

# Termomodernizacja obiektów publicznych

Partnerstwo publiczno-prywatne wdrażane jest z coraz większym powodzeniem w wielu obszarach działalności samorządu terytorialnego. Jednym z nich jest termomodernizacja obiektów użyteczności publicznej, którą prowadzi się niemal we wszystkich samorządach.

Sposobów finansowania inwestycji termomodernizacyjnych jest kilka. Środki pozyskiwane na ten cel pochodzą zarówno z funduszy unijnych, jak i dotacji oraz pożyczek z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (NFOŚiGW). Do niedawna z powodzeniem stosowana była również **formuła ESCO** (Energy Saving Company), dzięki której prywatne firmy przeprowadzały prace termomodernizacyjne, a ich wynagrodzenie rozkładane było na raty i spłacane z uzyskiwanych oszczędności. Niestety, środki europejskie na lata 2007–2013 praktycznie już się wyczerpały, dotacje z NFOŚiGW wymagają znacznego wkładu własnego, a **zobowiązania wynikające z umów typu ESCO powiększają obecnie dług publiczny samorządów**. Tymczasem tysiące publicznych obiektów wymaga przeprowadzenia inwestycji, dzięki którym nie tylko poprawi się ich jakość i estetyka, lecz przede wszystkim zracjonalizowana zostanie gospodarka energetyczna, co pozwoli na wygenerowanie znacznych oszczędności. W tej sytuacji najlepszą alternatywę stanowi niewątpliwie partnerstwo publiczno-prywatne (PPP). Korzyści z zastosowania PPP w termomodernizacji dostrzegły już zarówno samorządy, jak i przedsiębiorcy działający w branży energetycznej.

## Przykłady termomodernizacji w PPP

Do pionierów termomodernizacyjnego PPP należą dwie gminy – Radzionków (woj. śląskie) i Karczew (woj. mazowieckie).

Gmina **Radzionków** podpisała już w 2010 roku umowę PPP z partnerem prywatnym. Przedmiotem kontraktu była **termomodernizacja budynków oświatowych** wraz z realizacją wszelkich działań modernizacyjnych mających na celu zmniejszenie kosztów energii cieplnej (w tym również gazu) oraz energii elektrycznej. Rola partnera prywatnego polegała zarówno na projektowaniu, sfinansowaniu i wykonaniu inwestycji (w tym m.in. docieple-

niu ścian, wymianie okien i drzwi, wymianie kotłowni, modernizacji oświetlenia, dociepleniu stropodachów), jak i na dostarczeniu systemu zarządzania energią i oświetleniem. Obecnie na etapie eksploatacji obiektów partner odpowiedzialny jest za zarządzanie energią ciepłą i uzyskiwanie gwarantowanych oszczędności oraz za utrzymanie obiektów. Całkowity koszt inwestycji wyniósł niemal 8,2 mln zł. Procedura wyboru partnera trwała osiem miesięcy, zaś samą umowę o PPP zawarto na 10 lat. Z informacji przekazywanych przez obie strony kontraktu wynika, że model PPP umożliwia osiągnięcie założonych celów, zaś efekty umowy PPP są bardzo korzystne. Stanowi to dobry prognostyk dla kolejnych tego typu przedsięwzięć.

Podstawowym celem podmiotu publicznego realizującego inwestycję termomodernizacyjną powinno być zapewnienie jak najwyższego poziomu sfinansowania inwestycji z uzyskanych oszczędności.



W ślady Radzionkowa poszła też niedawno podwarszawska gmina **Karczew**, która przygotowała i ogłosiła postępowanie o wybór partnera prywatnego do projektu polegającego na **kompleksowej termomodernizacji budynków użyteczności publicznej**. Do zadań partnera prywatnego będzie należało zaprojektowanie, sfinansowanie i wykonanie robót budowlanych, wdrożenie zintegrowanego systemu zarządzania gospodarką energetyczną oraz utrzymanie obiektów w zakresie objętym przeprowadzonymi pracami. Wartość projektu wynosi ok. 10 mln zł, a obecnie postępowanie znajduje się na etapie dialogu konkurencyjnego, do którego zgłosiły się dwie duże firmy. Warto dodać, że wkładem gminy we wspólne przedsięwzięcie może stać się także części-

we dofinansowanie inwestycji ze środków NFOŚiGW w ramach **Systemu Zielonych Inwestycji (GIS)**. Zakończenie postępowania planowane jest już w sierpniu br.

