

**MATERIAŁ INFORMACYJNY NA TEMAT  
PRZYGOTOWANIA I REALIZACJI PROJEKTU  
„Kompleksowa termomodernizacja budynków  
oświatowych Gminy Świdnica”  
w modelu PPP**

**Grudzień 2015 r.**

## Warunki korzystania z niniejszego materiału

Niniejsza publikacja została opracowana w celu poszerzania wiedzy na temat partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP), a przede wszystkim w celu propagowania dobrych praktyk w tej dziedzinie. Materiał zawiera wnioski do ewentualnego wykorzystania w realizacji innych projektów PPP w sektorze efektywności energetycznej.

Publikacja prezentuje opis przykładowego projektu polegającego na termomodernizacji budynków oświatowych w formule PPP w celu pozyskania oszczędności w wydatkach ponoszonych na energię ciepłą i elektryczną w Gminie Świdnica. Doświadczenia z projektu mogą ułatwić pracę kolejnych samorządów planujących zaangażować sektor prywatny do wspólnych przedsięwzięć proekologicznych w formule PPP. Najwięcej uwagi poświęcono warunkom na jakich odbywa się współpraca pomiędzy partnerami umowy o PPP oraz zagadnieniom związanym z rozliczeniem finansowym podmiotu publicznego i wykonawcy.

Obserwacje, analizy, interpretacje i wnioski zawarte w przedmiotowym materiale nie stanowią oficjalnego stanowiska Ministerstwa Rozwoju i nie mogą stanowić podstawy do formułowania jakichkolwiek roszczeń. Ponadto, Ministerstwo nie odpowiada za błędne interpretacje treści publikacji, ani za następstwa czynności podjętych na ich podstawie. W związku z tym użytkownik korzystający z informacji zawartych w niniejszej publikacji czyni to na swoją wyłączną odpowiedzialność. Ministerstwo upoważnia odbiorców niniejszej publikacji do jej użytkowania, pobierania, wyświetlania, kopiowania i rozpowszechniania, w całości lub w części, ze wskazaniem źródła pochodzenia cytowanych materiałów. Bezwzględnie zabronione jest wykorzystywanie niniejszego dokumentu i jego treści do celów komercyjnych. Dokument może zawierać odesłania do serwisów internetowych podmiotów trzecich.

Materiał powstał w Departamencie Wsparcia Projektów Partnerstwa Publiczno-Prywatnego Ministerstwa Rozwoju, we współpracy i dzięki uprzejmości przedstawicieli urzędu Gminy w Świdnicy, jego doradców oraz przedstawicieli Wydziału Funduszy Europejskich Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Zielonej Górze.

Podstawę opracowania informacji stanowią projekt umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym wraz z załącznikami, dokumentacja przygotowawcza (m.in. studium wykonalności) oraz dokumentacja procedury zamówienia publicznego, ogłoszonej w listopadzie 2013 roku, przygotowana przez zespół pracowników Urzędu Gminy w Świdnicy.

## SPIS TREŚCI

WYKAZ SKRÓTÓW.....	4
1. INFORMACJA O PROJEKCIE.....	6
1.1. Podstawowe informacje o projekcie .....	6
1.2. Harmonogram przygotowania i realizacji projektu .....	9
2. PRZYGOTOWANIE PROJEKTU .....	10
2.1. Geneza projektu.....	10
2.2. Organizacja zespołu w urzędzie.....	11
2.3. Wdrożenie przez Gminę projektu w modelu PPP .....	11
2.4. Współpraca z doradcami zewnętrznymi.....	12
3. TRYB I KRYTERIA WYBORU PARTNERA .....	12
3.1. Tryb udzielenia zamówienia .....	12
3.2. Warunki udziału w postępowaniu.....	13
3.3. Kryteria oceny ofert.....	15
3.4. Proces wyboru partnera prywatnego.....	15
3.5. Uzasadnienie wyboru oferty:.....	16
4. ŚRODKI UE W RAMACH PROJEKTU PPP.....	17
4.1. Dotacja ze środków UE.....	17
5. UMOWA O PPP.....	19
5.1. Prawa i obowiązki stron .....	20
5.2. Podział ryzyk.....	21
5.3. System wynagradzania partnera prywatnego .....	23
5.4. Kary umowne.....	25
5.5. Rozwiązanie/odstąpienie od umowy o PPP .....	26
5.5.1 Procedura na etapie robót budowlanych /odstąpienie od umowy/ .....	26
5.5.2. Procedura na etapie utrzymania /rozwiązanie umowy/ .....	27
5.6. Rozstrzygnięcie sporów .....	28
6. WNIOSKI Z DOŚWIADCZEŃ W PROJEKCIE PPP .....	28
WYKAZ DOKUMENTACJI ŹRÓDŁOWEJ .....	30
ZAŁĄCZNIKI.....	30

## WYKAZ SKRÓTÓW

dyrektywa 2010/31/UE	Dyrektywa 2010/31/PE i Rady z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków
dyrektywa 2012/27/UE	2012/27/PE i Rady z dnia 25 października 2012 r. w sprawie efektywności energetycznej,
Gmina	Gmina Świdnica jako podmiot publiczny w rozumieniu ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym
LRPO	Lubuski Regionalny Program Operacyjny na lata 2007-2013
MiR / Ministerstwo	Ministerstwo Rozwoju (d. Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju)
UOEE	Ustawa z dnia 15 kwietnia 2011 r. o efektywności energetycznej (Dz.U. z 2011r.Nr 94 z późn. zm.)
OZE	odnawialne źródła energii
partner prywatny	wykonawca jako podmiot prywatny w rozumieniu ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym
pfu	program funkcjonalno-użytkowy – w rozumieniu zapisów Rozdziału 4 Zakres i forma programu funkcjonalno-użytkowego rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych (Dz.U. z 2004 r. Nr 202 poz. 2072) oraz programu funkcjonalno-użytkowego – na podstawie art. 31 ust.4 ustawy Prawo zamówień publicznych
projekt PPP	projekt obejmujący realizację przedsięwzięcia polegającego na zaprojektowaniu, zmodernizowaniu, finansowaniu oraz utrzymaniu (zarządzaniu energią) trzech budynków oświatowych (tzw. projekt unijny, wynikający z dokumentacji audytów energetycznych, w części kwalifikowalnej współfinansowany ze środków unii) oraz budynku administracyjnego urzędu Gminy (poza projektem unijnym, finansowany przez Gminę) w formule PPP
projekt unijny	projekt Lubuskiego Regionalnego Programu Operacyjnego 2007-2013/działanie 3.2/ pn. „Kompleksowa termomodernizacja budynków oświatowych Gminy Świdnica w formule partnerstwa publiczno-prywatnego”, obejmujący 3 obiekty szkolne
siwz	specyfikacja istotnych warunków zamówienia - w rozumieniu zapisów art. 36 ustawy Prawo zamówień publicznych
UOFP (ustawa o finansach publicznych)	ustawa z dnia z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.)
UPPP (ustawa o partnerstwie	ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-

publiczno-prywatnym)	prywatnym (Dz.U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100 z późn. zm.)
UPZP (prawo zamówień publicznych)	ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 z późn. zm.)
UEE (ustawa o efektywności energetycznej)	ustawa z dnia 15 kwietnia 2011 r. o efektywności energetycznej (Dz.U. z 2011r.Nr 94 z późn. zm.)
WFOŚiGW	Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Zielonej Górze

---

## 1. INFORMACJA O PROJEKCIE

### 1.1. Podstawowe informacje o projekcie

Gmina Świdnica położona jest w województwie lubuskim w powiecie zielonogórskim i w całości stanowi obszar wiejski. W obszarze administracyjnym Gminy zlokalizowanych jest 14 miejscowości, z czego 11 stanowią wsie sołeckie. Głównym ośrodkiem administracyjnym i jednocześnie największą miejscowością Gminy jest Świdnica, o liczbie 1744 mieszkańców. W pozostałych miejscowościach objętych projektem mieszka odpowiednio: Koźła 549 osób i Stone 471 mieszkańców. Świdnica, stanowiąca centrum życia społeczno-gospodarczego Gminy, oddalona jest od stolicy powiatu – Zielonej Góry o ok. 10 kilometrów. Powierzchnia Gminy stanowi 16 090 ha.



Mapa - Lokalizacja projektu.

Przedsięwzięcie pn. „Kompleksowa termomodernizacja budynków oświatowych Gminy Świdnica w formule partnerstwa publiczno-prywatnego” obejmuje kompleksową modernizację energetyczną 4 budynków użyteczności publicznej z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii, w tym: opracowanie dokumentacji projektowej, termomodernizację, modernizację instalacji centralnego ogrzewania i źródeł ciepła, wymianę oświetlenia, montaż układu fotowoltaicznego, wdrożenie systemu zarządzania energią, utrzymanie obiektów wraz z zarządzaniem energią przez 10 lat (z udzieleniem gwarancji oszczędności w zużyciu energii).

Warunki przeprowadzenia procesu termomodernizacji muszą być zgodne i spełniać wymagania obowiązujących regulacji:

- 1) dyrektywy 2010/31/UE i nowej dyrektywy 2012/27/UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków,
- 2) ustawy o efektywności energetycznej.

Projekt realizowany jest na podstawie ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym. Wybór partnera prywatnego nastąpił w trybie dialogu konkurencyjnego na podstawie ustawy prawo zamówień publicznych. Umowę z partnerem prywatnym zawarto w dniu 30 kwietnia 2014 r.

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 niezbędnych uzgodnień, opinii i decyzji administracyjnych; 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.

Czas realizacji umowy o PPP został podzielony na dwa okresy:

- okres przygotowania i realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego – 210 dni, od dnia podpisania umowy oraz
- okres zarządzania i utrzymania obiektów - 10 lat, licząc od dnia zakończenia procesu inwestycyjnego.

Koncepcja finansowa projektu opiera się na umowie o partnerstwie publiczno – prywatnym, podpisanej w dniu 30 kwietnia 2014 r. Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia została powierzona firmie Siemens Sp. z o.o.

Cele główne projektu:

- obniżenie kosztów zużycia energii i uzyskanie oszczędności w przyszłych wydatkach Gminy ponoszonych na utrzymanie obiektów,
- zmniejszenie emisji szkodliwych substancji i pyłów do otoczenia z korzyścią dla środowiska naturalnego,
- podniesienie komfortu cieplnego obiektów dla użytkowników,
- poprawa estetyki oraz standardu technicznego budynków,
- zapewnienie trwałości uzyskanych rezultatów przez cały okres obowiązywania umowy z Partnerem Prywatnym.

Założone cele projektu wpisały się w założenia celu głównego priorytetu III Lubuskiego Regionalnego Programu Operacyjnego 2007-2013, który zakładał utrzymanie wysokich standardów ekologicznych poprzez stałą poprawę funkcjonowania infrastruktury i ochronę środowiska naturalnego na poziomie lokalnym. Cele projektu były również spójne z ramami jakie wyznaczone zostały przez cele szczegółowe priorytetu, zakładające m.in. zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego regionu.

Najważniejsze założenia projektu: uzyskanie oszczędności w zużyciu energii średnio o ok. 40 %, uzyskanie oszczędności w zużyciu ciepłej wody użytkowej średnio o ok. 50 %, wzrost standardów i poprawę estetyki budynków oświatowych oraz wdrożenie systemu gospodarowania i zarządzania energią pozwalające na ograniczenie emisji zanieczyszczeń powietrza z korzyścią dla bioróżnorodności środowiska naturalnego terenu Gminy i otoczenia.

Projekt PPP składa się z dwóch elementów:

- projekt z dofinansowaniem UE w ramach Lubuskiego RPO 2017 - 2013, którego zakres wyznaczały dokumentacje audytów energetycznych, dotyczący następujących obiektów oświatowych:
  - Szkoły Podstawowej w Świdnicy przy ul. Ogrodowej 36,
  - Szkoły Podstawowej w Koźli,
  - Szkoły Podstawowej w Słonym przy ul. Szkolnej 1;
- poza projektem unijnym, którego zakres robót wykraczał poza wskazania z audytów energetycznych lecz warunkował osiągnięcie zaplanowanych rezultatów i efektów

projektu PPP, dotyczący budynku samorządowej jednostki organizacyjnej w Świdnicy przy ul. Długiej 25.

