Memorandum Informacyjne

na potrzeby przeprowadzenia wstępnych konsultacji rynkowych
w związku z planowaną realizacją projektu pn.
„ Modernizacja oczyszczalni ścieków w m. Góra w formule partnerstwa publiczno prywatnego”



Góra, listopad 2026 r.

Spis treści

1. **Wstęp** **3**
2. **Definicje** **4**
3. **Położenie i dane ogólne opracowywanego terenu** **4**
4. **Stan aktualny w zakresie gospodarki wodno – ściekowej** **4**
5. **Przedmiot Projektu** **5**
6. **Zakres rzeczowy Projektu** **6**
7. **Model realizacji Projektu** **6**
8. **Model wynagrodzenia** **7**
9. **Postępowanie na wybór Partnera Prywatnego** **8**
10. **Zagadnienia do omówienia z partnerami prywatnymi w ramach konsultacji rynkowych** **9**

1. Wstęp

Gmina Góra (dalej: „Zamawiający"), przygotowuje do realizacji projekt**,** pn. „ Modernizacja oczyszczalni ścieków w m. Góra w formule partnerstwa publiczno prywatnego" (dalej również „Przedsięwzięcie" lub „Projekt").

Zamawiający opracował Memorandum Informacyjne dla potencjalnych partnerów prywatnych zainteresowanych wzięciem udziału w Przedsięwzięciu, aby przedstawić jego cel, charakterystykę i wstępne założenia dotyczące Projektu oraz uzyskać informacje odnośnie 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 budowy i eksploatacji oczyszczalni ścieków w Gminie Góra.

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 2026 r., poz. 793 ze zm.) jest uzyskanie potwierdzenia, iż zaprezentowane w niniejszym Memorandum rozwiązania są akceptowalne dla partnerów prywatnych lub uzyskanie sugestii odnośnie do założeń projektowych, które po uwzględnieniu w dokumentacji postępowania mogą zachęcić uczestników konsultacji rynkowych do udziału w postępowaniu na wybór Partnera Prywatnego.

Ostateczny zakres Przedsięwzięcia i warunki współpracy z Partnerem Prywatnym zostaną określone po zebraniu uwag i wniosków na etapie badania rynku oraz po zakończeniu prac analitycznych w ramach oceny efektywności, w celu przygotowania postępowania na wybór Partnera Prywatnego.

Osoba do kontaktu w sprawach formalnych:
Agnieszka Pomieszcz
Kierownik Biura Zamówień Publicznych
Tel. 65 5 44 36 41
Email. bzp@gora.com.pl

2. Definicje

Instytucja Finansująca – bank lub inna instytucja finansowa, zobowiązana będzie do zapewnienia finansowania Przedsięwzięcia;
Memorandum Informacyjne/Memorandum – niniejszy dokument przygotowany na potrzeby konsultacji rynkowych;
Oczyszczalnia – zespół obiektów technologicznych służących bezpośrednio do oczyszczania ścieków oraz znajdujących się na wspólnym terenie obiektów pomocniczych niezbędnych do dostaw energii elektrycznej, wody i obsługi Oczyszczalni oraz wszelkie urządzenia w tym urządzenia technologiczne wykorzystywane w oczyszczalni ścieków oraz do odprowadzania ścieków oczyszczonych, zlokalizowany przy ul. Zielonej nr 12, na działkach nr 231 o powierzchni 0,675 ha i nr 2299 o powierzchni 0,0092 ha.
Partner Prywatny - przedsiębiorca lub przedsiębiorca zagraniczny w rozumieniu Ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców uczestniczący w konsultacjach rynkowych, lub wybrany do realizacji Przedsięwzięcia zgodnie z Ustawą Pzp.
Przedsięwzięcie/Projekt - przedsięwzięcie pn. „ Modernizacja oczyszczalni ścieków w m. Góra,, w formule partnerstwa publiczno -prywatnego".
Umowa o PPP - umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym w rozumieniu art. 7 ust. 1 Ustawy o PPP;
Ustawa o PPP - ustawa z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 1637 z późn. zm.);
Ustawa Pzp - ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2026 r. poz.793 z późn zm.);
Zamawiający/Podmiot Publiczny/Gmina – Gmina Góra;
TEKOM - Technika Komunalna „TEKOM" Sp. z o.o., ul. Podwale 12a, 56-200 Góra.

