

Memorandum Informacyjne

na potrzeby przeprowadzenia wstępnych konsultacji rynkowych
w związku z realizacją projektu pn.
***„Projekt modernizacji energetycznej obiektów użyteczności publicznej we
Włocławku w modelu EPC”***

Włocławek, czerwiec 2026 r.

Spis treści

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

1. Wstęp

Miasto Włocławek (dalej: „Zamawiający”), na podstawie przepisów ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 1637 ze zm.) oraz ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz.U. z 2025 r. poz. 711), przygotowuje do realizacji projekt pn. „Projekt modernizacji energetycznej obiektów użyteczności publicznej we Włocławku w modelu EPC”.

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

Celem konsultacji rynkowych (zamiennie również: „testowanie rynku”), przeprowadzanych zgodnie z art. 84 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 ze zm.), jest uzyskanie potwierdzenia, iż zaprezentowane w niniejszym Memorandum rozwiązania są akceptowalne dla ESCO lub uzyskanie sugestii odnośnie do założeń projektowych, które po uwzględnieniu w dokumentacji mogą zachęcić uczestników konsultacji rynkowych do udziału w postępowaniu na wybór ESCO.

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

Osoby do kontaktu:

Sebastian Górka
Dyrektor Wydziału Dróg, Transportu Zbiorowego i Energii
tel. (054) 414 41 10
e-mail: sgorka@um.wloclawek.pl

w sprawach merytorycznych:

Marek Tobiacelli
mtobiacelli@kape.gov.pl
Tel.: 694 410 782

Przemysław Kocielski
p.kocielski@cieslak.waw.pl
Tel.: 575 003 323

2. Definicje

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

ESCO - przedsiębiorca lub przedsiębiorca zagraniczny w rozumieniu Ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 236) uczestniczący w konsultacjach rynkowych, lub wybrany zgodnie z Ustawą o PPP oraz Ustawą PZP do realizacji Przedsięwzięcia;

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

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

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

Podmiot Publiczny/Zamawiający – Miasto Włocławek ;

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

Ustawa o efektywności energetycznej - ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz.U. z 2025 r. poz. 711);

Ustawa o PPP – ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1637 ze zm.);

Ustawa o termomodernizacji – ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. z 2025 r. poz. 1419 ze zm.);

Ustawa PZP - ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.);

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

3. Cel Przedsięwzięcia

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

W ramach realizacji Projektu Podmiot Publiczny zamierza osiągnąć następujące cele:

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

Ponadto Zamawiający będzie ubiegał się o dofinansowanie Przedsięwzięcia ze środków bezzwrotnych w ramach programu **Poprawa efektywności energetycznej budynków edukacyjnych, w formule ESCO/EPC**, którego operatorem jest Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Warunki przystąpienia do programu i uzyskania dotacji podane są pod adresem:

<https://www.gov.pl/web/nfosigw/poprawa-efektywnosci-energetycznej-budynkow-edukacyjnych>

Oczekuje się, że Przedsięwzięcie będzie zrealizowane na podstawie Umowy EPC zakładającej wspólną realizację Projektu opartą na podziale zadań i ryzyk między Podmiotem Publicznym i ESCO. Zawarcie Umowy EPC w rozumieniu Wytycznych do umów o poprawę efektywności energetycznej (EPC), udostępnionych przez Ministerstwo Klimatu i Środowiska pod adresem:

<https://www.gov.pl/web/klimat/wytyczne-do-umow-o-poprawe-efektywnosci-energetycznej-epc>

jest jednym z warunków uzyskania dotacji.

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

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

Szacowany okres trwania Umowy EPC wyniesie ok. 11,5 roku (w tym 18 -miesięczny Etap Inwestycyjny i odpowiednio 10 letni Etap Zarządzania).

4. Zakres Przedsięwzięcia

Przedsięwzięcie zakłada przeprowadzenie modernizacji energetycznej, polegającej, w zależności od budynku m.in. na ociepleniu ścian zewnętrznych, stropodachu, stropu pod pomieszczeniem nieogrzewanym, częściowej wymianie stolarki drzwi zewnętrznych i okien, modernizacji instalacji c.o., c.w.u., modernizacji systemu wentylacji, modernizacji oświetlenia, montażu instalacji fotowoltaicznej, modernizacji instalacji elektrycznej oraz montażu urządzeń umożliwiających zarządzanie energią w budynkach:

1. Szkoła Podstawowa Nr 12 im. Władysława Broniewskiego i Szkoła Muzyczna im. Czesława Niemena - ul. Wiejska 29, 87-800 Włocławek;
2. Szkoła Podstawowa Nr 2 im. Polskich Olimpijczyków – ul. Żytnia 47, 87-800 Włocławek
3. Zespół Szkolno-Przedszkolny Nr 1 – ul. Gałczyńskiego 9, 87-800 Włocławek;
4. Przedszkole Publiczne Nr 9 "Akademia Przedszkolaka" - ul. Łanowa 3, 87-800 Włocławek;
5. Szkoła Podstawowa Nr 14 im. Marszałka Józefa Piłsudskiego – ul. Bukowa 9, 87-800 Włocławek;
6. Szkoła Podstawowa Nr 18 im. 1 Batalionu Morskiego – ul. Hutnicza 5/7, 87-800 Włocławek;
7. Zespół Szkół Nr 11 – ul. Papieżka 89, 87-800 Włocławek
8. Schronisko dla zwierząt – ul. Przemysłowa 16, 87-806 Włocławek
 - a. Schronisko budynek administracyjny
 - b. Schronisko budynek gospodarczy
 - c. Schronisko pawilon 1
 - d. Schronisko pawilon 2
 - e. Schronisko pawilon kotów