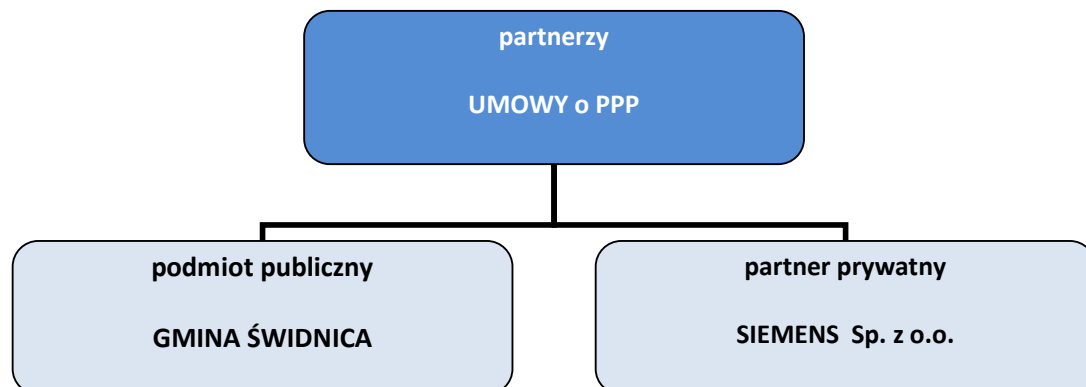
W ramach prac przygotowawczych Gmina zleciła opracowanie dokumentacji audytów energetycznych dla obiektów oświatowych, które wyznaczyły zakres prac w ramach kosztów kwalifikowalnych. Po wyborze partnera prywatnego dokumentacja audytów została poddana aktualizacji zgodnie z opracowaną przez wybranego wykonawcę dokumentacją techniczną, w oparciu o doprecyzowanie przedmiotu zamówienia w trakcie negocjacji oraz w celu wskazania spełnienia obowiązujących podwyższonych norm w zakresie współczynników oporu cieplnego oraz przenikania ciepła przez przegrody. W zakresie prac inwestycyjnych zaplanowano i wykonano docieplenia części ścian zewnętrznych, stropów i stropodachów, częściową wymianę stolarki zewnętrznej, modernizację instalacji centralnego ogrzewania oraz instalacji ciepłej wody użytkowej, montaż i uruchomienie kolektorów słonecznych oraz montaż i uruchomienie zdalnego systemu zarządzania energią we wskazanych wyżej obiektach użyteczności publicznej.

Dofinansowanie ze środków UE: projekt został dofinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Lubuskiego RPO na lata 2007-2013. Dotację pozyskano we wrześniu 2013 roku, jeszcze przed uruchomieniem ostatecznej (trzeciej) procedury zamówienia publicznego w trybie dialogu konkurencyjnego w celu wyboru partnera prywatnego.

Wartość umowy o PPP z podatkiem VAT ( 23%)	4 625 779,36 zł
Wartość projektu unijnego brutto	1 311 929,73 zł
Całkowita wartość wydatków kwalifikowanych	1 288 559,72 zł
Wysokość dofinansowania EU (co stanowi 85% wartości kwalifikowalnej projektu unijnego)	1 095 275,76 zł

Wynagrodzenie partnera prywatnego określone w umowie o PPP stanowi opłata za dostępność zależna od uzyskania gwarantowanego poziomu oszczędności energii, która jest wypłacana w kwartalnych ratach w okresie zarządzania i utrzymania obiektów, tj. 10 lat, licząc od dnia zakończenia etapu inwestycji. Koszty dotyczące projektu unijnego zostały opłacone po dokonaniu odbioru końcowego robót inwestycyjnych z uwagi na fakt, iż zasady programu nie pozwalały na ujęcie tych wydatków w ramach 10-letnich zobowiązań.

Aktualny etap projektu – realizację robót termomodernizacyjnych wraz z rozliczeniem etapu inwestycji zakończono w grudniu 2014 r. Obecnie, zgodnie z zapisami umowy o PPP ma miejsce etap utrzymania, eksploatacji i zarządzania energią przez partnera prywatnego w zmodernizowanych obiektach.





## 1.2. Harmonogram przygotowania i realizacji projektu

Przygotowanie i realizacja projektu PPP obejmuje lata 2012 – 2024. Prace rozpoczęto z dniem 13 stycznia 2012 roku poprzez zawarcie pierwszej umowy na wykonanie audytów energetycznych. Następnie dwukrotnie ogłoszono postępowanie na wybór partnera prywatnego. Nie zakończyły się one pozyskaniem oferentów. Ostatnie (trzecie) ogłoszenie o zamówieniu publicznym prowadzonym w trybie dialogu konkurencyjnego na wybór partnera prywatnego dla potrzeb opracowania dokumentacji projektowej, wykonania robót termomodernizacyjnych oraz na usługi utrzymania i eksploatacji wskazanych wcześniej budynków komunalnych opublikowano w dniu 20 listopada 2013 roku.

Umowę o PPP z wyłonionym wykonawcą podpisano w dniu 30 kwietnia 2014 r. Roboty budowlane zostały odebrane przez Gminę w dniu 29 września 2014 r. (prawie dwa miesiące przed terminem umownym). Finansowanie kwalifikowalnej części projektu unijnego, zgodnie z umową o PPP zakończono w dniu 31 grudnia 2014 r. Poniżej zaprezentowano szczegółowy harmonogram realizacji projektu.

### I. PRZYGOTOWANIE PROJEKTU

- Przygotowanie koncepcji projektu i wykonanie audytów energetycznych: styczeń – luty 2012;
- Opracowanie analizy korzyści wraz z oceną ryzyka projektu PPP: styczeń - grudzień 2012;
- Opracowanie studium wykonalności: sierpień 2012, maj 2013 (aktualizacja), maj 2015 (ostatnia weryfikacja);

### II. PROCEDURA APLIKOWANIA O DOTACJĘ ZE ŚRODKÓW UE

- Przygotowanie wniosku i aplikowanie o dotację: lipiec – wrzesień 2013;
- Podpisanie umowy o dofinansowanie: 27 września 2013 r.;

### III. NADZÓR BUDOWLANY

- Wybór i umocowanie nadzoru budowlanego: drugi-trzeci kwartał 2014;

### IV. PROCEDURA WYBORU WYKONAWCY/PARTNERA PRYWATNEGO

#### IV.1. Pierwsze postępowanie o zamówienie publiczne:

- Ogłoszenie o zamówieniu: wrzesień 2012;
- Unieważnienie postępowania: luty 2013;

#### IV.2. Drugie postępowanie o zamówienie publiczne:

- Ogłoszenie o zamówieniu: luty 2013;
- Unieważnienie postępowania: maj 2013

#### IV.3. Trzecie postępowanie o zamówienie publiczne (zakończone podpisaniem umowy o PPP):

- Ogłoszenie o zamówieniu: listopad 2013;
- Ocena wniosków: styczeń 2014;
- Negocjacje z oferentami, dokonanie opisu przedmiotu zamówienia wraz dokumentacją siwz: styczeń - marzec 2014;
- Zaproszenie wykonawców do składania ofert: marzec 2014;
- Podpisanie umowy: 29 kwietnia 2014;

### V. REALIZACJA UMOWY O PPP - ETAP INWESTYCYJNY

- Przygotowanie dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem decyzji administracyjnych: kwiecień – maj 2014;

- Realizacja robót termomodernizacyjnych: kwiecień – wrzesień 2014;
- Rozliczenie finansowe etapu inwestycji (w zakresie projektu unijnego): grudzień 2014;

## VI. REALIZACJA UMOWY o PPP – ETAP ZARZĄDZANIA I UTRZYMANIA / MONITORING GMINY

- Eksploatacja zmodernizowanych obiektów oświatowych wraz z zarządzaniem energią: styczeń 2015 – grudzień 2024;
- Bieżący monitoring Gminy w zakresie eksploatacji i zarządzania energią wraz z rozliczeniem przedmiotu umowy o PPP: styczeń 2015 – grudzień 2024 r.

## 2. PRZYGOTOWANIE PROJEKTU

### 2.1. Geneza projektu

Jedną z głównych przesłanek realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia była konieczność poprawy efektywności energetycznej budynków oświatowych wynikająca z pilnych potrzeb zapewnienia uczniom właściwych warunków do nauki, jak również dążenie do ograniczania ilości zużywanego opał (źródła nieodnawialne).

Spośród 15 obiektów, dla których wykonano audyty energetyczne uwzględniono w zaplanowanym projekcie tylko 3 obiekty oświatowe ze względu na to, że gwarantowały największe szanse uzyskania dofinansowania UE na przedmiotowe przedsięwzięcie. Przeprowadzenie w wybranych obiektach kompleksowej termomodernizacji wraz i uruchomieniem systemu zarządzania energią pozwalało znacząco na ograniczenie strat ciepła. W efekcie, temperatura wewnątrz budynków szkoły nawet w okresie silnych mrozów po realizacji etapu inwestycji powinna być utrzymywana na odpowiednim poziomie przy niższym poziomie zużycia opał. Niższy poziom zużycia opał pozwala znacznie zredukować koszty ogrzewania. Wprowadzenie dodatkowo odnawialnego źródła energii do produkcji ciepłej wody użytkowej w dwóch szkołach pozwoliło na zaspokajanie potrzeb użytkowników przy jednoczesnej ochronie środowiska naturalnego i poszanowaniu zasobów nieodnawialnych. Projekt w zakresie poprawy właściwości energetycznych budynków oświatowych mający wpływ na racjonalne zużycie surowców naturalnych był przygotowany w oparciu o specyfikę sektora energetycznego na poziomie lokalnym oraz województwa i kraju.

Przy okazji planowania niniejszego przedsięwzięcia nadarzyła się równocześnie ogromna szansa na poprawę warunków lokalowych, podniesienia standardów użytkowych oraz przemianę architektoniczną budynków szkolnych i ich otoczenia na nową i przyjazną.

Przygotowanie i realizacja projektu nie byłyby możliwe gdyby nie inicjatywa i zaangażowanie władz i pracowników samorządowych Gminy oraz możliwość współfinansowania przedsięwzięcia ze środków pomocowych UE. Gmina bowiem nie miała możliwości wygosparowania środków na tego typu inwestycję z uwagi na inne pilne wydatki. W grudniu 2011 r. podjęto prace w celu wykonania audytów energetycznych dla wszystkich budynków publicznych, należących do zasobów gminnych. Opracowana dokumentacja wykazała, że istnieje potrzeba przygotowania kompleksowej termomodernizacji obiektów gminnych. Analizując dotychczasowe działania w tym zakresie, zauważono, że wybiórcze termomodernizacje nie zawsze przyniosły efekt w postaci namacalnych oszczędności energii, a w konsekwencji oszczędności wydatków Gminy.

Wyciągnięte wnioski spowodowały, że podjęto decyzję o przygotowaniu i wdrożeniu projektu w zakresie kompleksowym, tj. termomodernizacji wraz z budową i uruchomieniem systemu zarządzania i monitorowania wykorzystywania energii.

Do przygotowania i realizacji niniejszego projektu PPP wytypowano w pierwszej kolejności trzy obiekty szkolne, które na podstawie informacji zawartych w opracowanych audytach po przeprowadzeniu gruntownej termomodernizacji i uruchomieniu systemu zarządzania energią przyniosłyby największe oszczędności w zużyciu energii oraz w budżecie Gminy.

Warto zauważyć, że w zakresie poprawy efektywności energetycznej obiektów Gminy urząd podchodzi do zagadnienia kompleksowo. Obecnie przygotowana jest realizacja usprawnień termomodernizacyjnych dla następnych obiektów użyteczności publicznej.

