

Memorandum Informacyjne

„Modernizacja energetyczna infrastruktury Powiatowego
Centrum Zdrowia”



Powiat Brzeziński

Październik 2017

WSTĘP

Powiat Brzeziński w zamierza zrealizować inwestycję polegającą na modernizacji energetycznej obiektu Szpitala Powiatowego w Brzezinach (zwanego dalej Przedsięwzięciem). W tym celu przeprowadza testy rynku, które pozwolą na zapoznanie się z opinia podmiotów rynkowych dotyczącej przedmiotowej inwestycji.

Niniejszy dokument zawiera podstawowe informacje o Przedsięwzięciu. Zawarte w nim rozwiązania należy traktować jako propozycje. Oznacza to, że propozycje nie są ostateczne i może ulec zmianie zarówno zakres i forma współpracy z Wykonawcą.

Niniejszy dokument nie jest ofertą handlową ani rozpoczęciem procedury przetargowej mającej na celu wyłonienie Wykonawcy. Jest jednak procedurą poprzedzającą przetarg i Państwa uwagi zostaną wzięte pod uwagę w przypadku podjęcia przez Powiat decyzji o realizacji Przedsięwzięcia i konstruowaniu przyszłego przetargu.

Udział w testach rynku jest dobrowolny i nie wiąże się z żadnymi przywilejami w trakcie procedury przetargowej, ani nie jest przewidziane żadne wynagrodzenie.

Uzyskanie Państwa opinii, będzie ceną informacją na temat możliwości realizacji inwestycji oraz pozwoli na zapoznanie się z zainteresowaniem potencjalnych Wykonawców współpracą z Powiatem przy realizacji Przedsięwzięcia. Planowaną formą współpracy jest partnerstwo publiczno-prywatne.

CHARAKTERYSTYKA PODMIOTU PUBLICZNEGO

Powiat Brzeziński jest położony w województwie łódzkim, został utworzony w 2002 roku. Posiada ponad 30 tys. mieszkańców oraz zajmuje powierzchnię 358 km². Jako formę realizacji zadań własnych, określonych w art. 4 ustawy o samorządzie powiatowym, prowadzi działalność w zakresie ochrony zdrowia w formie szpitala powiatowego. Powiat posiada dogodne położenie z uwagi na komunikację, na złączeniu autostrad A1 z A2.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedmiotem przedsięwzięcia jest modernizacja budynku przy ul. Marii Skłodowskiej -Curie.

Przedsięwzięcie polega na modernizacji energetycznej obiektu budowlanego pełniącego funkcje szpitala powiatowego. Obiekt stanowi własność Powiatu Brzezińskiego. Obecnie przedmiotowy budynek jest dzierżawiony podmiotowi Powiatowe Centrum Zdrowia w Brzezinach Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Obiekt jest wykorzystywany przez Spółkę zgodnie z jego przeznaczeniem, na funkcje szpitalne.

Podniesienie efektywności energetycznej budynków, często nazywane również termomodernizacją, jest modernizacją konstrukcji lub systemów zarządzania energią w budynku, mającą na celu obniżenie kosztów utrzymania budynków.

Zakres zabiegów wykonanych podczas modernizacji obiektu jest różny i uzależniony od charakterystyki budynku, jego parametrów technicznych ale również pełnionych funkcji. Do „standardowych” obszarów termomodernizacji zalicza się:

1. Ocieplenie przegród zewnętrznych;
2. Ocieplenie i izolacja dachu;
3. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
4. Zamontowanie systemu zarządzania ciepłem.

Szczegółowa modernizacja uwzględni również takie działania jak:

1. Wymiana źródeł ciepła;
2. Modernizacja instalacji co;
3. Modernizacja oświetlenia;
4. Przebudowa konstrukcji budynku.

Pojęcia modernizacji energetycznej nie należy jednak ograniczać do samego podnoszenia efektywności cieplnej. Obecnie dostępne systemy pozwalają również obniżyć zapotrzebowanie energii elektrycznej. Coraz popularniejsze stają się panele fotowoltaiczne produkujące prąd, który może zostać zużyty przez bieżącą aparaturę szpitala, jak również przekształcony na energię cieplną.

Oprócz obniżenia kosztów związanych z utrzymaniem budynków, modernizacja energetyczna powinna również podnieść komfort jego użytkowników. Jest to często zapominany aspekt, nie mniej ważny.

