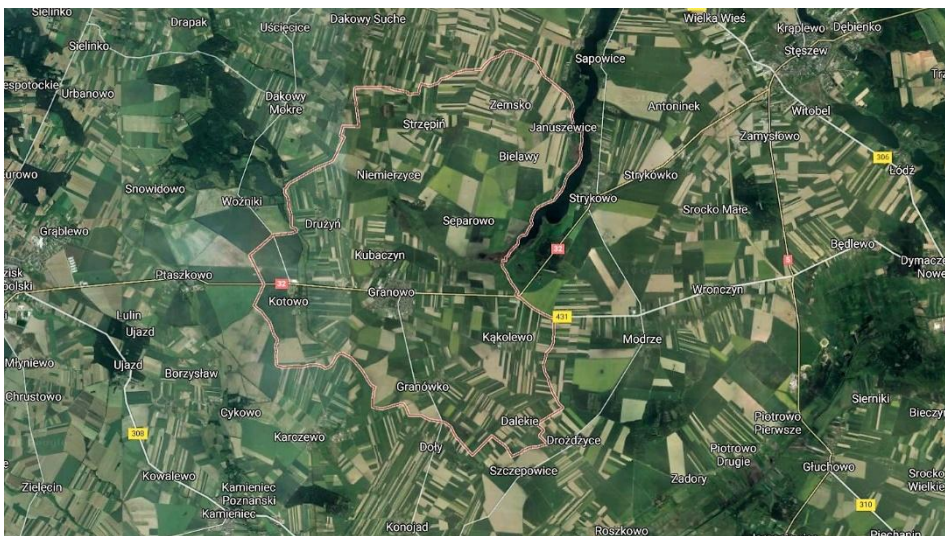
2. Charakterystyka Podmiotu Publicznego

Gmina leży na Równinie Opalenickiej, ograniczonej od zachodu doliną rzeki Mogilnicy, a od północnego wschodu – rynną jeziora Strykowskiego).

Granowo położone jest 36 km na południowy-zachód od Poznania. Przez Granowo, położone centralnie w gminie, przebiega droga krajowa nr 32 – Poznań-Stęszew-Sulechów-Zielona Góra. Ważną rolę odgrywa magistrala kolejowa Poznań-Grodzisk-Wolsztyn. Około 10 km od Gminy Granowo przebiega droga krajowa nr 5 (Bydgoszcz-Poznań-Wrocław-Kudowa Słone), a 25 km od Gminy, w Komornikach znajduje się zjazd na autostradę A2 (Świecko-Poznań –Warszawa). Budowany zjazd na autostradę A2 w Nowym Tomysłu znajduje się w odległości 25 km od Granowa.

Gmina posiada wydzielone tereny pod działalność gospodarczą: w Granowie obszar ponad 11 ha, w Kotowie około 15 ha i w Kubaczynie - 10 ha. Wszystkie te tereny są łatwe do uzbrojenia - dochodzą do nich sieci wodociągowe, energetyczne i gazowe oraz kablowe linie telefoniczne. Rozpoczęta budowa oczyszczalni ścieków komunalnych umożliwi w przyszłości podłączenie nowych terenów do kanalizacji sanitarnej. Niezbyt duża odległość od Poznania, na trasie do zachodniej granicy Państwa, jest niewątpliwym argumentem dla przyszłych inwestorów.

Mapa 1 Położenie Gminy Granowo



Źródło: Open Street Map

3. Stan projektowany i lokalizacja Przedsięwzięcia

Planowane Przedsięwzięcie realizowane będzie na dz. nr 706/58 oraz nr 25/6 w Granowie, nr KW PO1S/00007271/5. Organem nadzorującym dla obu szkół jest gmina Granowo. Dla ww. terenu nie obowiązują MPZP, a dla planowanej inwestycji jakim jest termomodernizacja nie jest wymagane wydanie decyzji o warunkach zabudowy bądź decyzji ULICP. Zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym inwestycja nie wymaga ani pozwolenia na budowę ani zgłoszenia wykonania robót budowlanych.

Termomodernizacja stanowi odpowiedź na zapotrzebowanie i dotyczy budynku Zespołu Szkolno – Przedszkolnego, przy ul. Konstytucji 3 – go Maja 1A w Granowie oraz budynku Szkoły Podstawowej z oddziałami Przedszkolnymi w Bielawach, gm. Granowo, które nie spełniają założeń efektywności energetycznej. Termomodernizacja gwarantuje zapewnienie właściwych warunków użytkowania w/w budynków oraz komfort zdrowotny (spadek wilgoci, w pomieszczeniach będzie cieplej). Jest to szczególnie istotne w obliczu prognozy rosnącej liczby uczniów szkół na tym terenie.