## **2.2. Organizacja zespołu w urzędzie**

Dla przygotowania i realizacji projektu nie wyodrębniono w ramach struktury organizacyjnej urzędu odrębnej jednostki realizującej projekt. Za przygotowanie i prowadzenie projektu odpowiedzialni są pracownicy zatrudnieni na stanowiskach: Zastępca Wójta Gminy, Kierownik referatu gospodarki, inspektor nadzoru budowlanego, Skarbnik Gminy oraz Kierownik referatu rozwoju.

W skład zespołu projektowego weszły osoby, które posiadają doświadczenie we wdrażaniu projektów współfinansowanych ze środków pomocowych UE (SAPARD, Phare, INTERREG III A, Fundusz Spójności, PROW, LRPO).

W zakresie finansowym nadzór nad inwestycją sprawuje Skarbnik. Nadzór nad poprawnością zawieranych umów z wykonawcami, organizację procedur przetargowych zgodnie z UPZP oraz monitoring projektu podczas jego realizacji w zakresie nadzoru nad wykonawcą robót, pełni Zastępca Wójta, współpracujący z Kierownikiem referatu gospodarki oraz z doradcą zewnętrznym. Inspektor nadzoru budowlanego (legitymujący się stosownymi uprawnieniami) odpowiada za bezpośredni nadzór nad partnerem prywatnym - wykonawcą robót budowlanych. Natomiast odpowiedzialność za przygotowanie dokumentacji aplikacyjnej o dofinansowanie z Lubuskiego RPO, a także za terminowe opracowywanie wniosków o płatność oraz za zgodne z wytycznymi przechowywanie dokumentacji projektu spoczywa na Referacie Rozwoju. Urząd korzysta też doraźnie z usług radcy prawnego, działającego w ramach odrębnej umowy cywilno-prawnej.

## **2.3. Wdrożenie przez Gminę projektu w modelu PPP**

Po analizie audytów energetycznych i po zapoznaniu się z rekomendowanym zakresem robót oraz poziomem nakładów inwestycyjnych, wobec niemożliwości sfinansowania przedsięwzięcia z budżetu Gminy, wzięto pod uwagę przygotowanie i realizację przedsięwzięcia w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.

Ostateczne stanowisko w zakresie realizacji projektu w formule partnerstwa publiczno-prywatnego podjęto w oparciu o następujące przesłanki:

- wydatki Gminy związane z wynagrodzeniem partnera prywatnego to koszty, które również w modelu tradycyjnym Gmina musiałaby ponosić w związku z utrzymaniem zmodernizowanych budynków;
- realizacja inwestycji w modelu PPP daje możliwości osiągnięcia większych oszczędności dla Gminy, niż jej realizacja w modelu tradycyjnym. Współpraca w ramach PPP może dodatkowo uwzględniać mechanizmy motywujące partnera prywatnego do osiągania oszczędności wyższych niż zagwarantowane w umowie o ppp;
- podczas konferencji o tematyce PPP w efektywności energetycznej pracownicy urzędu mieli możliwość zapoznania się z przykładem udanej realizacji pionierskiego projektu termomodernizacji budynków oświatowych w Radzionkowie. Na jego przykładzie uznano, że jeżeli w Radzionkowie partnerowi prywatnemu opłaciło się inwestowanie w 5 budynków oświatowych, to prawdopodobnie zyskowna będzie również realizacja robót termomodernizacyjnych i obsługa 3-4 obiektów na terenie Gminy Świdnica;
- umowa o PPP na okres dłuższy (np. 10 lat) daje gwarancję, że zastosowane technologie/urządzenia/system energetyczny będą przez ten okres działać, gdyż jest to w interesie partnera prywatnego;
- opłata za dostępność dla partnera prywatnego, płatna w miesięcznych ratach umożliwia rozłożenie wydatków Gminy na okres 10 lat;
- formuła dialogu konkurencyjnego dodatkowo dawata gwarancję Gminie, że będzie możliwość negocjowania z potencjalnymi wykonawcami, dojścia do wypracowania wspólnego stanowiska w przedmiocie możliwych i dogodnych dla obu stron warunków wykonania inwestycji;

- umowa o PPP daje możliwość nie wliczania kosztów inwestycji w zadłużenie Gminy.

Podkreślenia wymaga też fakt, że doświadczenia z przygotowania i realizacji niniejszego projektu w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego, pomimo dwukrotnego unieważnienia wszczynanej procedury o zamówienie publiczne nie zniechęciły Gminy do przygotowywania następnych przedsięwzięć w tej formule.

## **2.4. Współpraca z doradcami zewnętrznymi**

W przygotowaniu projektu pracownicy urzędu współpracowali z zewnętrznym doradcą finansowym. Wyboru wykonawcy usług doradczych dokonano z wyłączeniem UPZP na mocy art. 4 pkt 8. Doradcę umocowano po przeprowadzeniu procedury rozeznania rynku. Usługi doradcy zostały sfinansowane ze środków własnych urzędu.

Doradca finansowy w ścisłej współpracy z zespołem pracowników urzędu przygotował następującą dokumentację:

- studium wykonalności dla projektu pn. „Kompleksowa termomodernizacja budynków oświatowych Gminy Świdnica w formule PPP” wraz z jego aktualizacjami,
- dokumentację przetargową wraz z projektem umowy o PPP,
- raport z wpływu zapisów umowy o PPP na poziom ryzyk alokowanych na partnera prywatnego w ramach projektu pn. „Kompleksowa termomodernizacja budynków komunalnych na terenie Gminy Świdnica w formule PPP”.

Zdaniem pracowników urzędu dla powodzenia projektu ogromnie ważna jest właściwa współpraca z doradcą zewnętrznym. Współpraca ta powinna odbywać się na zasadach wzajemnego zaufania i uzupełniania się. Przygotowane przez doradcę analizy/opinie/dokumenty były każdorazowo weryfikowane przez pracowników urzędu, a wszelkie ich sugestie czy uwagi przekazywane do doradcy, były starannie analizowane i brane pod uwagę przy wypracowaniu ostatecznych treści.

## **3. TRYB I KRYTERIA WYBORU PARTNERA**

### **3.1. Tryb udzielenia zamówienia**

Z uwagi na fakt, że wynagrodzenie partnera prywatnego pochodzić miało w całości z opłaty za dostępność wyplacanej przez podmiot publiczny, postępowanie zostało przeprowadzone w trybie dialogu konkurencyjnego na podstawie art. 4 ust. 2 UPPP:

*2. W przypadkach innych niż określone w ust. 1, do wyboru partnera prywatnego i umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 907, z późn. zm.), w zakresie nieregulowanym w niniejszej ustawie.*

Dialog konkurencyjny jest jednym z trybów udzielenia zamówienia publicznego na podstawie UPZP. Został przewidziany dla zamówień o szczególnie złożonym charakterze, w których zamawiający nie jest w stanie opisać w sposób jednoznaczny przedmiotu zamówienia celem zamieszczenia go w ogłoszeniu o zamówieniu.

Jest to procedura zapewniająca konkurencyjność postępowania, która stwarza dla zamawiającego możliwość omówienia wszystkich aspektów danego zamówienia z każdym oferentem, przed przygotowaniem ostatecznej treści zaproszenia do składania ofert. Kontakty w formie dialogu konkurencyjnego podejmowane przez zamawiającego z wykonawcami mają na celu sporządzenie specyfikacji istotnych warunków zamówienia, na podstawie której zainteresowani wykonawcy będą mogli złożyć oferty.

Zgodnie z art. 60b UPZP zamawiający może udzielić zamówienia w trybie dialogu konkurencyjnego, jeżeli zachodzą łącznie następujące okoliczności:

- nie jest możliwe udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego lub przetargu ograniczonego, ponieważ ze względu na szczególnie złożony charakter zamówienia nie można opisać przedmiotu zamówienia zgodnie z art. 30 i 31 UPZP lub obiektywnie określić uwarunkowań prawnych lub finansowych wykonania zamówienia;
- cena nie jest jedynym kryterium oceny ofert.

Gdy przedmiotem zamówienia jest wybór partnera prywatnego UPPP nakłada na zamawiającego dodatkowe warunki w zakresie kształtowania kryteriów oceny ofert. Zgodnie z art. 6 ust. 1 UPPP, kryteriami oceny ofert są:

- podział zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem pomiędzy podmiotem publicznym a prywatnym;
- terminy i wysokość przewidywanych płatności lub innych świadczeń podmiotu publicznego, jeżeli są planowane.

Dodatkowo, na podstawie art. 6 ust. 3 UPPP kryteriami oceny ofert mogą być w szczególności:

- podział dochodów pochodzących z przedsięwzięcia pomiędzy podmiotem publicznym a prywatnym (nie dotyczy projektu);
- stosunek wkładu własnego podmiotu publicznego do wkładu partnera prywatnego;
- efektywność realizacji przedsięwzięcia, w tym efektywność wykorzystania składników majątkowych;
- kryteria odnoszące się bezpośrednio do przedmiotu przedsięwzięcia w szczególności jakość, funkcjonalność, parametry techniczne, poziom oferowanych technologii, koszty utrzymania.

Gmina oczekiwała, aby partner prywatny obok prac termomodernizacyjnych wykazanych w audytach energetycznych sfinansował przedsięwzięcie i zarządzał energią w modernizowanych obiektach po zakończeniu termomodernizacji. Zamawiający założył, iż wiedza jak zrealizować przedsięwzięcie w sposób optymalny pod względem technicznym i finansowym zostanie uzyskana od wykonawców w trakcie dialogu. W rezultacie dialogu zostały opracowane opis przedmiotu zamówienia oraz specyfikacja istotnych warunków zamówienia. Warto zauważyć determinację Gminy w osiągnięciu celu. Zamawiający wszczął postępowanie na wybór partnera prywatnego trzykrotnie. Dwa pierwsze postępowania (jedno we wrześniu 2012 r., a drugie w lutym 2013 r.) zostały unieważnione. Procedury te przyczyniły się natomiast do nabycia nowej wiedzy i doświadczenia przez pracowników urzędu. Na ich podstawie zdecydowano się rozszerzyć warunki udziału w postępowaniu. Warunki stawiane we wcześniejszych postępowaniach dotyczyły bowiem wyłącznie robót budowlanych. Spowodowało to, iż wśród potencjalnych wykonawców były także firmy budowlane nie orientujące się zupełnie w zakresie realizacji przedsięwzięcia w formule PPP. Wykonawcy po uświadomieniu sobie na czym polega projekt PPP nie stawiali się na kolejne tury negocjacji, co utrudniało przebieg postępowania.

W trzecim postępowaniu z listopada 2013 r. zdecydowano się na zmianę warunków udziału, aby zainteresować wykonawców, którzy byliby gotowi realizować umowę nie tylko w zakresie etapu projektowania i robót budowlanych, lecz również w zakresie eksploatacji i zarządzania energią oraz mają możliwość wniesienia finansowania.