3. Położenie i dane ogólne obszaru realizacji Projektu

Gmina Góra położona jest w północnej części województwa dolnośląskiego oraz w środkowej i północnej części powiatu górowskiego. Od południowego wschodu graniczy z gminą Wąsosz, od południa z gminą Jemielno, od zachodu z gminą Niechlów. Na bardzo krótkim odcinku północno - zachodnim graniczy z gminą Wschowa, w województwie lubuskim. Od północy i wschodu graniczy z 3 gminami województwa wielkopolskiego: Święciechowa, Rydzyna i Bojanowo[1].

Liczba mieszkańców Gminy Góry na dzień 31.12.2025 r. wyniosła 17 896. Na terenie gminy Góra położonych jest 49 miejscowości: miasto Góra, 35 wsi, 7 przysiółków, a także 2 miejscowości mające status części miasta oraz 4 miejscowości stanowiące część wsi[2].

4. Stan aktualny w zakresie gospodarki wodno – ściekowej

Oczyszczalnia ścieków w Górze obsługuje aglomerację Góra, utworzoną w 2014 roku, obejmującą miejscowości: miasto Góra, Stara Góra, Kłoda Górowska, Włodków Dolny, Włodków Górny oraz Kruszyniec. Ścieki z terenu obsługiwanej aglomeracji doprowadzane są do oczyszczalni za pomocą kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej. Obiekt przeznaczony jest do oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych pochodzących od mieszkańców a także ścieków z działalności usługowej i przemysłowej.

[1] Źródło: https://gora.com.pl/polozenie.html
[2] Źródło: Raport o stanie Gminy Góra za rok 2025, kwiecień 2026 r.

W obszarze gospodarki ściekowej spółka „TEKOM" zarządza siecią kanalizacyjną o łącznej długości 64,8 km oraz dwoma niezależnymi systemami oczyszczania. Główny obiekt w miejscowości Góra charakteryzuje się dobową przepustowością na poziomie 3690 m³ i w roku 2025 przyjął 649 tys. m³ nieczystości. Obsługuje on miasto Górę oraz sołectwa: Kłoda Górowska, Kruszyniec, Stara Góra, Włodków Dolny i Włodków Górny. Średni dobowy przepływ projektowy Qd,śr po planowanej modernizacji, przyjęty w PFU wynosi 2 800 m³/d, natomiast RLM 42 513. Wymagane parametry hydrauliczne i technologiczne oraz warunki ich weryfikacji będą określone zgodnie z przyjętym PFU i bilansem technologicznym.

Drugi system oczyszczania funkcjonuje w Czerninie Dolnej (przepustowość do 120 m³ na dobę), gdzie w raportowanym okresie trafiło 38 tys. m³ ścieków z obszaru Czerniny i Czerniny Dolnej. Całkowita ilość odebranych ścieków w skali gminy wyniosła w 2025 roku 687 tys. m^3.

Właścicielem obiektu jest Gmina Góra, natomiast administratorem i użytkownikiem jest Zakład Technika Komunalna „TEKOM" Sp. z o.o. Teren oczyszczalni jest płaski, wyniesiony do rzędnej ok. 84,50 m n.p.m., otoczony zielenią wysoką i zlokalizowany w sąsiedztwie kanału „Śląski Rów", stanowiącego odbiornik ścieków oczyszczonych. W bezpośrednim sąsiedztwie obiektu nie występuje zabudowa mieszkaniowa – najbliższe budynki znajdują się w odległości ok. 100 m.
Ścieki dopływające do oczyszczalni pochodzą głównie z gospodarstw domowych oraz lokalnych przedsiębiorstw. Istotny udział stanowią także ścieki z zakładów przemysłowych branży spożywczej, mleczarskiej i przetwórstwa rolno-spożywczego[4].
Do układu kanalizacyjnego odprowadzane są także ścieki z zakładów przemysłowych takich jak: Ciechanowska Spółdzielnia Mleczarska DEMI – ok. 61 m3/d; P.P.H.U. A-LIMA-BIS Zakład Produkcji Proszku Serwatkowego – ok. 105 m3/d; RUNOLAND Sp. z o.o. Zakład Przemysłu Owocowo-Warzywnego – ok. 45 m3/d; OSI FOOD WORKS POLAND; BIOESTRY Grupa Pieprzyk; OSI FOOD WORKS POLAND – ubojnia zwierząt.