Mapa 2 Lokalizacja Przedsięwzięcia



Źródło: Open Street Map

3.1 Budynek Zespołu Szkolno - Przedszkolnego w Granowie

Budynek Zespołu Szkolno-Przedszkolnego zlokalizowany jest przy ul. Konstytucji 3-go Maja w Granowie. Kompleks wzniesiony w różnych okresach czasu, część podlegająca termomodernizacji została pobudowana w latach 80. XX. Budynek składa się z dwóch brył ustawionych do siebie prostopadłe i połączonych łącznikiem. Budynek

od strony frontowej jest dwukondygnacyjny podpiwniczony, przeznaczony jest na sale lekcyjne wraz z zapleczem socjalnym, szatniowym, administracyjnym. Druga bryła to jednokondygnacyjny obiekt sali gimnastycznej wraz z zapleczem socjalnym. Budynki posiadają dach płaski pokryty papą.

- Ściany zewnętrzne – murowane z cegły pełnej, grubość kondygnacji nadziemnych 43 cm (25cm cegła pełna + 3 cm styropianu + cegła pełna 12cm).

- Ściany wewnętrzne – w kondygnacji piwnic murowane z cegły pełnej, w wyższych kondygnacjach z cegły dziurawki.
- Dach szkoły – nad budynkiem szkoły wentylowany strop żerański (płyty korytkowe na ściankach ażurowych) gr. 24 cm kryty papą.
- Dach sali gimnastycznej strop ceramiczny typu DZ3 o grubości 24 cm ocieplony wełną mineralną gr 20 cm pokryty papą.
- Dach łącznika – strop typu Fert ocieplony wełną mineralną gr. 8cm kryty papą.
- Stolarka okienna –drewniana
- Stolarka drzwiowa zewnętrzza – wejściowe PCV oraz drewniane i stalowe do pomieszczeń pomocniczych.
- Instalacje – wentylacja grawitacyjna, instalacja c.o. z rur stalowych z istniejącej kotłowni gazowej, ciepła woda z kotła gazowego.

Fotografia 1 Zespół Szkolno-Przedszkolny w Granowie stan istniejący



Źródło: Materiały Gminy Granowo

Fotografia 2 Zespół Szkolno-Przedszkolny w Granowie stan istniejący

Źródło: Materiały Gminy Granowo

Zakres prac do wykonania obejmuje termomodernizację ścian i stropodachów oraz szereg prac będących konsekwencją zmiany grubości przegrody zewnętrznej i kolorystyki obiektu. W ramach planowanego Przedsięwzięcia zakłada się kompleksową modernizację energetyczną w/w budynków i osiągnięcie rozwiązań pozwalających na:

- osiągnięciu efektu energetycznego polegającego na obniżeniu poziomu zużycia energii elektrycznej i ciepłej, czego rezultatem ma być obniżenie kosztów mediów ponoszonych w związku z bieżącym funkcjonowaniem placówek;
- uzyskaniu oszczędności w przyszłych wydatkach ponoszonych na utrzymanie obiektów w zakresie zarządzania energią;
- sfinansowaniu Przedsięwzięcia z wygenerowanych w związku z termomodernizacją oszczędności kosztów energii;
- zmniejszenie emisji szkodliwych substancji i pyłów do otoczenia poprzez obniżenie emisji dwutlenku węgla do atmosfery (efekt środowiskowy);
- zwiększenie bezpieczeństwa dostaw ciepła i energii elektrycznej;
- poprawę estetyki budynków.

Fotografia 3 Koncepcja Zespołu Szkolno-Przedszkolnego po wykonaniu termomodernizacji

Źródło: Materiały Gminy Granowo

Fotografia 4 Koncepcja Zespołu Szkolno-Przedszkolnego po wykonaniu termomodernizacji

Źródło: Materiały Gminy Granowo

3.2 Budynek Szkoły Podstawowej z oddziałami Przedszkolnymi w Bielawach

Budynek Szkoły Podstawowej z oddziałami Przedszkolnymi zlokalizowany jest w miejscowości Bielawy 3, gm. Granowo. Obiekt przeznaczony jest na szkołę podstawową wraz z oddziałami przedszkolnymi. Obiekt wzniesiony w latach 70-tych XX wg projektu typowego. Budynek składa się z dwóch brył. Budynek to trzykondygnacyjny, podpiwniczony obiekt szkoły podstawowej z przedszkolem oraz sala gimnastyczna. Budynek przeznaczony na izby lekcyjne wraz z zapleczem socjalnym, szatniowym, administracyjnym, natomiast druga bryła to jednokondygnacyjny obiekt małej sali gimnastycznej wraz z zapleczem socjalnym. Budynek szkoły posiada dach płaski pokryty papą oraz nad salą gimnastyczną pokrycie z płyty warstwowej.