Informacja dotycząca powierzchni ogrzewanej w budynkach

Lp	Budynek	Powierzchnia ogrzewania w m2
1	Szkoła Podstawowa nr 12 oraz Szkoła Muzyczna	7972
2	Szkoła Podstawowa Nr 2	8305
3	Zespół Szkolno-Przedszkolny Nr 1	8701
4	Przedszkole Publiczne Nr 9	1215
5	Szkoła Podstawowa Nr 14	3864
6	Szkoła Podstawowa Nr 18	3238
7	Zespół Szkół Nr 11	3342
8a	Schronisko budynek administracyjny	133

8b	Schronisko budynek gospodarczy	317
8c	Schronisko pawilon 1	176
8d	Schronisko pawilon 2	415
8e	Schronisko pawilon kotów	50
	łącznie powierzchnia	37728

Obiekty nie podlegają ochronie konserwatora zabytków i nie znajdują się również w strefie ochronnej.

5. Planowany mechanizm wynagrodzenia ESCO

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

Składową wynagrodzenia ESCO może być również kwota dofinansowania, pozyskana w ramach programu **Poprawa efektywności energetycznej budynków edukacyjnych**, w formule ESCO/EPC, którego operatorem jest Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (nabór planowany jesienią 2026 r.). Jeżeli możliwości takie zostaną potwierdzone, Projekt zostanie zrealizowany w tzw. modelu hybrydowym, uwzględniającym montaż finansowy obejmujący środki ESCO i środki z zewnętrznego dofinansowania.

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

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

- 1) wynagrodzenie za realizację Etapu Inwestycyjnego, w tym koszty finansowania,
- 2) wynagrodzenie za realizacją Etapu Zarządzania.

Wynagrodzenie za realizację Etapu Inwestycyjnego obejmie łączny koszt projektowania, robót budowlanych oraz koszty finansowania. Jego płatność nastąpi po dokonaniu odbioru Etapu Inwestycyjnego według modelu i harmonogramu spłat określonego w trakcie procedury wyboru ESCO. Wynagrodzenie za realizację Etapu Zarządzania obejmie koszty związane z zarządzaniem energią oraz utrzymaniem technicznej sprawności zmodernizowanej infrastruktury, w części za którą odpowiadała

będzie ESCO. Rozliczenie wynagrodzenia za realizację Etapu Zarządzania nastąpi począwszy od dnia zakończenia Etapu Inwestycyjnego i będzie trwać do dnia zakończenia Umowy EPC.

6. Struktura prawno-organizacyjna

Podmiot Publiczny zakłada realizację Projektu na podstawie Umowy EPC. Podmiot Publiczny przewiduje realizację Przedsięwzięcia przy udziale ESCO lub utworzonej przez nią spółki projektowej (celowej). Na Etapie Inwestycyjnym ESCO zobowiązana będzie do zapewnienia finansowania (kapitały własne, pożyczka lub kredyt pozyskany od Instytucji Finansującej), zaprojektowania oraz wykonania robót budowlanych i innych prac niezbędnych do realizacji Projektu, a także wdrożenia systemu zarządzania energią.

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

Jednym z istotnych założeń Projektu jest jego realizacja w sposób umożliwiający klasyfikację zobowiązań z Umowy EPC poza długiem Podmiotu Publicznego. Cel ten osiągnięty zostanie poprzez odpowiednią alokację ryzyka, tj. przeniesienie na ESCO większości ryzyka związanego z przeprowadzeniem robót budowlanych na Etapie Inwestycyjnym oraz większość ryzyka związanego z uzyskaniem Gwarantowanych Oszczędności na Etapie Zarządzania.

Podstawę prawną wyboru ESCO stanowią będą przepisy Ustawy PZP. Przewiduje się przeprowadzenie postępowania w trybie dialogu konkurencyjnego.

W kolejnym punkcie Memorandum przedstawiono wstępny harmonogram wdrożenia Przedsięwzięcia,

7. Proponowany harmonogram przygotowania i realizacji Projektu EPC

ETAP / CZYNNOŚĆ		CZAS TRWANIA
ETAP I. OGŁOSZENIE POSTĘPOWANIA		
1.	Ogłoszenie postępowania w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej	wrzesień 2026
ETAP II. SKŁADANIE I OCENA WNIOSKÓW		

1.	Składanie wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu	30 dni
2.	Ocena wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu	15 dni
ETAP III. NEGOCJACJE Z ESCO		
1.	Opracowanie projektu dokumentacji przetargowej (w tym Umowa EPC, PFU, inne) oraz negocjacje z ESCO	3 – 6 miesięcy
ETAP IV. OPRACOWANIE SWZ I SKŁADANIE OFERT		
1.	Opracowanie Specyfikacji Warunków Zamówienia i zaproszenia do składania ofert	15 dni
2.	Składanie ofert	45 dni
ETAP V. OTWARCIE, OCENA OFERT I ROZSTRZYGNIĘCIE POSTĘPOWANIA		
1.	Otwarcie, ocena ofert, w tym wezwanie wykonawców do uszczegółowienia, wyjaśnienia treści ofert oraz przedstawienia informacji dodatkowych; zawiadomienie wszystkich wykonawców o wyborze najkorzystniejszej oferty	15 dni
2.	Zawarcie Umowy EPC	15 dni

8. Załączniki

Załącznikami do niniejszego Memorandum są:

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