5. Przedmiot Projektu

Przedmiotem Projektu jest przebudowa i modernizacja istniejącej oczyszczalni ścieków w Górze na terenie obecnie użytkowanym obejmującym istniejące działki nr 231 i 2299 oraz przyległą do niej od strony północnej część działki przyległej (obecnie w gestii lasów Państwowych), nr 2267/3. Powyższe trzy działki wykazane są w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego MZP jako C81K teren urządzeń kanalizacyjnych.

W celu realizacji robót Podmiot Publiczny przewiduje możliwość wykorzystania części działki nr 2267/3, stanowiącej własność Skarbu Państwa i pozostającej w zarządzie Nadleśnictwa Góra Śląska.

Podstawę techniczną przygotowania Przedsięwzięcia stanowi opracowany Program Funkcjonalno-Użytkowy dla przyjętego wariantu I modernizacji oczyszczalni ścieków w Górze, obejmującego technologię MBR oraz instalację gospodarki osadowej RSO.

Rozwiązania technologiczne określone w PFU stanowią wymagania wiążące dla Partnerów Prywatnych.

Program Funkcjonalno – Użytkowy opracowany na zlecenie Gminy zostanie przekazany partnerom prywatnym, uczestniczącym w konsultacjach rynkowych.

[3] Źródło: Raport o stanie Gminy Góra za rok 2025, kwiecień 2026 r.
[4] Źródło: Program Funkcjonalno – Użytkowy Modernizacja oczyszczalni ścieków w m. Góra. A.Grundland.

6. Zakres rzeczowy Projektu

Etap inwestycyjny

Podmiot Publiczny zakłada, że w ramach etapu inwestycyjnego Przedsięwzięcia Partner Prywatny będzie zobowiązany do:

1) zapewnienia finansowania Projektu;
2) opracowania dokumentacji projektowej;
3) opracowania harmonogramu realizacji Projektu, w szczególności uzgodnienia harmonogramu etapowania robót, zasad przełączeń technologicznych, zastosowania niezbędnych instalacji tymczasowych oraz określenia odpowiedzialności za prawidłowe funkcjonowanie Oczyszczalni;
4) przeprowadzenia prac budowlanych niezbędnych do realizacji Projektu;
5) zapewnienia w sposób zapewniający ciągłość funkcjonowania oczyszczalni ścieków podczas realizacji robót budowlanych i montażowych;
6) wystąpienia o wydanie niezbędnych uzgodnień (uzgodnienie z Enea w załączeniu do PFU), pozwoleń i zgód niezbędnych do rozpoczęcia i przeprowadzenia procesu budowlanego;
7) przeprowadzenie kompleksowego rozruchu technologicznego instalacji MBR i RSO oraz sprawdzenie prawidłowego funkcjonowania całego układu oczyszczania ścieków.

Partner Prywatny będzie ponosić odpowiedzialność za kompleksową realizację przedsięwzięcia, obejmującą opracowanie dokumentacji projektowej, wykonanie robót budowlanych i montażowych, dostawę oraz montaż urządzeń, uruchomienie instalacji i osiągnięcie wymaganych parametrów funkcjonalno-użytkowych Oczyszczalni. Partner Prywatny będzie ponosić koszty rozwiązań tymczasowych wynikających z przyjętej technologii i organizacji robót.

B. Etap operacyjny

Podmiot Publiczny zakłada, że na etapie operacyjnym Partner Prywatny będzie odpowiedzialny za utrzymanie techniczne Oczyszczalni oraz będzie dokonywał odbioru oraz uzdatniania ścieków komunalnych w zamian za wynagrodzenie. Partner Prywatny będzie również odpowiedzialny za przetwarzanie, odwadnianie, magazynowanie, transport oraz końcowe zagospodarowanie osadów ściekowych. Partner Prywatny będzie ponosić ryzyko nieuzyskania zakładanych parametrów produktu osadowego lub braku możliwości jego zagospodarowania zgodnie z przyjętymi założeniami.

Zakres Projektu nie będzie obejmował zarządzania ani utrzymania gminnej sieci wodno – kanalizacyjnej, albowiem stanowi to przedmiot działalności spółki TEKOM.