### **3.2. Warunki udziału w postępowaniu**

Przygotowując kolejne postępowanie (po wcześniej unieważnionych dwóch procedurach), zamawiający postawił tym razem warunki, które odnosiły się do pełnego przedmiotu zamówienia (w tym: projektowania, robót budowlanych oraz zarządzania energią). Z uwagi na fakt, iż dokumentacja audytów energetycznych, przygotowana znacznie wcześniej przez zamawiającego została przewidziana w zakresie przedmiotu zamówienia, do analizy, oceny i weryfikacji w zaproponowanych warunkach uwzględniono dodatkowo wymagania wobec zespołu projektowego wykonawcy. Założono, że zweryfikowana przez wykonawcę dokumentacja

projektowa pozwoli uniknąć błędów projektowych skutkujących negatywnymi konsekwencjami dla osiągnięcia efektu energetycznego. **Warunki dot. wiedzy i doświadczenia:**

- Wymóg posiadania doświadczenia polegającego na wykonaniu w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania wniosków (jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, bierze się pod uwagę tylko określony czas działalności firmy) – minimum jednej usługi polegającej na zaprojektowaniu prac termomodernizacyjnych w budynku mieszkalnym o kubaturze min. 8000 m<sup>3</sup> lub budynku użyteczności publicznej o łącznej kubaturze min. 8000 m<sup>3</sup>.
- Wymóg posiadania doświadczenia polegającego na wykonaniu w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania wniosków (jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, bierze się pod uwagę tylko określony czas działalności firmy) – minimum jednej roboty budowlanej polegającej na zrealizowaniu prac termomodernizacyjnych o wartości min. 1,5 mln zł brutto.
- Wymóg posiadania doświadczenia polegającego na wykonaniu/ wykonywaniu w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania wniosków (jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, bierze się pod uwagę tylko określony czas działalności firmy) – przez okres co najmniej 12 miesięcy, co najmniej jednej usługi polegającej na zarządzaniu energią w budynku mieszkalnym o kubaturze min. 8000 m<sup>3</sup> lub budynku użyteczności publicznej o kubaturze min. 8000 m<sup>3</sup>.

**Warunki dot. dysponowania osobami zdolnymi do wykonania zamówienia:**

Partner prywatny powinien dysponować co najmniej:

- Projektantem w branży konstrukcyjno-budowlanej, posiadającym wykształcenie wyższe i doświadczenie w projektowaniu minimum 2 inwestycji kubaturowych (w części dotyczącej swojej specjalności) w budynku mieszkalnym o kubaturze min. 8000 m<sup>3</sup> lub budynku użyteczności publicznej o kubaturze min. 8000 m<sup>3</sup>.
- Projektantem w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, posiadającym wykształcenie wyższe i doświadczenie w projektowaniu minimum 2 inwestycji kubaturowych (w części dotyczącej swojej specjalności) w budynku mieszkalnym o kubaturze min. 8000 m<sup>3</sup> lub budynku użyteczności publicznej o kubaturze min. 8000 m<sup>3</sup>.
- Kierownikiem budowy posiadającym wykształcenie wyższe i doświadczenie w kierowaniu realizacją min. 2 inwestycji polegających na realizacji prac termomodernizacyjnych lub opartych na budowie lub rozbudowie, i modernizacji obiektów kubaturowych o wartości min. 1,5 mln zł brutto (obowiązek kierowania inwestycją przez cały okres jej realizacji).

**Warunki dot. zdolności ekonomicznej i finansowej:**

Wymóg posiadania:

- środków finansowych lub zdolności kredytowej na kwotę co najmniej 2 mln zł;
- ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na kwotę nie mniejszą niż 1 mln zł.

Jednocześnie wobec wykonawców postawiono warunek posiadania określonych zasobów finansowych lub zdolności kredytowej. Strona publiczna wymagała, aby partner prywatny prefinansował ze środków własnych etap projektowania i budowy, w tym:

- do 85% wartości wydatków kwalifikowalnych w ramach projektu unijnego - do czasu pozyskania przez Gminę dofinansowania UE i po dokonaniu odbioru końcowego robót oraz
- do 100% wydatków za część zakresu robót, poza projektem unijnym - spłatę tej części wydatków planowano rozłożyć na raty przez okres 10 lat trwania umowy o PPP.

Szczegółowe informacje w zakresie określonych przez Gminę warunków udziału w postępowaniu są wskazane w załączniku do niniejszego raportu – Ogłoszenie o zamówieniu, w rozdziale IV. 3).

### 3.3. Kryteria oceny ofert

Kryteria oceny ofert i ich wagi zostały przygotowane przez pracowników urzędu z pomocą doradcy finansowego. Zanim jednak wytypowano kryteria i ich wagi przeprowadzono kilkanaście symulacji ustalania ostatecznych wag. W ogłoszeniu o zamówieniu przyjęto n.w. kryteria, według kolejności ich znaczenia:

- 1) cena;
- 2) poziom gwarantowanych oszczędności zużycia energii;
- 3) podział zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym;
- 4) terminy i wysokość przewidywanych płatności lub innych świadczeń podmiotu publicznego, jeżeli są one planowane.

W siwz, po zakończonych negocjacjach określono ich wagi zgodne z kolejnością kryteriów wskazanych w ogłoszeniu:

- 1) cena - 56,5%;
- 2) poziom gwarantowanych oszczędności zużycia energii - 15%;
- 3) podział zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym - 14,5%;
- 4) terminy i wysokość przewidywanych płatności lub innych świadczeń podmiotu publicznego, jeżeli są one planowane - 14%.

Wszystkie kryteria są szczegółowo opisane w siwz (stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego raportu) wraz ze wzorami oraz zasadami oceny. W ramach kryteriów 2, 3, 4 przewidziano odpowiednie podkryteria. Każde z nich premiowały odpowiednie korzyści strony publicznej zidentyfikowane w toku analiz przedrealizacyjnych.

### 3.4. Proces wyboru partnera prywatnego

Trzecie ogłoszenie o wszczęciu postępowania na wyłonienie partnera publicznego ukazało się w dniu 20 listopada 2013 r., zaś termin składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu wyznaczono na dzień 10 grudnia 2013 r.

Wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu złożyło dwóch wykonawców: Siemens Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz konsorcjum: Tokbud Tomasz Karaś z siedzibą w Świdniku i Promar S.A. z siedzibą w Bydgoszczy. Obydwaj wykonawcy wykazali spełnienie warunków udziału w postępowaniu i zostali zaproszeni do dialogu, w którym wzięli aktywny udział. W okresie od stycznia do marca 2013 roku przeprowadzono dwie tury dialogu z każdym z wykonawców. Dialog był poufny. Przeprowadzono go zgodnie z zasadą równego traktowania wykonawców, w oparciu o opracowany przez zamawiającego regulamin prowadzenia dialogu. Zaproszenie do dialogu zawierało wszelkie informacje i dokumenty, które pozwoliły wykonawcom, jeszcze przed rozpoczęciem negocjacji zapoznać się ze szczegółami przedsięwzięcia, w tym m.in.:

- Opis potrzeb i wymagań (wskazując w nim m.in: cele projektu, oczekiwane minimalne poziomy oszczędności energii, wstępne warunki zapłaty wynagrodzenia, horyzont czasowy trwania umowy, zakres przedmiotu termomodernizacji oraz podstawowe obowiązki wykonawcy w trakcie eksploatacji infrastruktury i ich finansowanie);
- Wstępny program funkcjonalno-użytkowy (pfu);
- Wstępny wykaz zidentyfikowanych ryzyk;
- Informację o miejscu i terminie rozpoczęcia dialogu.

Po zakończeniu procedury negocjacji, doprecyzowaniu i opracowaniu treści siwz wraz z załącznikami oraz pfu w dniu 10 marca 2014 r. zaproszono wykonawców do składania ofert. Termin składania ofert został wyznaczony na dzień 25 marca 2014 r.

Z uwagi na liczne pytania ze strony wykonawców zamawiający w dniach 17 - 20 marca 2014 r. opublikował informacje o zmianach w treści siwz, uwzględniających korekty pisarskie oraz modyfikacje opisu przedmiotu zamówienia i projektu umowy. Przedmiotowe informacje z kompletem pytań i odpowiedzi zamawiającego stanowią załącznik do niniejszego raportu. Pomimo licznych uzupełnień i wyjaśnień termin składania ofert nie uległ wydłużeniu.

Oferty złożyły obydwie firmy. W wyniku analizy i oceny ofert jako najkorzystniejszą wybrano ofertę nr 2 firmy Siemens Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (kod 03-821), ul. Żupnicza 11.

### 3.5. Uzasadnienie wyboru oferty:

Oferta nr 2 przedstawiała korzystny bilans ceny i pozostałych kryteriów oceny oferty zgodnie z siwz. Oferta ta uzyskała łącznie 85,5 punktów na 100 punktów możliwych do uzyskania. Oferta ta była jedyną ważną ofertą.

Oferta nr 1 została odrzucona z uwagi na brak zgodności oferty z siwz. Wykonawca w ofercie przyjął kwotę 2.239.000,00 zł zamiast oczekiwanej przez stronę publiczną (jako wkład własny strony publicznej) maksymalnie 1.246.874,72 zł. Wykonawca wskazując w ofercie kwotę wyższą przerzucił główny ciężar finansowania długoterminowego inwestycji na podmiot publiczny pomimo, że podmiot publiczny zdefiniował swoje potrzeby w tym zakresie - poprzez wskazanie warunku brzegowego - w ogłoszeniu, a następnie w siwz. W tej sytuacji na podstawie art. 89.1 UPZP zamawiający odrzucił ofertę. Jej treść nie odpowiadała treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia, a niezgodność z siwz nie była możliwa do poprawy z uwagi na wysokość oczekiwanej płatności od podmiotu publicznego. Poprawa przez zamawiającego oferty wykonawcy w tym zakresie była niemożliwa na mocy art. 87 ust. 2 pkt. 3 UPZP.

Zawiadomienie o wyborze oferty zostało opublikowane w BIP w dniu 24 kwietnia 2014 r.

Tabela nr 1. Elementy składowe wybranej oferty nr 2.

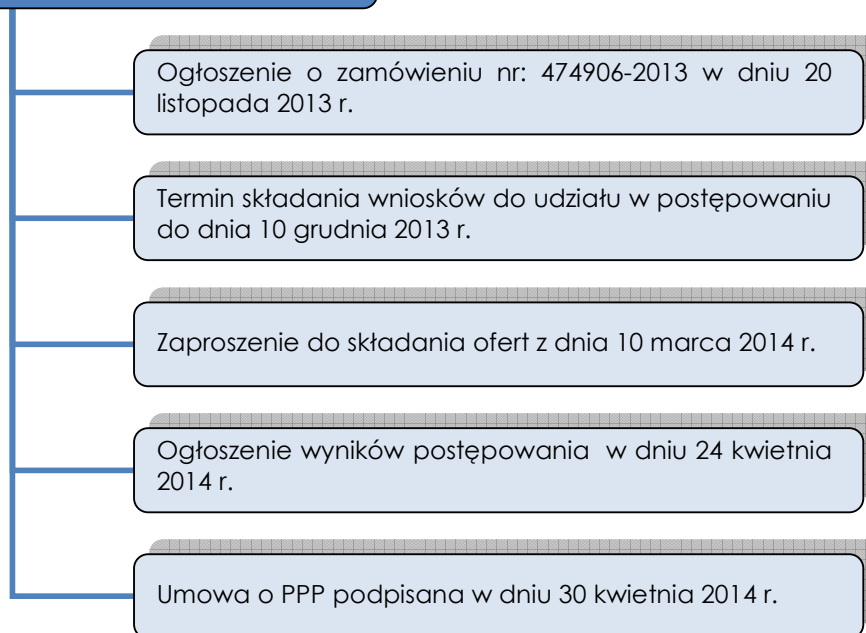
Lp.	Wyszczególnienie	Jedn.	Wartość
1.	Łączna cena brutto oferty, w tym:	zł	<b>4 625 779,36</b>
1.1	Koszty inwestycyjne przypadające na wkład własny podmiotu publicznego (brutto) – za zakres prac projektu unijnego	zł	1 246 874,72
1.2	Opłata za dostępność (brutto), w tym:	zł	3 378 904,64
1.2.1	Koszty inwestycyjne rozkładane na 10 lat etapu utrzymania (brutto) – za zakres prac projektu, poza projektem unijnym	zł	2 290 887,69
1.2.2	Koszty finansowe ( brutto)	zł	835 488,55
2.	Koszty związane z wcześniejszą spłatą kosztów inwestycyjnych rozkładanych na 10 lat etapu utrzymania w przeliczeniu na: [zł/na 1.000 zł kwoty wydatku inwestycyjnego]	zł	25,00
3.	Razem oszczędności energii cieplnej (c. o i c. w. u)	[ GJ/rok]	500,10
4.	Razem oszczędności energii elektrycznej-moc znamionowa	[kW]	10,91
5.	Ryzyko wypowiedzenia umowy o PPP przez partnera prywatnego z przyczyn leżących po	%	0,00



	stronie partnera prywatnego (przypadek 1)- dodatkowy procent kary który będzie doliczany do wartości bazowej kary		
6.	Ryzyko konieczności wypowiedzenia umowy o PPP przez podmiot publiczny z winy partnera prywatnego (przypadek 2) – dodatkowy procent kary będzie doliczany do wartości bazowej kary	%	0,00

Źródło: Zawiadomienie o wynikach postępowania z 23.04.2014 r., BIP.