CHARAKTERYSTYKA STOSUNKÓW MIĘDZY POWIATEM A SPÓŁKĄ

Powiatowe Centrum Zdrowia w Brzezinach (zwany dalej Spółką) prowadzi działalność w formie spółki od 2008 roku, kiedy to Rady Powiatu w Brzezinach podjęła uchwałę nr XXVIII/164/08 z dnia 3 września 2008 roku w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie przez Powiat Brzeziński spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Przedmiotem działalności, wg. Polskiej Klasyfikacji Działalności, wg stanu na 12.09.2017 r. jest:

1. Działalność szpitali (86.10 Z);
2. Praktyka lekarska ogólna (86.21 Z);
3. Praktyka lekarska specjalistyczna (86.22 Z);
4. Praktyka lekarska dentystyczna (86.23 Z);
5. Działalność fizjoterapeutyczna (86.90 A);
6. Działalność pogotowia ratunkowego (86.90 B);
7. Praktyka pielęgniarek i położnych (86.90 C);
8. Działalność paramedyczna (86.90 D);
9. Pozostała działalność w zakresie opieki zdrowotnej, gdzie indziej nieklasyfikowana (86.90 E);
10. Produkcja podstawowych substancji farmaceutycznych (21.10 Z).

Przedsięwzięcie polega na modernizacji energetycznej obiektu budowlanego stanowiącego własność Powiatu Brzezińskiego, przekazanego na podstawie umowy dzierżawy z dnia 2 czerwca 2010 r. Powiatowemu Centrum Zdrowia w Brzezinach Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Ponieważ obiekt budowlany stanowi własność Powiatu nie ma przeciwwskazań by występował on jako podmiot publiczny, w planowanym partnerstwie publiczno-prywatnym. Wynika to z faktu, że przedmiotem partnerstwa publiczno-prywatnego jest wspólna realizacja przedsięwzięcia oparta na podziale zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym.

Powyższe przesądza również o tym, że przedsięwzięcie polegające na modernizacji energetycznej obiektów budowlanych wykorzystywanych do realizacji celów publicznych jest obszarem w którym nie ma przeszkód do realizacji współpracy w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Jedynym potencjalnym obszarem mogącym stanowić trudności w nawiązaniu współpracy partnerskiej jest zawarta na 25 lat umowa dzierżawy. Może zajść potrzeba zmiany treści lub formy umowy ze Spółką.

WARIANTY REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA

Powiat rozważa 3 warianty realizacji Przedsięwzięcia:

1. W formule partnerstwa publiczno- prywatnego realizowanego na zasadach ESCO;
2. W formule partnerstwa publiczno- prywatnego w wariacie klasycznym;
3. Własna realizacja przedsięwzięcia.

Definicja pojęcia partnerstwa publiczno- prywatnego

Partnerstwo publiczno- prywatne jest coraz popularniejszą metodą współpracy administracji publicznej z sektorem prywatnym. Ideą partnerstwa jest wspólna realizacja przedsięwzięcia polegająca na podziale zadań i ryzyka pomiędzy partnerów.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o partnerstwie publiczno- prywatnym, przedmiotem partnerstwa publiczno- prywatnego jest wspólna realizacja przedsięwzięcia oparta na podziale zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym. W praktyce, zależność tę, reprezentuje kontrakt w którym partner prywatny zobowiązuje się do wykonania usługi na rzecz podmiotu publicznego, ją udostępnić, oraz zarządzać lub eksploatować w trakcie trwania umowy. Z kolei podmiot publiczny udostępnia własne zasoby, które są wykorzystywane przez partnera prywatnego, do celów realizacji przedsięwzięcia, oraz zobowiązuje się do wykonywania płatności stanowiących zapłatę za wykonaną usługę.

Zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy o partnerstwie publiczno- prywatnym, przez przedsięwzięcie należy rozumieć: budowę lub remont obiektu budowlanego, świadczenie usług, wykonanie dzieła, w szczególności wyposażenie składnika majątkowego w urządzenia podwyższające jego wartość lub użyteczność, lub inne świadczenie. Czynności te muszą być połączone z utrzymaniem lub zarządzaniem składnikiem majątkowym, który jest wykorzystywany do realizacji przedsięwzięcia publiczno- prywatnego lub jest z nim związany.

Zawierając umowę, partner prywatny zobowiązuje się do realizacji przedsięwzięcia za odpowiednie wynagrodzenie. Z kolei podmiot publiczny zobligowany jest do współdziałania w celu osiągnięcia zamierzonego celu.

PPP wyróżnia się na tle innych metod realizacji inwestycji wykorzystaniem cech podmiotu rynkowego w realizacji inwestycji. Cechy te, opierają się na wiedzy i doświadczeniu tego podmiotu oraz jego zdolności do zaciągania zobowiązań pod realizację inwestycji. Dodatkowo w zależności od wyboru formy współpracy PPP, podmiot prywatny może partycypować zarówno w zyskach, ale teoretycznie również w stratach powstałych na skutek realizacji przedsięwzięcia.