7. Model realizacji Projektu

Zamawiający wstępnie zakłada realizację Przedsięwzięcia w formule PPP. Projekt będzie realizowany w modelu DBFMO (zaprojektuj, wybuduj, sfinansuj, eksploatuj, utrzymuj).

Design	Zaprojektowanie przez partnera prywatnego oczyszczalni ścieków zgodnie z PFU oraz uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych

Build	Roboty budowlane w przedmiocie rozbudowy i modernizacji oczyszczalni ścieków wraz z niezbędną infrastrukturą zgodnie z projektem
Finance	Sfinansowanie realizacji Przedsięwzięcia na etapie inwestycyjnym
Operate	Eksploatacja oczyszczalni ścieków w zakresie określonym w Umowie o PPP w szczególności poprzez odbiór i uzdatnianie ścieków komunalnych
Maintain	Prowadzenie wszelkich prac konserwacyjnych, napraw i remontów, w tym ponoszenie odpowiedzialności za planową wymianę, odtwarzanie wyposażenia technologicznego, w tym modułów membranowych MBR, urządzeń gospodarki osadowej RSO, pomp, dmuchaw oraz instalacji elektrycznych i systemów AKPiA przez cały okres trwania Umowy o PPP w celu utrzymania Oczyszczalni w stanie niepogorszonym.

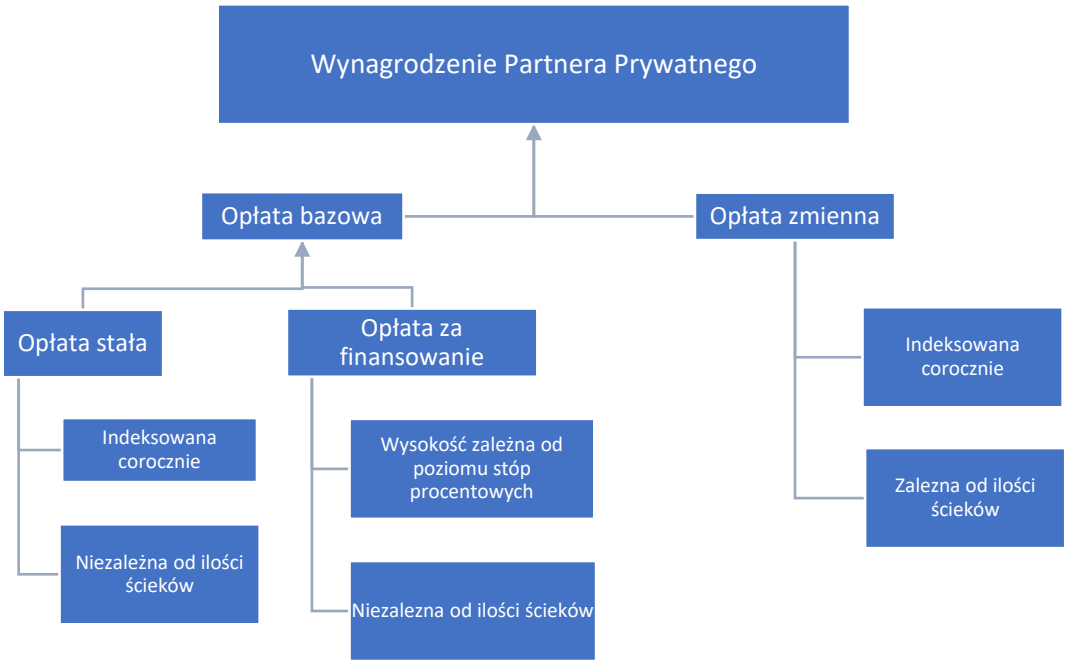
Montaż finansowy Przedsięwzięcia na etapie inwestycyjnym ma być oparty o finansowanie zapewniane w całości przez Partnera Prywatnego. Podmiot Publiczny nie wyklucza możliwości dofinansowania Projektów ze środków bezzwrotnych lub preferencyjnych, o ile to będzie możliwe.

8. Model wynagrodzenia

Zamawiający będzie właścicielem nieruchomości, na której realizowane będzie Przedsięwzięcie a gospodarka wodno-ściekowa stanowi jego zadanie własne. TEKOM natomiast eksploatuje całą infrastrukturę wodociągowo-kanalizacyjną, zawiera umowy z odbiorcami usługi (mieszkańcy), ustala oraz przekazuje do zatwierdzenia taryfy jak również pobiera opłaty od mieszkańców za odbiór ścieków.