Fotografia 5 Szkoła Podstawowa z oddziałami Przedszkolnymi w Bielawach stan istniejący

Źródło: Materiały Gminy Granowo

Fotografia 6 Szkoła Podstawowa z oddziałami Przedszkolnymi w Bielawach stan istniejący

Źródło: Materiały Gminy Granowo

Fotografia 7 Szkoła Podstawowa z oddziałami Przedszkolnymi w Bielawach stan istniejący

Źródło: Materiały Gminy Granowo

Zakres prac termomodernizacyjnych Szkoły Podstawowej z oddziałami Przedszkolnymi w Bielawach obejmuje następujące założenia:

- Ocieplenie ścian,
- Ocieplenie stropodachu wentylowanego nad budynkiem szkoły,
- Ocieplenie ścian sali gimnastycznej styropianem,
- Wymiana stolarki okiennej – zarówno PCV i drewnianej na PCV. W oknach należy zamontować nawiewniki higrosterowalne,
- Wyposażenie okien w sali gimnastycznej w mechanizmem otwierania z poziomu podłogi,
- Wymianę istniejących parapetów zewnętrznych,
- Tynkowanie elewacji,
- Rozebranie istniejących rynien i rur spustowych, a następnie ponowny montaż nowych rur spustowych z blachy ocynkowanej o przekrojach analogicznych jak istniejące zdemontowane,
- Rozebranie istniejącej instalacji odgromowej, a następnie po ociepleniu montaż nowej wraz z uziomem oraz odtworzenie na części parterowej.

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

4. Podstawy prawne oraz model finansowo – prawny Przedsięwzięcia

4.1 Model realizacji Przedsięwzięcia

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

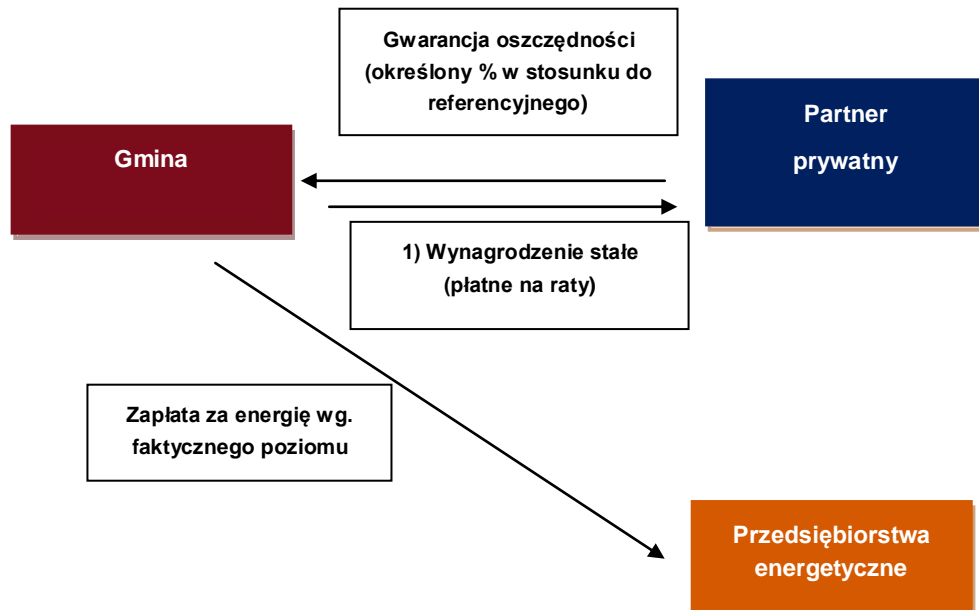
4.2 Podstawowe założenia

Zadaniem partnera prywatnego będzie poniesienie, co najmniej części wydatków na realizację Przedsięwzięcia, zaprojektowanie (w niezbędnym zakresie) i zrealizowanie robót budowlanych; utrzymanie sprawności zmodernizowanej infrastruktury i zarządzanie gospodarką energetyczną budynków. W ramach planowanej Inwestycji zakłada się kompleksową modernizację energetyczną budynków użyteczności publicznej. Głównym celem Przedsięwzięcia jest osiągnięcie rozwiązań pozwalających na:

- osiągnięciu efektu energetycznego polegającego na obniżeniu poziomu zużycia energii elektrycznej i ciepłej, czego rezultatem ma być obniżenie kosztów mediów ponoszonych w związku z bieżącym funkcjonowaniem placówek;
- uzyskanie oszczędności w przyszłych wydatkach ponoszonych na utrzymanie obiektów w zakresie zarządzania energią;
- zmniejszenie emisji szkodliwych substancji i pyłów do otoczenia poprzez obniżenie emisji dwutlenku węgla do atmosfery (efekt środowiskowy);
- zwiększenie bezpieczeństwa dostaw ciepła i energii elektrycznej;
- poprawa funkcjonalności (przebudowa) niektórych budynków poprzez realizację dodatkowych zakresów robót;
- poprawa estetyki budynków.

Partner prywatny udzieli „gwarancji”, jakości przeprowadzonej termomodernizacji w zakresie zapewnienia określonych w umowie parametrów oszczędności w zużyciu energii (efekt energetyczny Przedsięwzięcia) i uzyskania oszczędności finansowych (efekt ekonomiczny Przedsięwzięcia) w celu przeznaczenia ich, na co najmniej częściową spłatę wynagrodzenia partnera prywatnego. Partner prywatny będzie czerpać wynagrodzenie z opłaty za dostępność, dokonywanej przez podmiot publiczny w formie cyklicznych płatności przez okres umowy o PPP i obejmującej następujące elementy:

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

Schemat 1 Model realizacji Przedsięwzięcia

Źródło: opracowanie własne

4.3 Wynagrodzenie partnera prywatnego

Wynagrodzeniem wykonawcy (Partnera Prywatnego) będzie okresowa płatność zamawiającego (Podmiotu Publicznego) za wykonanie prac projektowych, robót budowlanych i dostaw, a także okresowe płatności za zarządzanie. Wynagrodzenie partnera prywatnego będzie zależne od faktycznego poziomu oszczędności w zużyciu energii cieplnej i elektrycznej. Podmiot Publiczny oczekuje, iż środki pieniężne na wynagrodzenie partnera prywatnego będą pochodzić w całości lub w większości z oszczędności wygenerowanych w wyniku przeprowadzonej modernizacji energetycznej. Podmiot publiczny oczekuje udzielenia przez partnera prywatnego gwarancji oszczędności w zużyciu energii cieplnej i elektrycznej dla objętych przedsięwzięciem budynków na cały okres trwania umowy.

5. Harmonogram Przedsięwzięcia

Harmonogram Przedsięwzięcia przedstawia się następująco:

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

Tabela 1 Harmonogram realizacji Przedsięwzięcia

Wyszczególnienie Przedsięwzięcia		2018				2019			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
I Etap	Wszczęcie postępowania na wybór partnera prywatnego								
II Etap	Wybór partnera prywatnego i podpisanie umowy PPP								
III Etap	Zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych								

Źródło: Opracowanie własne

6. Indeksy i spisy

Spis fotografii:

Fotografia 1 Zespół Szkolno-Przedszkolny w Granowie stan istniejący	6
Fotografia 2 Zespół Szkolno-Przedszkolny w Granowie stan istniejący	7
Fotografia 6 Koncepcja Zespołu Szkolno-Przedszkolnego po wykonaniu termomodernizacji.....	8
Fotografia 7 Koncepcja Zespołu Szkolno-Przedszkolnego po wykonaniu termomodernizacji.....	8
Fotografia 3 Szkoła Podstawowa z oddziałami Przedszkolnymi w Bielawach stan istniejący	9
Fotografia 4 Szkoła Podstawowa z oddziałami Przedszkolnymi w Bielawach stan istniejący	9
Fotografia 5 Szkoła Podstawowa z oddziałami Przedszkolnymi w Bielawach stan istniejący	10

Spis map:

Mapa 1 Położenie Gminy Granowo	4
Mapa 2 Lokalizacja Przedsięwzięcia	5

Spis schematów:

Schemat 1 Model realizacji Przedsięwzięcia	13
--	----

Spis tabel:

Tabela 1 Harmonogram realizacji Przedsięwzięcia	14
---	----