Partnerstwo publiczno- prywatne w zakresie podnoszenia efektywności energetycznej

Powszechną praktyką przyjmowaną w przedsięwzięciach polegających na podnoszeniu efektywności energetycznej budynków jest nawiązanie współpracy z partnerem prywatnym w ramach tzw. ESCO.

ESCO (ang. Energy Savings Company), to przedsiębiorstwo świadczące usługi z zakresu kompleksowych modernizacji obiektów w celu wygenerowania oszczędności w zużyciu energii. Dyrektywa 2006/32/WE definiuje to pojęcie jako przedsiębiorstwo świadczące usługi energetyczne lub dostarczające inne środki poprawy efektywności energetycznej w zakładzie lub w pomieszczeniach użytkownika, biorąc przy tym na siebie pewną część ryzyka finansowego. Zapłata za wykonane usługi jest oparta (w całości lub w części) na osiągnięciu poprawy efektywności energetycznej oraz spełnieniu innych uzgodnionych kryteriów efektywności.

Kompleksowość usługi należy rozumieć przez wykonanie prac budowlano-instalacyjnych wraz z zarządzaniem w trakcie eksploatacji obiektu. Połączenie obu etapów posiada istotne znaczenie dla stabilnej realizacji inwestycji. Na początku na etapie inwestycyjnym, partner prywatny, wymienia, modernizuje lub instaluje nową infrastrukturę, np. systemy zarządzania energią, nową instalację grzewczą, itp. Jednak aby mieć pewność, że zostaną uzyskane oczekiwane parametry, wymagana jest odpowiednia konserwacja i wykonywanie okresowych przeglądów zamontowanej infrastruktury.

Partner prywatny, w ramach realizacji przedsięwzięcia udziela gwarancji uzyskanych oszczędności. Jest to kluczowy element realizacji przedsięwzięcia ESCO, ponieważ wiąże się z przejęciem ryzyka. Co do zasady w razie braku osiągnięcia oczekiwanych oszczędności, różnica między wartością uzyskaną a zagwarantowaną, stanowi koszt dla partnera prywatnego.

Klasyczne partnerstwo publiczno-prywatne

Przez klasyczne partnerstwo publiczno-prywatne należy rozumieć współpracę w której partner prywatny, wybuduje, sfinansuje, będzie zarządzał wybudowaną infrastrukturą a następnie przekaze ją podmiotowi publicznemu.

W ramach klasycznego, partner prywatny jest nie tyle zobowiązany do osiągnięcia i utrzymania określonego efektu cieplnego, co zapewnienia sprawnego funkcjonowania zastosowanych rozwiązań (co stanowi główną różnicę między partnerstwa publiczno-prywatnego w formule ESCO, a jego klasycznym wymiarem).

Inne formy

Partnerstwo publiczno-prywatne jest coraz popularniejszą formą realizacji inwestycji, ale nie jest to jedyna forma realizacji inwestycji przez samorządy. Zgodnie z art. 2 ustawy o gospodarce komunalnej, gospodarka komunalna może być prowadzona przez jednostki samorządu terytorialnego w szczególności w formach samorządowego zakładu budżetowego lub spółek prawa handlowego, oraz art. 3 ustawy o gospodarce komunalnej, który wskazuje, że jednostki samorządu terytorialnego w drodze umowy mogą powierzać wykonywanie zadań z zakresu gospodarki komunalnej osobom fizycznym, osobom prawnym lub jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych oraz

przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych na zasadach ogólnych albo w trybie przepisów:

1. ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym;
2. ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych;
3. ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie;
4. ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym;
5. ustawy z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi.

INFORMACJE DOTYCZĄCE FINANSOWANIA

W realizacji przedsięwzięcia planowane jest wykorzystanie funduszy unijnych (tzw. partnerstwo hybrydowe).

Fundusze unijne wspierają realizację zadań samorządowych. Ich celem jest pomoc w realizacji określonego zadania własnego. Przyznane środki można również wykorzystać w realizacji współpracy w ramach PPP, wówczas mamy do czynienia z tzw. projektem hybrydowym (czasem można spotkać nazwę partnerstwo hybrydowe).