#### Główne kamienie milowe procedury postępowania o wyłonienie partnera prywatnego:



Wybrane dokumenty z procedury wyboru partnera prywatnego zostały załączone do niniejszego opracowania. Kompletna dokumentacja jest zapisana na stronie BIP urzędu Gminy w Świdnicy:

## 4. ŚRODKI UE W RAMACH PROJEKTU PPP

### 4.1. Dotacja ze środków UE

Z uwagi na brak w budżecie Gminy środków finansowych na realizację planowanego przedsięwzięcia termomodernizacyjnego i nadarającą się możliwość aplikowania o środki finansowe z RPO 2007-2013, we wrześniu 2012 r. Gmina złożyła wniosek do Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Zielonej Górze o dofinansowanie projektu ze środków Lubuskiego Regionalnego Programu Operacyjnego 2007-2013 (Działanie 3.2), w ramach konkursu nr LRPO/3.2/1/2012. W okresie od stycznia do lipca 2013 roku miała miejsce -ocena formalna i merytoryczna złożonej aplikacji, która zakończyła się uzyskaniem decyzji o przyznaniu dofinansowania dla projektu.

Podpisanie umowy o dofinansowanie nastąpiło w dniu 27 września 2013 r. Wysokość przyznanego dofinansowania to kwota 1 095 275,70 zł, co stanowiło 85% wartości kosztów kwalifikowalnych. W projekcie współfinansowanym z LRPO zostały uwzględnione 3 obiekty oświatowe Gminy, które gwarantowały największe szanse uzyskania dofinansowania na realizację przedmiotowego zakresu.

Zakres drugiej części projektu (poza projektem unijnym), a dotyczący budynku administracyjnego w Świdnicy został dodany do przedsięwzięcia dopiero w trakcie negocjacji z partnerem prywatnym przez wzgląd na szanse uzyskania przez Gminę większych oszczędności energii.

Podział projektu na dwa elementy: pierwszy, stanowiący projekt unijny i drugi, poza projektem unijnym (budynek administracyjny urzędu) spowodował, że w analizach finansowych opracowanego studium wykonalności – stan ex post - uwzględniono tylko część I, objętą projektem Lubuskiego RPO. Całość przedsięwzięcia, wynikająca z oferty partnera prywatnego została uwzględniona w analizach trwałości finansowej beneficjenta z projektem, ilościowej analizie ryzyka przygotowanych przez Gminę.

Istotnym zagadnieniem w związku z modelem PPP, było utrzymanie wartości wydatków kwalifikowalnych na poziomie z etapu aplikacyjnego (od nich zależała wysokość wskaźników efektywności kosztowej podlegającej ponownej ocenie punktowej - po opracowaniu dokumentacji projektowej przez partnera prywatnego). Stąd w ogłoszeniu o zamówieniu zawarto warunek, iż wkład własny Gminy nie będzie większy niż wartość usprawnień, wynikająca z audytów energetycznych obiektów edukacyjnych, opracowanych na zlecenie Gminy.

Wkład własny Gminy miał być wniesiony po dokonaniu pozytywnego odbioru końcowego prac i jednocześnie pod warunkiem pozytywnego wyniku oceny merytorycznej uzupełniającej, na którą wykonawca miał istotny wpływ poprzez zaproponowane usprawnienia realizacyjne.

Tabela nr 2. Źródła finansowania dla części projektu podlegającej współfinansowaniu ze środków UE.

<b>Źródło</b>	<b>Ogółem [zł]</b>	<b>Wydatki kwalifikowane [zł]</b>
Kwota wydatków całkowitych, w tym:	1 311 929,73 <sup>1</sup>	1 288 559,73
- dofinansowanie LRPO	1 095 275,77	1 095 275,77
- z budżetu Gminy	216 653,96	193 283,96

Źródło: Wniosek o dofinansowanie z lipca 2013 r.

Przyznanie dotacji UE zobowiązało Gminę do realizacji termomodernizacji obiektów objętych umową o dofinansowanie (3 obiektów oświatowych, wchodzących w zakres umowy o PPP) zgodnie z przedłożonym harmonogramem rzeczowo – finansowym oraz do osiągnięcia:

- ✓ efektu rzeczowego, czyli dokonania prac termomodernizacyjnych w obiektach, w określonym terminie, skutkujących ograniczeniem zapotrzebowania obliczeniowego na ciepło dla 3 budynków edukacyjnych o 2406,95 GJ/rok oraz zmniejszeniem mocy instalacji ciepłej wody użytkowej o ok. 50% dla dwóch obiektów edukacyjnych w Słone i Świdnicy, przy zaspokajaniu potrzeb na dotychczasowym poziomie,
- ✓ zmniejszenia mocy instalacji ciepłej wody użytkowej o ok. 50% dla dwóch obiektów oświatowych w Słonym i Świdnicy przy zaspokojeniu potrzeb na dotychczasowym poziomie,
- ✓ ograniczenia zapotrzebowania obliczeniowego 3 budynków oświatowych na ciepło o 2406,95 GJ/rok,

<sup>1</sup> Na kwotę wydatków ogółem (1 311 929,73) dla projektu unijnego składają się:

- 11 685,00 zł – opracowanie dokumentacji audytów energetycznych dla 3 obiektów oświatowych;
- 28 290,00 zł – opracowanie studium wykonalności;
- 1 246 874,73 zł – roboty budowlane wraz z opracowaniem dokumentacji projektowej;
- 10 000,00 zł – usługi nadzoru budowlanego;
- 20 000,00 zł – promocja.

- ✓ efektu ekologicznego, czyli ograniczenia lub uniknięcia emisji dwutlenku węgla emitowanych przez obiekty edukacyjne o ok. 38%.

Gmina zobowiązana jest do monitorowania efektu ekologicznego w zakresie redukcji emisji gazów cieplarnianych z osiągniętych efektów. Gmina musi też zapewnić wymaganą trwałość przedsięwzięcia<sup>2</sup>.

## 5. UMOWA O PPP

Umowa o PPP zawarta na wykonanie przedsięwzięcia pn. „Kompleksowa termomodernizacji budynków komunalnych na terenie Gminy Świdnica w formule partnerstwa publiczno-prywatnego” obejmuje kompleksową termomodernizację następujących obiektów:

- 1) Szkoła Podstawowa w Świdnicy przy ul. Ogrodowej 36;
- 2) Szkoła Podstawowa w Koźli;
- 3) Szkoła Podstawowa w Słonym przy ul. Szkolnej 1;
- 4) Budynek administracyjny w Świdnicy przy ul. Długiej 25.

Przedsięwzięcie realizowane jest w modelu: zaprojektuj – wybuduj - sfinansuj - eksploatuj w oparciu o ofertę partnera prywatnego.

Szczegółowy zakres rzeczowy przedsięwzięcia wynika z programu funkcjonalno-użytkowego stanowiącego element siwz.

Funkcje poszczególnych obiektów określa program funkcjonalno-użytkowy. Zmiana funkcji obiektów stanowi ryzyko strony publicznej, co wymaga aneksu do umowy o PPP poprzedzonego analizą wpływu tej zmiany na warunki dostępności oraz bazowy wariant energetyczny zgodnie z procedurą wprowadzania zmian określoną w umowie PPP.

Na przedmiot umowy o PPP (dla każdego z ww. obiektów) składają się odpowiednio na poszczególnych etapach – etap projektowania, budowy i eksploatacji i zarządzania energią.

Projekt jest realizowany w trzech etapach:

- I - Etap projektowania - do 70 dni, od dnia zawarcia umowy;
- II - Etap budowy – do 210 dni, od dnia zawarcia umowy;
- III - Etap utrzymania (eksploatacji obiektów i zarządzania energią) - 10 lat, od zakończenia etapu budowy.

W umowie o PPP Gmina przeniosła większość ryzyk budowy i dostępności na partnera prywatnego. Umowa gwarantuje, że w razie wystąpienia sytuacji problemowej strona publiczna będzie miała narzędzia żeby jej przeciwdziałać. Przygotowując umowę o PPP, z uwagi na bezpieczeństwo finansów publicznych i Gminy oraz osiągnięcie założonego celu projektu zadbano o uwzględnienie nw. zasad<sup>3</sup>:

- umowa powinna zawierać preambułę, w której są wskazane cele umowy, które przyświecały stronom umowy w dniu jej podpisania;
- umowa powinna zawierać definicje terminów, od których jednoznacznej interpretacji zależą obowiązki stron, a zwłaszcza te dotyczące przesłanek do naliczenia kar czy odstąpienia od umowy;

---

<sup>2</sup> Trwałość przedsięwzięcia - należy przez to rozumieć zapewnienie przez dotowanego utrzymywania określonego w umowie efektu rzeczowego i efektu ekologicznego przedsięwzięcia przez okres 5 lat od daty zakończenia realizacji projektu. Poprzez datę zakończenia projektu należy rozumieć termin realizacji projektu określony w Umowie o dofinansowanie projektu i Zasadach, z uwzględnieniem przepisów art. 88 Rozporządzenia Rady (WE) Nr 1083/2006.

<sup>3</sup> Wytyczne dla Gminy w zakresie przygotowania umowy o PPP – na podstawie opracowania pn. „Studium wykonalności projektu pn. Kompleksowa termomodernizacja budynków oświatowych Gminy Świdnica”, przygotowanego przez Panią Agnieszkę Murzyn, Eksperta ds. analiz i Wykonalności Inwestycji oraz PPP z „Euro Projekt” Pracownia Inżynierska Analiz i Wykonalności Inwestycji.

- umowa powinna zawierać wszystkie zasadnicze zagadnienia, wynikające z wymogów ustawy o PPP;
- umowa wraz z dokumentami związanymi, w tym oferta powinny być prawnie wiążące dla stron;
- umowa powinna przenosić ciężar ryzyk budowy i dostępności na partnera prywatnego i posiadać mechanizmy wpływu podmiotu publicznego na partnera prywatnego, zabezpieczające przed działaniem oportunistycznym;
- umowa powinna obejmować cały cykl życia projektu, w tym eksploatację i fazę zakończenia umowy;
- umowa powinna być odpowiednio zabezpieczona. W przypadku zaistnienia przestanków do naliczenia kar strona publiczna musi posiadać narzędzie wyegzekwowania tych kar bez jakichkolwiek dodatkowych kroków prawnych;
- umowa musi zawierać mechanizm płatności powiązany z kryteriami oceny ofert oraz z deklaracjami partnera prywatnego wynikającymi z oferty;
- umowy powinna określić precyzyjnie parametry dostępności energetycznej;
- umowa powinna zawierać elementy procedury naprawczej, tak aby strony mogły mieć szansę naprawić swoje zaniedbanie, zanim dojdzie do wypowiedzenia umowy, jeśli było ono niezawinione i nieumyślne;
- umowa nie może być łatwo wypowiedzalna przez partnera prywatnego;
- umowa powinna zawierać katalog zmian, które mogą się wydarzyć i które mogą być zmianami istotnymi, wpływającymi na równowagę ekonomiczną kontraktu. W umowie należy opisać procedurę wprowadzania zmian do umowy.

### 5.1. Prawa i obowiązki stron

Podział praw i obowiązków przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela nr 3. Prawa i obowiązki stron umowy o PPP.