## Jak przeprowadzić termomodernizacyjne PPP

Jak każdy projekt PPP, przygotowanie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego należy zacząć od zidentyfikowania potrzeby publicznej. W tym wypadku nie będzie to nadmiernie trudne. W niemal każdej gminie wieloletnie plany inwestycyjne przewidują przeprowadzenie działań termomodernizacyjnych w obiektach, takich jak szkoły, przedszkola, instytucje kultury, budynki administracji publicznej, placówki medyczne czy obiekty sportowe. Punktem wyjścia do określenia koniecznych nakładów inwestycyjnych i wstępnego oszacowania poziomu potencjalnych oszczędności są **audyty energetyczne, których wykonanie gmina powinna zorganizować we własnym zakresie**. Inwestycje mogą, lecz nie muszą, mieć przygotowaną dokumentację budowlaną i posiadać pozwolenia na budowę.

Z uwagi na zasady finansowania projektu PPP należy pamiętać o konieczności zapewnienia wybranemu partnerowi prywatnemu czasu na pozyskanie kredytu lub zapewnienie innego źródła finansowania.



Następnie podmiot publiczny powinien powołać **komisję przetargową** zajmującą się projektem PPP, w której skład wejdą np.: przedstawiciel władz, skarbnik, osoba odpowiedzialna za inwestycje komunalne, specjalista od zamówień publicznych oraz ewentualnie inne osoby legitymujące się stosowną wiedzą merytoryczną w zakresie planowanego projektu. W pracach komisji mogą brać udział również przedstawiciele doradców zewnętrznych lub biegli.

**Rekomendowanym trybem wyboru partnera prywatnego w przypadkach termomodernizacji jest dialog konkurencyjny.** Oczekiwania w stosunku do partnerów prywatnych nie ograniczają się bowiem do sfinansowania i wykonania inwestycji, ale przede wszystkim dotyczą dostarczenia specjalistycznego *know-how*, dzięki któremu uzyskany zostanie optymalny poziom oszczędności z racji zastosowanych technologii i systemu zarządzania gospodarką energetyczną.

Postępowanie prowadzone w trybie dialogu konkurencyjnego rozpoczyna się od publicznego ogłoszenia,

w odpowiedzi na które wykonawcy składają wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu. Następnie wykonawcy zapraszani są do udziału w dialogu, który obejmuje wszelkie aspekty planowanego przedsięwzięcia, w tym kwestie techniczne i technologiczne, finansowe, prawne i organizacyjne. Po zakończeniu dialogu zamawiający tworzy specyfikację istotnych warunków zamówienia i przekazuje ją wykonawcom wraz z zaproszeniem do składania ofert, spośród których wybiera, rzecz jasna, ofertę najkorzystniejszą.

Jakie **kryteria oceny ofert** stosować przy projektach termomodernizacyjnych? Oprócz kryteriów ustawowych, obejmujących podział zadań i ryzyk między strony umowy PPP oraz terminów i wysokości płatności podmiotu publicznego, można wskazać też:

- koszt wykonania robót termomodernizacyjnych,
- koszty utrzymania obiektów na etapie eksploatacji,
- termin wykonania inwestycji,
- efektywność rozwiązań technologicznych,
- zakres inwestycji.

Na podstawie dotychczasowych doświadczeń w zakresie prowadzonych postępowań PPP można stwierdzić, że **procedura wyboru partnera prywatnego może trwać od 6 do 12 miesięcy**. Termin ten uzależniony jest zarówno od stopnia skomplikowania przedsięwzięcia, jak i przygotowania podmiotu publicznego do realizacji projektu w modelu PPP, sprawności prowadzonych negocjacji oraz wiedzy i doświadczenia potencjalnych wykonawców (partnerów prywatnych).

Po dokonaniu wyboru oferty najkorzystniejszej, pozostaje podpisać **umowę o PPP**.

## Pomoc specjalistów

W większości przypadków samorządy, w celu przygotowania i przeprowadzenia postępowania o wybór partnera prywatnego, posilkują się zewnętrznymi doradcami technicznymi, ekonomicznymi i prawnymi. Ich pomoc często jest nieodzowna. **Skuteczność postępowań prowadzonych z udziałem doradców jest też znacznie większa niż w przypadku samodzielnej realizacji projektów PPP.** Również w zakresie termomodernizacji może opłacać się zaangażowanie doświadczonych podmiotów doradczych. Dotyczy to zwłaszcza organizacji postępowania o wybór partnera prywatnego.

**Rafał Cieślak**

radca prawny

Kancelaria Doradztwa Gospodarczego Cieślak & Kordasiewicz