W ustawie z dnia 11 lipca 2014 r. o zasadach realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2014–2020, wprowadzono definicję pojęcia projektu hybrydowego. Zgodnie z art. 34 ust. 1 przytoczonej ustawy projekt hybrydowy polega na wspólnej realizacji projektu przez partnerstwo publiczno-prywatne w rozumieniu art. 2 pkt 24 rozporządzenia ogólnego, utworzone w celu realizacji inwestycji infrastrukturalnej. Dalej (w art. 34 ust. 2) wskazano, że inwestycją infrastrukturalną jest budowa, przebudowa lub remont obiektu budowlanego lub wyposażenie składnika majątkowego w urządzeniu podwyższające jego wartość lub użyteczność, połączone z utrzymaniem lub zarządzaniem przedmiotem tej inwestycji za wynagrodzeniem.

Mając na uwadze powyższą definicję, modernizację energetyczną szpitala powiatowego można uznać inwestycją infrastrukturalną, ponieważ będzie składać się z przeważającej części remontu lub wyposażenia składnika majątkowego w urządzeniu podwyższające jego wartość, przez co przedsięwzięcie może stanowić podstawę do realizacji projektu hybrydowego.

PROCEDURA WYBORU PARTNERA PRYWATNEGO

Art. 4 ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym, ustala trzy metody wyboru partnera prywatnego:

1. Zgodnie z przepisami ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi;
2. Zgodnie z przepisami ustawy prawo zamówień publicznych;
3. Procedury przygotowanej przez podmiot publiczny z zachowaniem zasad równego traktowania, przejrzystości i proporcjonalności;

Procedury wynikające z prawa zamówień publicznych

Ustawa Prawo Zamówień Publicznych wyznacza procedury i możliwe sposoby wyboru partnera prywatnego. W rozdziale 3 – Tryby udzielania zamówienia wymienia się następujące możliwości:

1. Przetarg nieograniczony;
2. Przetarg ograniczony;
3. Negocjacje z ogłoszeniem;
4. Dialog konkurencyjny;
5. Negocjacje bez ogłoszenia;
6. Zamówienie z wolnej ręki;
7. Zapytanie o cenę;
8. Partnerstwo innowacyjne;
9. Licytacja elektroniczna;

W ramach planowanej inwestycji rozważane są tylko dwie procedury przetargowe:

1. Przetarg nieograniczony wsparty na początku postępowania dialogiem technicznym;
2. Dialog konkurencyjny;

DIALOG KONKURENCYJNY

Dialog konkurencyjny zgodnie z art. 60a Ustawy Prawo Zamówień Publicznych, definiowany jest jako tryb udzielenia zamówienia, w którym po publicznym ogłoszeniu o zamówieniu zamawiający prowadzi z wybranymi przez siebie wykonawcami dialog, a następnie zaprasza ich do składania ofert. Zgodnie z nowelizacją Ustawy, Zamawiający powinien precyzyjnie określić charakter i zakres zamówienie. Przedmiotem dialogu są parametry i jakość zamawianych usług. Zamawiający podaje jedynie minimalne wymagania które muszą spełniać wszystkie oferty (art. 55a, Ustawy Prawo Zamówień Publicznych).

Procedury w dialogu konkurencyjnym wyróżniają się na tle przetargu nieograniczonego w dwóch obszarach:

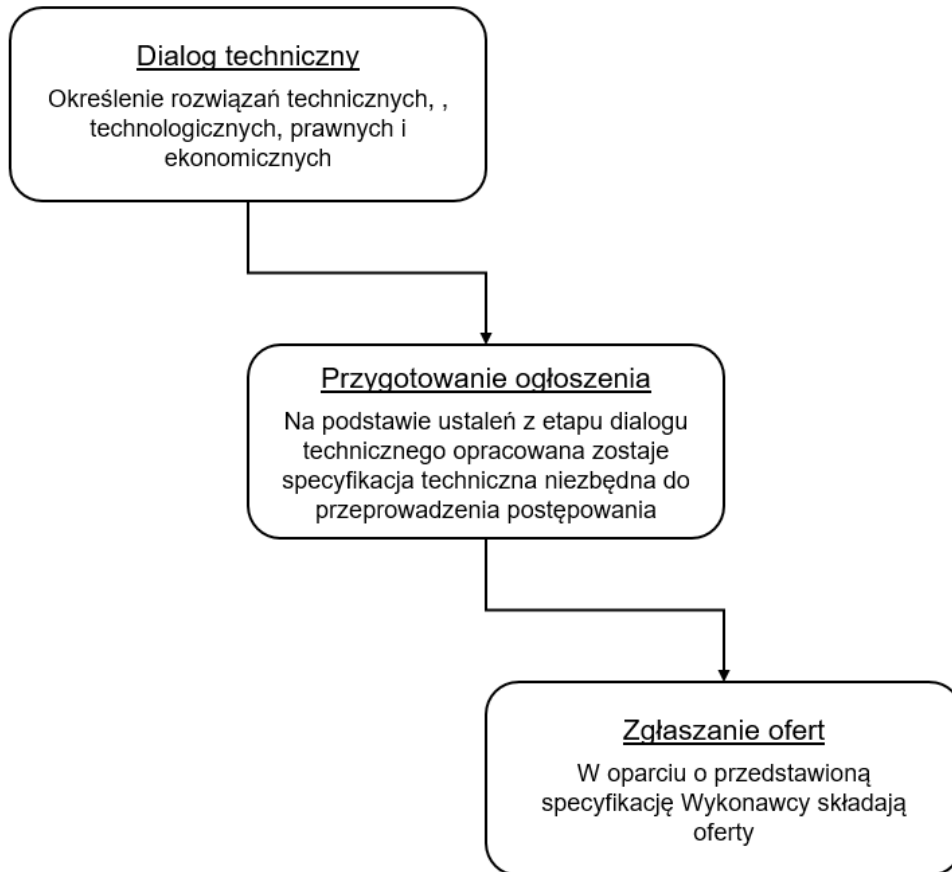
1. Możliwość ustalenia ostatecznej specyfikacji obiektu w oparciu o minimalne normy i oczekiwania;
2. Konkurencja, obok oferty cenowej, realizowana jest w oparciu o aspekty jakościowe;