PODMIOT PUBLICZNY	PARTNER PRYWATNY
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ zapewnienie wniesienia wkładu własnego na zasadach określonych w umowie o PPP oraz terminowej zapłaty wynagrodzenia zgodnie z zapisami zawartej umowy;</li> <li>➤ zapewnienie, na swój koszt, udziału osób posiadających niezbędne kwalifikacje do dokonywania bieżącej koordynacji procedury uzgodnień dokumentacji technicznej oraz zapewnienie nadzoru inwestorskiego w trakcie realizacji robót budowlanych;</li> <li>➤ zapewnienie utrzymania i zarządzania obiektami (z wyłączeniem zakresu obowiązków partnera prywatnego, objętych umową PPP) i prowadzenia w nich działalności zgodnie z przeznaczeniem każdego z obiektów;</li> <li>➤ ponoszenie wszelkich kosztów operacyjnych związanych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ zapewnienie finansowania przedsięwzięcia na etapie projektowania, budowy i utrzymania w zakresie określonym w umowie;</li> <li>➤ zapewnienie osób z niezbędnymi kwalifikacjami i uprawnieniami do realizacji przedmiotu umowy;</li> <li>➤ opracowanie i wykonanie dokumentacji technicznej projektu, zgodnie z umową, przepisami i wiedzą techniczną, przepisami wraz z uzyskaniem niezbędnych decyzji;</li> <li>➤ zapewnienie prawidłowości zaprojektowanych rozwiązań z opisem przedmiotu zamówienia;</li> <li>➤ zapewnienie, że wartość robót i dostaw wyliczona na podstawie kosztorysów oraz przygotowany harmonogram rzeczowo-finansowy muszą być zgodne</li> </ul>

<p>z użytkowaniem obiektów, obejmujących w szczególności podatki, rachunki za media, wywóz śmieci, etc.;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ zapewnienie racjonalnego gospodarowania energią w modernizowanych obiektach;</li> <li>➤ umożliwianie przedstawicielom i personelowi partnera prywatnego wstępu do obiektów celem wykonania obowiązków wynikających z umowy PPP;</li> <li>➤ zapewnienie osoby odpowiedzialnej za bieżące kontakty z partnerem prywatnym;</li> <li>➤ udostępnienie i protokolarnie przekazanie terenu budowy zgodnie z harmonogramem, w terminie umownym;</li> <li>➤ zapewnienie odbioru robót budowlanych w ramach termomodernizacji obiektów;</li> <li>➤ współdziałanie z partnerem prywatnym we wszelkich sprawach związanych z realizacją umowy o PPP oraz niezwłoczne informowanie o zaistnieniu wszelkich zdarzeń faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na realizację przedmiotu umowy;</li> <li>➤ zobowiązanie do każdorazowego uzgadniania z partnerem prywatnym możliwości zainstalowania w modernizowanych obiektach, dodatkowych urządzeń mogących mieć wpływ bezpośrednio na poziom możliwych do uzyskania oszczędności zużycia energii.</li> </ul>	<p>z ofertą;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ zapewnienie utrzymania obiektów w zakresie określonym umową o PPP;</li> <li>➤ zapewnienie osoby odpowiedzialnej za bieżące kontakty z podmiotem publicznym;</li> <li>➤ zapewnienie przejęcia terenu budowy wraz z przejęciem odpowiedzialności i ryzyka do dnia podpisania protokołu odbioru końcowego robót;</li> <li>➤ zabezpieczenie terenu budowy wraz z równoczesnym zabezpieczeniem bezpiecznego przejścia i przebywania użytkowników;</li> <li>➤ zapewnienie dozoru mienia partnera prywatnego na budowie na własny koszt;</li> <li>➤ zapewnienie na własny koszt transportu odpadów do miejsc ich wykorzystania i utylizacji wraz z kosztami utylizacji;</li> <li>➤ ponoszenie odpowiedzialności na zasadach określonych w umowie oraz przepisach powszechnie obowiązującego prawa bhp i p.poż. za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków pracowników i osób trzecich w związku z prowadzoną realizacją;</li> <li>➤ uzyskanie gwarantowanych i wskazanych w ofercie oszczędności w ogólnym zużyciu energii cieplnej i elektrycznej, zgodnie z metodologią obliczania oszczędności energii, w stosunku do każdego z obiektów, w wysokości zadeklarowanej w ofercie;</li> <li>➤ zapewnienie terminowej realizacji obowiązków;</li> <li>➤ niezwłoczne informowanie o zaistnieniu wszelkich zdarzeń faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na realizację przedsięwzięcia.</li> </ul>
---	--

Źródło: na podstawie projektu umowy o PPP, przygotowanego przez Gminę, stanowiącego załącznik (do SIWZ) do zaproszenia do składania ofert.

## 5.2. Podział ryzyk

Przyjęto, że realizacja przedmiotu umowy opierać się będzie na odpowiedzialności wynikającej z podziału ryzyk między stronami. W celu uniknięcia wszelkich wątpliwości i ewentualnych sporów w okresie realizacji przedmiotu umowy, wstępnie zidentyfikowane w fazie przygotowania projektu, a następnie doprecyzowane w trakcie procedury negocjacji rodzaje ryzyk, które zostały podzielone i przyjęte w umowie o PPP.

Tabela nr 4. Podział ryzyk

PARTNER PRYWATNY	PODMIOT PUBLICZNY
<b>ETAP PROJEKTOWANIA I ROBÓT /RYZYKA KONSTRUKCYJNE/</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ryzyko przyjęcia błędnych założeń projektowych;</li> <li>➤ Ryzyko związane z niedoszacowaniem prac i obowiązków partnera prywatnego;</li> <li>➤ Ryzyko opóźnienia zakończenia projektowania;</li> <li>➤ Ryzyko nieodpowiedniej wielkości zasobów ludzkich i materialnych;</li> <li>➤ Ryzyko nie uzyskania dla przyjętych rozwiązań projektowych wymaganych przez podmiot publiczny minimalnych warunków w zakresie obliczeniowego zapotrzebowania obiektów na energię cieplną c.o i c.w.u;</li> <li>➤ Ryzyko związane z nieodpowiednimi kwalifikacjami pracowników i/lub podwykonawców;</li> <li>➤ Ryzyko płynności finansowej niezbędnej do zapewnienia terminowego zakończenia przedsięwzięcia;</li> <li>➤ Ryzyko meteorologiczne;</li> <li>➤ Ryzyko związane z wystąpieniem wad istotnych uniemożliwiających dokonanie odbioru końcowego;</li> <li>➤ Ryzyko wzrostu cen materiałów i pracy na etapie budowy;</li> <li>➤ Ryzyko błędów w planowaniu i koordynacji przedsięwzięcia,</li> <li>➤ Ryzyko wystąpienia wypadków przy pracy;</li> <li>➤ Ryzyko zniszczenia efektów - przedsięwzięcia przed dokonaniem odbioru końcowego z przyczyn nie wynikających z działań podmiotu publicznego;</li> <li>➤ Ryzyko zmiany przepisów prawa mających wpływ na przedsięwzięcie;</li> <li>➤ Ryzyko zastosowania nieodpowiedniej jakości materiałów.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ryzyko związane z planowaniem przedsięwzięcia dotyczące działań strony publicznej podejmowanych w celu doprowadzenia do realizacji przedsięwzięcia do czasu zawarcia umowy z partnerem prywatnym;</li> <li>➤ Ryzyko o charakterze legislacyjnym – należy przez to rozumieć ryzyko wystąpienia zmian w przepisach prawnych, mających wpływ na realizację przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego;</li> <li>➤ Ryzyko archeologiczne;</li> <li>➤ Ryzyko związane z lokalizacją przedsięwzięcia – należy przez to rozumieć ryzyko wpływające na dostępność terenu przeznaczonego do realizacji przedsięwzięcia, w szczególności ryzyko: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) związane ze stanem prawnym nieruchomości;</li> <li>b) wynikające z właściwości istniejącej infrastruktury.</li> </ul> </li> <li>➤ Ryzyko związane z przekazywaniem składników majątkowych - należy przez to rozumieć ryzyko wpływające na warunki i terminy przekazywania składników majątkowych w ramach realizacji przedsięwzięcia, w szczególności ryzyko: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) związane ze stanem składników majątkowych przed ich przekazaniem, np. ryzyko związane ze stanem instalacji w obiektach podlegających termomodernizacji, które podmiot publiczny określił w siwz jako nie podlegające usprawnieniom;</li> <li>b) związane z wykonaniem obowiązków i egzekucją praw związanych z dokonaniem przekazania.</li> </ul> </li> </ul>
<b>ETAP UTRZYMANIA /RYZYKA DOSTĘPNOŚCI/</b>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ryzyko związane z niemożnością dostarczenia zadeklarowanej w ofercie jakości usług (nie uzyskanie gwarantowanych oszczędności);</li> <li>➤ Ryzyko nie dotrzymania parametrów dostępności;</li> <li>➤ Ryzyko pojawienia się usterek wymuszających konieczność podjęcia dodatkowych prac;</li> <li>➤ Ryzyko zmiany stóp procentowych;</li> <li>➤ Ryzyko związane z nieodpowiednimi kwalifikacjami pracowników i/lub podwykonawców;</li> <li>➤ Ryzyko utraty płynności finansowej niezbędnej do zapewnienia ciągłości świadczonych usług;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ryzyko inflacji;</li> <li>➤ Ryzyko o charakterze legislacyjnym – należy przez to rozumieć ryzyko wystąpienia zmian w przepisach prawnych na etapie utrzymania, np. zmiana stawki podatku VAT.</li> </ul>
<b>ETAP UTRZYMANIA /RYZYKA POPYTU/</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Brak przypisanych ryzyk.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ryzyko związane ze zmianą funkcji lub przeznaczenia obiektów poddanych termomodernizacji;</li> <li>➤ Ryzyko regulacyjne - należy przez to rozumieć ryzyko wystąpienia zmian w regulacjach dotyczących systemów opłat za nośniki energii, zmiany stawek podatku VAT.</li> </ul>
<b>RYZYKA PONOSZONE SOLIDARNIE PRZEZ OBIE STRONY UMOWY</b>	
➤ RYZYKO WYSTĄPIENIA SIŁY WYŻSZEJ	

Źródło: na podstawie projektu umowy o PPP przygotowanego przez Gminę, stanowiącego załącznik do zaproszenia do składania ofert.

### 5.3. System wynagradzania partnera prywatnego

System wynagradzania partnera prywatnego został przyjęty w oparciu o umowę o partnerstwie publiczno-prywatnym. Z uwagi na rodzaj przedsięwzięcia, jakim jest termomodernizacja obiektów komunalnych (administrowanych przez użytkowników), który nie daje możliwości eksploataowania przedmiotu umowy przez partnera prywatnego, np. pobierania opłat od osób trzecich, jedynym źródłem wynagrodzenia podmiotu prywatnego są środki finansowe przekazywane przez Gminę.

Obowiązującą formą wynagrodzenia za cały przedmiot umowy jest wynagrodzenie ryczałtowe ustalone na podstawie oferty partnera prywatnego.