Realizacja niniejszego projektu będzie wiązała się z utrzymaniem obecnego systemu pobierania opłat od użytkowników za usługi wodno-kanalizacyjne. Co do zasady wynagrodzenie Partnera Prywatnego będzie niezależne od kwestii związanych z zatwierdzaniem taryf za usługi wodno-kanalizacyjne czy też ściągalnością opłat za te usługi. Wysokość opłat od użytkowników pozostanie w gestii Podmiotu Publicznego.

Wynagrodzenie Partnera Prywatnego będzie podzielone na część stałą i część zmienną zgodnie z poniższym schematem:



Źródło: Opracowanie własne

Co do zasady Wynagrodzenie Partnera Prywatnego będzie podzielone na część stałą i zmienną. W części stałej przewiduje się opłatę bazową składającą się z opłaty stałej oraz opłaty za finansowanie:

a) oplata stała związana będzie przede wszystkim z zapewnieniem określonego zwrotu z inwestycji niezależnego od ilości dostarczanych ścieków (opłata pokrywać będzie nakłady inwestycyjne poniesione ze środków własnych lub innych niż kredyty bankowe, koszty stałe funkcjonowania instalacji oraz określony zwrot z inwestycji), przy czym ta część wynagrodzenia będzie corocznie indeksowania w oparciu o określony koszyk wskaźników,
b) opłata za finansowanie dotyczyć będzie spłaty zaciągniętych kredytów (w części kapitałowej oraz odsetkowej), przy czym będzie ona aktualizowana w oparciu o zmiany stóp procentowych.

Opłata zmienna z kolei pokrywać będzie koszty zmienne funkcjonowania instalacji, zależne od ilości dopływających ścieków. Opłata ta będzie corocznie indeksowana w oparciu o określony koszyk wskaźników. W przypadku nieosiągnięcia odpowiednich standardów eksploatacji i oczyszczania ścieków, wynagrodzenie Partnera Prywatnego będzie pomniejszane o naliczone i wycenione w wartości pieniężnej punkty karne.
W takim modelu ryzyko dostarczenia i odbioru ścieku spoczywać będzie po stronie publicznej co oznacza, iż wynagrodzenie Partnera Prywatnego w części stałej należne będzie bez względu na to czy dostawa/odbiór nastąpiły w uzgodnionej ilości. Mechanizm wynagradzania przewidywać może pewne dopuszczalne odchylenia, które nie mają wpływu na cenę.

9. Postępowanie na wybór Partnera Prywatnego

Wybór Partnera Prywatnego nastąpi w oparciu o przepisy Ustawy Pzp. Zamawiający przewiduje wybór z zastosowaniem przetargu nieograniczonego.
Ze względu na zakres Projektu, uwzględniający m.in. opracowanie dokumentacji projektowej, opis przedmiotu zamówienia zostanie zawarty w programie funkcjonalno – użytkowym zgodnie z przepisem art. 103 ust.2 Ustawy Pzp.

Zamawiający zakłada, że podstawowym kryterium oceny ofert będzie cena za jeden metr sześcienny oczyszczania ścieków. W ramach konsultacji rynkowych Zamawiający jest otwarty na dyskusję na temat kryteriów pozacenowych.

Orientacyjny harmonogram realizacji Projektu przewiduje:

ETAP / CZYNNOŚĆ		CZAS TRWANIA
ETAP I. TESTOWANIE RYNKU ORAZ OCENA EFEKTYWNOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA		
1.	Przeprowadzenie testowania rynku Partnerów Prywatnych	**Listopad 2026 r. - styczeń 2027 r.**
2.	Opracowanie Oceny Efektywności realizacji Przedsięwzięcia	**Styczeń 2027 r.**
ETAP II. PRZYGOTOWANIE DOKUMENTACJI		
1.	Przygotowanie dokumentacji postępowania, w tym SWZ oraz Umowy o PPP	**Luty – Kwiecień 2027 r.**
ETAP III. OGŁOSZENIE POSTĘPOWANIA		
1.	Ogłoszenie postępowania w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej oraz opracowanie analizy potrzeb i wymagań.	**Czerwiec 2027 r.**
ETAP IV. SKŁADANIE OFERT		
2.	Składanie ofert	**Sierpień 2027 r.**
ETAP V. OTWARCIE, OCENA OFERT I ROZSTRZYGNIĘCIE POSTĘPOWANIA		
1.	Wybór oferty najkorzystniejszej	**Wrzesień - Październik 2027 r.**
2.	Zawarcie Umowy o PPP	**Listopad 2027 r.**
ETAP VI. ETAP INWESTYCYJNY		
1.	Zamknięcie finansowe	około **6-9 miesięcy** od dnia zawarcia Umowy o PPP
2.	Wykonanie robót budowlanych	około **36 miesięcy** od dnia zawarcia Umowy o PPP
ETAP VII. ETAP OPERACYJNY		
1.	Utrzymanie i eksploatacja oczyszczalni ścieków	około **20 lat** od dnia zakończenia Etapu Inwestycyjnego