Dialog konkurencyjny pozwala zamawiającemu na nadanie ostatecznej formy przedsięwzięciu w oparciu o doświadczenie i innowacyjność partnera prywatnego. Działanie jest to zbieżne z celem partnerstwa publiczno-prywatnego. Procedura pozwala na nawiązanie współpracy podmiotu publicznego i potencjalnego partnera prywatnego już na etapie składania ofert.

Od strony proceduralnej, dialog konkurencyjny składa się z 3 etapów: ogłoszenia, przeprowadzenia dialogu oraz składania ofert.

PRZETARG NIEOGRANICZONY I DIALOG TECHNICZNY

Forma przetargu nieograniczonego jest skierowana do podmiotów o wysoce sprecyzowanych potrzebach oraz posiadających wiedzę na temat sposobu jej zaspokojenia. Przetarg nieograniczony, nie daje tak dużej swobody, jak dialog konkurencyjny a prowadzone negocjacje mają na celu doprecyzowanie warunków realizacji umowy. Z racji, pewnego poziomu sztywności w procedurze przetargu nieograniczonego Ustawodawca daje możliwość by Zamawiający poprzedził postępowanie dialogiem technicznym.



PLANOWANY HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedsięwzięcie jest podzielone na etapy. Z podziałem tym powiązany jest okres nawiązania umowy partnerskiej, który nie musi być tożsamy z przedziałem czasowym jaki otrzymuje partner prywatny na wywiązanie się ze swoich obowiązków.

Inaczej ujmując, potocznie się przyjęło, że okres obowiązywania umowy odnosi do okresu eksploatacji obiektu. Czas na wykonanie prac budowlanych, w wielu przypadkach, może być uzależniony od czynników zewnętrznych i trudny w doprecyzowaniu. Oczywiście, najważniejszym dokumentem, regulującym, omawiane zagadnienie jest umowa, wyznaczająca terminy jakie powinny być przestrzegane przez Wykonawcę.

Podobnie jest w analizowanym wariantcie PPP, 10 letni okres, który pojawiał się w poprzednich częściach odnosi się do czasu w którym obiekt będzie użytkowany, a partner prywatny otrzymywał płatności.

Z kolei czas związany pełną realizacją przedsięwzięcia, tj. potrzebny na przygotowania, negocjacje i budowę jest dłuższy, niż wspomniane 10 lat. Dlatego poniżej zamieszczono harmonogram, który oddaje pełniejszą perspektywę czasową związaną z realizacją przedsięwzięcia.

		Czas (w miesiącach)	Okres
1	Wybór partnera prywatnego	6-8	Listopad 2017 – Lipiec 2018
	Przygotowanie przetargu	3	Listopad 2017 – Styczeń 2018
	Prowadzenie negocjacji	4	Luty - Maj 2018
2	Faza inwestycyjna	16-20	Sierpień 2018 – Kwiecień 2020
	Opracowanie dokumentacji projektowej wraz pozwoleniami	6	Sierpień 2018 – Luty 2019
	Prowadzenie robót budowlanych	10-14	marzec 2019 – marzec 2020
3	Eksploatacja obiektu	120	kwiecień 2020 - kwiecień 2030