Całkowite wynagrodzenie partnera prywatnego za wykonanie przedmiotu umowy o PPP wynosi **4 625 779,36 zł** (z uwzględnieniem podatku VAT, 23 %), w tym wynagrodzenie za zakres projektu unijnego (LRPO) wyniosło 1 311 929,73 zł, z czego całkowita kwota wydatków kwalifikowalnych wyniosła 1 288 559,73 zł, a wysokość przyznanego dofinansowania 1 095 275,70 zł

Na wynagrodzenie całkowite partnera prywatnego (z uwzględnieniem podatku VAT) składają się:

Koszty inwestycyjne i utrzymaniowe, przypadające na część fin. przez partnera prywatnego (z VAT) 2 290 887,69 zł	Koszty inwestycyjne przypadające na wkład własny podmiotu publicznego (z VAT) 1 246 874,72 zł
Koszty finansowe (z VAT) 835 488,55 zł	Koszty bieżące (z VAT) 252 528,40 zł

W umowie przyjęto, że rozliczanie wynagrodzenia partnera prywatnego za realizację przedmiotu zamówienia będzie się odbywało na podstawie planu płatności, stanowiącego element oferty partnera prywatnego, oraz potwierdzenia do wypłaty określonych kwot, wystawionego przez upoważnione podmioty reprezentujące podmiot publiczny, w następujący sposób:

Wkład własny – zostanie wypłacony jednorazowo po realizacji i protokolarnym końcowym odbiorze robót całości przedmiotu zamówienia obejmującego etap projektowania i etap budowy na podstawie dostarczonej faktury VAT, wystawionej z wyodrębnieniem kosztów inwestycyjnych kwalifikowalnych wraz z protokołem końcowego odbioru robót i dokumentacją potwierdzającą rozliczenia z podwykonawcami. Termin wniesienia wkładu własnego przez podmiot publiczny upłynął z dniem 31 grudnia 2014 r. W przypadku opóźnienia wniesienia w terminie wkładu własnego przez podmiot publiczny z jego winy partner prywatny miał prawo doliczyć odsetki ustawowe za okres opóźnienia. Warto podkreślić, że strony ustaliły, że gdy opóźnienie wniesienia wkładu własnego wynika z procedury prowadzonej w WFOŚiGW, nie będzie to stanowiło przesłanki do naliczania odsetek ustawowych za okres opóźnienia i też do wypowiedzenia umowy przez partnera prywatnego.

Opłata za dostępność – rozliczenie należności za pozostały przedmiot umowy będzie wypłacane kwartalnie w formie opłaty za dostępność w okresie 10 lat etapu utrzymania, w ratach kwartalnych zaproponowanych przez partnera prywatnego w planie płatności, dołączonym do oferty, odrębnie dla każdego obiektu wraz z uwzględnieniem mechanizmu płatności. W skład opłaty za dostępność wchodzi:

- rata majątkowa z tytułu spłaty przez podmiot publiczny wydatków inwestycyjnych finansowanych przez partnera prywatnego – wysokość raty majątkowej kwartalnej wynikać będzie z oferty partnera prywatnego. Jest to składnik opłaty za dostępność, nie podlegający indeksacji o wskaźnik inflacji oraz ewentualną zmianę stawki VAT.
- koszty finansowe – to wynagrodzenie, które będzie wypłacane na etapie utrzymania, w ratach kwartalnych określonych przez partnera prywatnego w planie płatności, i które nie podlega indeksacji w przypadku zmiany stóp procentowych na etapie utrzymania. Udział kosztów finansowych w poszczególnych ratach kwartalnych wynika z zaoferowanych przez partnera prywatnego warunków płatności.

Strony ustaliły, że w przypadku dokonania wcześniejszej spłaty wynagrodzenia przez Gminę, o którym mowa w pkt. a), koszty finansowe ulegną stosownemu obniżeniu odpowiednio do okresu, w którym podmiot publiczny nie będzie już korzystał z usługi finansowania.

Koszty bieżące – rozliczenia należności za koszty bieżące będą wypłacane kwartalnie w okresie 10 lat w trakcie etapu utrzymania. Wysokość rat kwartalnych w pierwszym roku od zakończenia etapu robót wynika z oferty partnera prywatnego. W latach kolejnych wysokość wynagrodzenia zostanie skorygowana o wskaźnik inflacji, a w przypadku zmiany stawki VAT wynagrodzenie stanowiące koszty bieżące zostanie również odpowiednio dostosowane.



#### 5.4. Kary umowne

W określonych przypadkach niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o PPP, podmiot publiczny ma prawo naliczyć partnerowi prywatnemu kary umowne.

Niezależnie od obowiązku zapłaty kar umownych, w przypadku nieosiągnięcia zadeklarowanych w ofercie oszczędności w zużyciu energii, partner prywatny zobowiązany jest zapłacić różnicę pomiędzy poziomem oszczędności gwarantowanym, a faktycznie osiągniętym.

Podstawą do naliczenia kar umownych jest wartość całkowita wynagrodzenia<sup>4</sup> partnera prywatnego.

Strona prywatna jest zobowiązana do zapłaty stronie publicznej:

na **Etapie Projektowania i Budowy:**

- kary w wysokości 50 000 zł w przypadku zawarcia umowy na podwykonawstwo bez wiedzy i/lub zgody podmiotu publicznego,
- kary umownej związane z niedotrzymaniem terminów umownych:
  - w wysokości 0,05% wynagrodzenia całkowitego, za każdy dzień zwłoki w realizacji etapu projektowania,
  - w wysokości 0,1% wynagrodzenia całkowitego, za każdy dzień zwłoki na etapie budowy,
  - w wysokości 0,05% wynagrodzenia całkowitego, za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze robót, w trakcie etapu utrzymania, lub w trakcie okresu gwarancji, licząc od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
- ✓ kary w wysokości nie mniejszej niż 20 % wynagrodzenia całkowitego z tytułu odstąpienia od umowy przez stronę publiczną z winy strony prywatnej,
- ✓ kary w wysokości nie mniejszej niż 20% wynagrodzenia całkowitego z tytułu odstąpienia od umowy przez stronę prywatną z winy nie leżącej po stronie podmiotu publicznego,
- ✓ w przypadku, gdy okaże się, że przekazany podmiotowi publicznemu przedmiot umowy lub jakiś jego element jest obciążony ciężarami lub prawami na rzecz osób trzecich, partner prywatny zapłaci podmiotowi publicznemu karę umowną w wysokości 5% całkowitego wynagrodzenia;

na **Etapie Utrzymania:**

- kary należnej stronie publicznej za niedotrzymanie gwarantowanych oszczędności i spełnienia warunków dostępności, opisanych w umowie w paragrafie dotyczącym mechanizmu płatności,
- kary należnej stronie publicznej za rozwiązanie umowy na etapie utrzymania:
  - w wysokości nie mniejszej niż 20 % wynagrodzenia całkowitego z tytułu rozwiązania umowy przez stronę publiczną z winy strony prywatnej
  - w wysokości nie mniejszej niż 20 % całkowitego wynagrodzenia z tytułu rozwiązania umowy przez stronę prywatną z przyczyn nie leżących po stronie publicznej.

Strona publiczna natomiast jest zobowiązana do zapłaty stronie prywatnej

na **etapach Projektowania, Budowy i Utrzymania:**

- kary w wysokości 10 % całkowitego wynagrodzenia z tytułu odstąpienia lub rozwiązania umowy przez stronę publiczną z przyczyn leżących po stronie publicznej,
- kary w wysokości 10 % całkowitego wynagrodzenia z tytułu odstąpienia lub rozwiązania umowy przez stronę prywatną z winy strony publicznej.

---

<sup>4</sup> Wynagrodzenie całkowite określone w pkt 5.3, akapit trzeci niniejszego raportu.

Łączna kwota odpowiedzialności partnera prywatnego wynikająca z zawartej umowy lub w związku z nią, niezależnie od podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, w tym kar umownych jest ograniczona – zapisem w umowie - do kwoty 51 % kosztów całkowitego wynagrodzenia partnera prywatnego brutto.

## **5.5. Rozwiązanie/odstąpienie od umowy o PPP**

Zawarta przez strony umowa o PPP przewiduje szereg przestanków, w wyniku których obydwie podmioty mogą na etapie projektowania i robót budowlanych odstąpić od realizacji umowy, a na etapie utrzymania mają prawo do rozwiązania umowy.

### **5.5.1 Procedura na etapie robót budowlanych /odstąpienie od umowy/**

Podmiot publiczny - może odstąpić od realizacji umowy w ciągu 30 dni od wystąpienia następujących przypadków:

- ✓ gdy został zajęty majątek partnera prywatnego w wyniku postępowania upadłościowego, z powodu braku zapewnienia finansowania przez partnera prywatnego, które uniemożliwia terminową realizację robót;
- ✓ gdy partner prywatny nie opracuje terminowo dokumentacji projektowej niezbędnej dla realizacji przedsięwzięcia;
- ✓ gdy partner prywatny wykonuje roboty budowlane przy pomocy podwykonawców bez wcześniejszej zgody Gminy;
- ✓ gdy wystąpią inne przestanki w zakresie naruszania przez partnera prywatnego warunków umowy to np.:
  - o niepodejmowanie działań określonych w umowie,
  - o nieusuwanie występujących naruszeń pomimo wezwań ze strony podmiotu publicznego,
  - o zwłoka partnera prywatnego z wykonywaniem któregokolwiek ze swoich obowiązków na etapie robót w terminie ponad 30 dni, w stosunku do przyjętego terminu;
  - o gdy w którymkolwiek obiekcie stwierdzone zostaną istotne wady, a partner prywatny nie podjął działań naprawczych.

W przypadku gdy zaistnieją inne niemożliwe do przewidzenia okoliczności, których wystąpienie godzi w interes publiczny wówczas prawo odstąpienia od umowy przysługuje podmiotowi publicznemu w ciągu 60 dni od dnia powzięcia wiadomości o zdarzeniu uprawniającym do odstąpienia od umowy.

W sytuacji odstąpienia od umowy przez podmiot publiczny partnerowi prywatnemu przysługuje wynagrodzenie za czynności i prace, których dokonał do dnia odstąpienia od umowy. Zakres wykonanych prac i wysokość odpowiadającego im wynagrodzenia zostaną niezwłocznie ustalone przez strony protokolarnie. W takim przypadku wynagrodzenie partnera prywatnego zostanie pomniejszone o kary umowne, jakie partner prywatny zobowiązany jest ponieść stosownie do przestanki odstąpienia zgodnie z warunkami zawartej umowy.

Partner Prywatny - jest uprawniony do odstąpienia od umowy w razie nieuzasadnionej zwłoki Podmiotu Publicznego z odbiorem robót i prac wykonanych w ramach termomodernizacji trwającej dłużej niż 45 dni, a także gdy podmiot publiczny nie wykonuje lub nienależyście wykonuje którykolwiek z obowiązków wynikających z umowy, a wezwany do podjęcia działań naprawczych w terminie 30 dni nie wprowadził postępowania naprawczego.

Odstąpienie od umowy następuje w drodze pisemnego oświadczenia złożonego podmiotowi publicznemu w terminie 30 dni od zaistnienia zdarzenia uprawniającego do odstąpienia od umowy. Partnerowi prywatnemu przysługuje wówczas wynagrodzenie za czynności i prace,

których dokonał do dnia odstąpienia od umowy. Zakres tych prac i wysokość odpowiadającego im wynagrodzenia zostaną ustalone przez strony. Niezależnie od przyczyn odstąpienia od umowy na etapie budowy, partner prywatny jest zobowiązany niezwłocznie do zabezpieczenia, na koszt strony winnej, robót wykonanych w ramach termomodernizacji do dnia odstąpienia.

W takim przypadku zwrot kosztów inwestycyjnych poniesionych przez partnera prywatnego nastąpi w ratach, co zostanie oszacowane na podstawie warunków płatności wynikających z oferty partnera prywatnego z uwzględnieniem kosztów przez niego nie poniesionych.

#### **5.5.2. Procedura na etapie utrzymania /rozwiązanie umowy/**

Podmiot Publiczny - uprawniony jest do rozwiązania umowy w sytuacji gdy:

- ✓ partner prywatny nie wykonuje lub nienależycie wykonuje któregokolwiek z obowiązków umownych, a wezwany do podjęcia działań naprawczych w terminie 7 dni nie wprowadził postępowania naprawczego;
- ✓ gdy partner prywatny uniemożliwia podmiotowi publicznemu wykonywanie uprawnień kontrolnych;
- ✓ gdy partner prywatny wykorzystuje obiekty lub instalacje w sposób sprzeczny z ich przeznaczeniem i celem dla realizacji, którego zostały one udostępnione;
- ✓ rozpoczęte zostało postępowanie likwidacyjne partnera prywatnego zgodnie z regulującymi przepisami;
- ✓ gdy w którymś z obiektów stwierdzone zostaną wady, a partner prywatny nie usunie ich w terminie przekraczającym 30 dni od wyznaczonego terminu;
- ✓ gdy przedstawione przez partnera prywatnego dane w sprawozdaniu rocznym są nieprawdziwe, zawyżone lub gdy partner prywatny nie przedstawił sprawozdania rocznego pomimo upływu 30 dni od planowanej daty dostarczenia.