10. Zagadnienia do omówienia z partnerami prywatnymi w ramach konsultacji rynkowych

Zamawiający przewiduje przeprowadzenie konsultacji rynkowych zgodnie z art. 84 Ustawy Pzp w formie wideokonferencji, z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej na odległość lub w formie bezpośrednich spotkań z partnerami prywatnymi w siedzibie Zamawiającego.

W ramach prowadzonych spotkań Zamawiający przewiduje omówienie z potencjalnymi partnerami prywatnymi następujących zagadnień:

1. Zakres Przedsięwzięcia, w tym funkcje Obiektu, architektura, zakres wymaganej dokumentacji do rozpoczęcia Przedsięwzięcia;
2. Zakres wymaganych decyzji administracyjnych z uwzględnieniem możliwych znalezisk archeologicznych;
3. Możliwość realizacji inwestycji zgodnie z przyjętym PFU, w tym zastosowania technologii MBR i instalacji RSO.
4. Zasady zapewnienia ciągłości funkcjonowania oczyszczalni podczas modernizacji czynnego obiektu.
5. Czas trwania etapu inwestycyjnego oraz etapu operacyjnego;
6. Oczekiwane wsparcie ze strony Gminy Góra;
7. Harmonogram realizacji Projektu;
8. Omówienie mechanizmu wynagradzania, w tym aspektów podatkowych;
9. Ryzyka związane z realizacją Projektu;
10. Zasady postępowania w przypadku ujawnienia rozbieżności pomiędzy PFU, stanem istniejącej infrastruktury a rozwiązaniami projektowymi Partnera Prywatnego, w celu uniknięcia nieuzasadnionego obciążania Gminy dodatkowymi kosztami realizacji inwestycji;
11. Warunki osiągnięcia i utrzymywania wymaganych parametrów technicznych i technologicznych.
12. Zasady gospodarowania osadami ściekowymi i możliwości ich końcowego zagospodarowania.
13. Założenia dotyczące kosztów eksploatacji i efektywności energetycznej.
14. Zasady i termin przekazania obowiązków eksploatacyjnych Partnerowi Prywatnemu oraz zakres odpowiedzialności TEKOM i Partnera Prywatnego w okresie realizacji inwestycji, podczas przełączeń technologicznych i po przejęciu eksploatacji;
15. Zasady współpracy pomiędzy TEKOM a Partnerem Prywatnym w zakresie przekazywania ścieków z sieci kanalizacyjnej do oczyszczalni, pomiarów ich ilości i jakości, wymiany danych eksploatacyjnych oraz obowiązków związanych z wymaganymi pozwoleniami;
16. Zakres odpowiedzialności Partnera Prywatnego za utrzymanie, remonty i planowe odtworzenia urządzeń.
17. Zasady odpowiedzialności pomiędzy zarządzaniem siecią kanalizacyjną a oczyszczalnią oraz zasady protokolarnego przekazywania poszczególnych instalacji i urządzeń;
18. Wymagania, dotyczące stanu technicznego Oczyszczalni (instalacji membranowych MBR, urządzeń gospodarki osadowej RSO, pomp, dmuchaw, systemów AKPiA oraz pozostałego wyposażenia technologicznego) po zakończeniu okresu obowiązywania Umowy PPP.
19. Warunki udziału w postępowaniu i kryteria oceny ofert;
20. Kluczowe warunki wykonalności Projektu;
21. Inne zagadnienia, zgłoszone przez Partnera Prywatnego.

Załączniki:

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