Prawo rozwiązania umowy przysługuje podmiotowi publicznemu w ciągu 60 dni od dnia powzięcia wiadomości o zdarzeniu uprawniającym go do rozwiązania umowy. Rozwiązanie umowy następuje w drodze pisemnego oświadczenia złożonego partnerowi prywatnemu wraz z jego uzasadnieniem.

Partner Prywatny - ma prawo do rozwiązania umowy w sytuacji, gdy podmiot publiczny nie dopełnia swoich obowiązków umownych, co w rzeczywistości uniemożliwia partnerowi prywatnemu realizację celów umowy, a wezwanie podmiotu publicznego do naprawy uchybienia nie przynosi żadnego rezultatu, w szczególności gdy:

- ✓ zwłoka podmiotu publicznego z zapłatą wynagrodzenia przekracza okres dłuższy niż 60 dni, licząc od dnia upływu terminu płatności;
- ✓ podmiot publiczny bezzasadnie uniemożliwia partnerowi prywatnemu wykonywanie obowiązków z zakresu utrzymania, w szczególności:
  - o poprzez odmowę wstępu partnerowi prywatnemu do obiektów;
  - o gdy przedmiotowe obiekty są wykorzystywane przez podmiot publiczny w sposób rażąco niezgodny z ich przeznaczeniem, co np. może skutkować istotnymi zmianami w zużyciu energii cieplnej
- ✓ gdy podmiot publiczny w sposób uporczywy dopuszcza się rażących naruszeń postanowień umowy.

Rozwiązanie umowy ze strony partnera prywatnego następuje w drodze pisemnego oświadczenia złożonego podmiotowi publicznemu i może nastąpić jedynie po zakończeniu okresu rozliczeniowego z okresem wypowiedzenia 30 dni, w którym to czasie nastąpi rozliczenie finansowe między stronami umowy.

## 5.6. Rozstrzygnięcie sporów

Strony ustaliły, że ewentualne spory mogące wyniknąć w związku z realizacją umowy o PPP będą rozwiązywały na drodze polubownej poprzez negocjacje. W trakcie podjętych negocjacji strony podejmą wszelkie starania, które pozwolą doprowadzić do jak najszybszego rozstrzygnięcia sporu.

W przypadkach napotkania trudności w uzyskaniu porozumienia obie strony będą mogły zaangażować biegłych, którzy będą wybierani za obopólną zgodą stron i będą opłacani przez obie strony w równych częściach.

Jednak w przypadkach, gdy negocjacje pomiędzy stronami nie doprowadzą do polubownego zakończenia sporu w ciągu 60 kolejnych dni, spór taki będzie mógł być ostatecznie poddany pod rozstrzygnięcie sądu właściwego miejscowo dla siedziby podmiotu publicznego.

## 6. WNIOSKI Z DOŚWIADCZEŃ W PROJEKCIE PPP

Poniżej przedstawiono wnioski Gminy oraz Ministerstwa w związku z realizacją omawianego projektu PPP.

### Wnioski Gminy:

- Brak przygotowania lokalnego rynku wykonawców do współpracy w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego oraz brak wiedzy w tym zakresie, ale przede wszystkim brak możliwości finansowych dla firm regionalnych, które mogłyby stworzyć konkurencję dla dużych firm;
- Zderzenie świata finansów publicznych oraz wymagań projektowych z gospodarczym i rynkowym podejściem oferentów – trudności w uzyskaniu niektórych informacji wymaganych procedurami w obszarze zamówień publicznych, a stanowiących tajemnicę handlową oferentów;
- Nieproporcjonalność wymagań i procedur w stosunku do zakresu rzeczowego i wartości kosztów inwestycji. Dla partnera prywatnego angażowanie się w przedsięwzięcie warte około 3-5 mln zł na 10 lat to niewielki kontrakt, natomiast dla gmin przy budżecie 15-20 mln zł (wiele gmin ma mniejsze budżety) to duży kontrakt i często ogromne wyzwanie. Tymczasem wymagania wynikające z procedur i prawa stawiają w tym samym rzędzie inwestycje kilku, -kilkunastu- kilkudziesięciu- i kilkuset- milionowe. Taki stan rzeczy w efekcie istotnie utrudnia małym gminom, z niewielkimi przedsięwzięciami możliwość realizacji inwestycji w formule PPP, ponieważ wiąże się ona z dużym stopniem skomplikowania, a nie przekłada się to na duży kontrakt. Jednocześnie stopień skomplikowania procedury jest barierą dla firm lokalnych i regionalnych;
- Analiza efektywności finansowej projektu PPP może wykazać, że wariant w modelu PPP nie zawsze jest tańszy od tradycyjnego wariantu realizacji inwestycji;
- Na rynku nie ma jeszcze obecnie zbyt wielu firm znających tematykę PPP;
- PPP wymaga dużego dystansu w przeciwieństwie do dotychczasowych tradycyjnych sposobów działania. Partnerstwo publiczno-prywatne to również przede wszystkim zrozumienie powodów, dla których partner prywatny angażuje się w przedsięwzięcie, a cele działania samorządów i przedsiębiorstw gospodarczych są rozbieżne
- Inwestycje realizowane w PPP nie kończą się w momencie przecięcia wstęgi - to często kilkunastoletnia współpraca stron umowy – monitoring, kontrola, wymaganie realizacji zobowiązań, rozliczanie, etc.
- Przy angażowaniu doradcy bardzo ważne jest, aby firma doradcza posiadała odpowiednie kwalifikacje związane z analizami ekonomicznymi, finansowymi oraz doskonale znała uwarunkowania wynikające z UOFP. Ważna jest również lojalność umocowanego doradcy wobec podmiotu publicznego, bowiem celem podmiotu publicznego jest podpisanie korzystnej umowy o PPP, a nie jakiegokolwiek umowy o PPP, ryzykownej lub posiadającej duże braki związane przede wszystkim z podziałem ryzyk

i faktycznych konsekwencji za niespełnienie warunków umowy (zwłaszcza, jeśli płatności dla partnera prywatnego uzależnione są od zdefiniowanej w umowie dostępności).

#### Wnioski Ministerstwa:

- Gmina Świdnica podejmując się przygotowania projektu z zakresu efektywności energetycznej od samego początku miała pomysł na jego realizację w modelu PPP.
- Staranny dobór pracowników do przygotowania i realizacji przedmiotowego projektu, jak również ciągłe podnoszenie wiedzy w zakresie PPP oraz korzystanie z wzorów i doświadczeń miasta Radzionków przy realizacji podobnego projektu w formule partnerstwa publiczno-prywatnego przyczyniło się do wdrożenia i realizacji z sukcesem pierwszego projektu PPP przez Gminę Świdnica.
- Na samym wstępie określono istotne dla użytkowników modernizowanych obiektów minimalne wymagania związane z obszarem działania (budynki szkolne i administracyjny) przedmiotu umowy. Wymagano, aby wykonawca uwzględnił w wypełnianiu swoich obowiązków kwestie związane z sezonowością zapotrzebowania na energię, a także wynikające z długości trwania roku szkolnego. W planowaniu prac inwestycyjnych i/lub konserwacyjnych partner prywatny musiał uwzględnić okresy wakacyjne oraz konieczność zakończenia robót przed rozpoczęciem sezonu grzewczego;
- Współpraca z doradcą zewnętrznym stanowiła okazję do pozyskania nowej wiedzy przez pracowników urzędu, a przygotowane analizy finansowe i ekonomiczne w oparciu o ugruntowaną znajomość przepisów o finansach publicznych utwierdziły Gminę w realizacji przedsięwzięcia w modelu PPP;
- Z uwagi na współpracę w oparciu o umowę o PPP, uwzględniającą mechanizmy dodatkowo motywujące partnera prywatnego do osiągania co najmniej zagwarantowanych oszczędności, inwestycje termomodernizacyjne realizowane w modelu PPP pozwalają na osiągnięcie większych oszczędności dla Gminy, niż realizacja takich zadań w modelu tradycyjnym.

## WYKAZ DOKUMENTACJI ŹRÓDŁOWEJ

- Ankieta w zakresie przygotowania i realizacji projektu Gminy Świdnica, oraz wszelkie informacje pozyskane w trakcie spotkania w urzędzie Gminy oraz wizji lokalnej w na terenie Gminy Świdnica,
- Informacja prasowa „Wiejska szkoła zdalnie ocieplana ze stolicy” - Gazeta Wyborcza oraz „Świdnica potoczyła unijne wsparcie z PPP” – Puls Biznesu;
- Wniosek o dofinansowanie do WFOŚiGW w Zielonej Górze w ramach konkursu nr LRPO/3.2/1/2012;
- Studium Wykonalności projektu hybrydowego pn. „Kompleksowa termomodernizacja budynków oświatowych Gminy Świdnica w formule partnerstwa publiczno-prywatnego” – maj 2015 (na podstawie stanu – ex post), opracowane przez EURO – PROJEKT, Pracownię Inżynierską Analiz Wykonalności Inwestycji z siedzibą w Zielonej Górze;
- Raport wpływu zapisów umowy o PPP na poziom ryzyk alokowanych na partnera prywatnego w ramach projektu pn. „Kompleksowa termomodernizacja budynków oświatowych Gminy Świdnica w formule partnerstwa publiczno-prywatnego” – na podstawie listy sprawdzającej przewodnika: PPP w statystyce – podział zadań i raportowanie zobowiązań European PPP Expertise Centre - opracowany przez EURO – PROJEKT, Pracownię Inżynierską Analiz Wykonalności Inwestycji z siedzibą w Zielonej Górze;
- informacje pozyskane w trakcie spotkania z pracownikami urzędu Gminy;
- Informacje i dokumentacja z procedury o zamówienie publiczne w trybie dialogu konkurencyjnego, ze strony BIP urzędu Gminy w Świdnicy

[http://bip.swidnica.zgora.pl/zamowienia\\_publiczne/172/32/22\\_Kompleksowa\\_termomodernizacja\\_budynkow\\_komunalnych\\_na\\_terenie\\_gminy\\_Swidnica\\_w\\_formule\\_Partnersstwa\\_Publiczno-Prywatnego\\_22](http://bip.swidnica.zgora.pl/zamowienia_publiczne/172/32/22_Kompleksowa_termomodernizacja_budynkow_komunalnych_na_terenie_gminy_Swidnica_w_formule_Partnersstwa_Publiczno-Prywatnego_22)

## ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik nr 1 - Ogłoszenie o zamówieniu – z dn. 20 listopada 2013 r;
- Załącznik nr 2 - Opis potrzeb i wymagań - z dnia 20 listopada 2013 r;
- Załącznik nr 3 - Zaproszenie do składania ofert – z dnia 10 marca 2014 r;
- Załącznik nr 4 - SIWZ IDW – z dnia 10 marca 2014 r;
- Załącznik nr 5 - Program funkcjonalno-użytkowy, załącznik do siwz z dnia 10 marca 2014 r;
- Załącznik nr 6 - Projekt Umowy o PPP, załącznik do siwz – z dnia 10 marca 2014 r;
- Załącznik nr 7 - Pytania i odpowiedzi do siwz z dnia 19 marca 2014 r;
- Załącznik nr 8 - Pytania i odpowiedzi do siwz z dnia 20 marca 2014 r;
- Załącznik nr 9 – Projekt Umowy o PPP, po zmianach z 20 marca 2014 r.