



**CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCYJNEGO  
POLEGAJĄCEGO NA WYBUDOWANIU KOGENERACYJNYCH  
ELEKTROCIEPŁOWNI GAZOWYCH DLA OSIEDLI W LUBONIU  
I MOSINIE, W CELU DOSTARCZANIA CIEPŁA  
SYSTEMOWEGO ORAZ CIEPŁEJ WODY W SYSTEMIE  
ZDALCZYNNYM**

## Wprowadzenie

W styczniu 2023 roku nastąpi podpisanie niezwykle ważnych dla Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu oraz Firmy GETEC Polska Sp. z o.o. umów. Umowy te umożliwią wybudowanie elektrociepłowni gazowych w kogeneracji w celu zapewnienia dostarczania ciepła systemowego oraz ciepłej wody w systemie zdalczynnym dla mieszkańców osiedli w Luboniu i w Mosinie.

Niniejsza prezentacja ma celu przedstawienie najważniejszych założeń tej inwestycji, jej charakterystykę techniczną a także strony, które przystępują do jej realizacji. Informacje z niniejszego opracowania będą również przydatne dla mieszkańców Spółdzielni oraz organów samorządowych, na terenie funkcjonowania których inwestycja powstanie.

## Przedstawienie stron planowanej inwestycji

### Spółdzielnia Mieszkaniowa w Luboniu

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Luboniu zarządza własnymi osiedlami w: Luboniu, Czempiniu, Mosinie, Gorzycach, Jasieniu, Piechaninie, Stęszewie i Tarnowie Podgórnym. Powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi ponad 135 tys. m<sup>2</sup>. Zarządzanie zasobami realizowane jest przez profesjonalny zespół pracowników z wieloletnim stażem oraz niezbędnymi uprawnieniami. Spółdzielnia wykorzystuje nowoczesne technologie i nie boi się wyzwań. Jest rzetelnym partnerem zarówno dla swoich kontrahentów, jak i organów samorządowych na terenie kilku gmin i powiatów.

W roku 2019 rozpoczęły się przygotowania formalne do ogłoszenia przetargu na budowę kotłowni kogeneracyjnych na osiedlach w Luboniu i Mosinie, przygotowano strategię energetyczną a także podjęto odpowiednią Uchwałę na Walnym Zgromadzeniu w roku 2021, która była zielonym światłem dla Zarządu Spółdzielni do podjęcia działań w celu rozpoczęcia inwestycji od strony formalno- prawnej. W roku 2022 rozstrzygnięto przetarg na realizację tego przedsięwzięcia – jako zwycięzcę przetargu wyłoniono firmę GETEC Polska Sp z o.o.



## GETEC Polska Sp. z o.o.

GETEC Polska Sp z o.o. z Turku funkcjonuje na rynku polskim od roku 2015. Od tego momentu zrealizowała trzy ważne inwestycje: Ciepłownię miejską w Turku, IFA Rotorion w Ujeździe, gdzie zastosowane są pompy ciepła dla odzysku ciepła odpadowego oraz Mercedes-Benz Manufacturing Polska w Jaworze, gdzie instalacja pracuje w oparciu o biomasę i jest neutralna pod względem emisji dwutlenku węgla.

GETEC Polska proponuje precyzyjnie dopasowane do potrzeb klienta rozwiązania w zakresie:

- Wytwarzania i dystrybucji każdego typu energii
- Indywidualnych rozwiązań w obszarze projektowania, budowy, finansowania, zarządzanie energią
- Zwiększania efektywności energetycznej.



**GETEC**



GETEC Polska jest spółką-córką jednej ze spółek niemieckiego koncernu GETEC. Firma istnieje na rynku europejskim już prawie 30 lat. Została założona w roku 1993 przez dr Karla Gerholda. Firma początkowo rozwijała rozwiązania grzewcze dla budownictwa mieszkaniowego. Później dodano rozwiązania energetyczne dla klientów przemysłowych. GETEC GRUPPE składa się dziś z szeregu firm zajmujących się wszystkimi aspektami energii. Zrównoważony rozwój i wydajność, a także ostrożne korzystanie z naszych zasobów naturalnych stanowią wytyczne dla wszystkich firm należących do GETEC GRUPPE. Grupa GETEC skupia sześć spółek zależnych i holdingów pod parasolem spółki macierzystej, GETEC Energie Holding GmbH.

Siedziba Grupy GETEC znajduje się w Magdeburgu. Ponadto Grupa GETEC utrzymuje różne oddziały i biura oraz holdingi w Niemczech i za granicą. GETEC jest głównym sponsorem drużyny piłki ręcznej Bundesligi w SC Magdeburg od 2000 roku. W 2011 roku GETEC przejął prawa do nazwy GETEC Arena, macierzystej areny SCM.

Obecnie Grupa GETEC jest finansowana przez wiodącego na rynku finansowym gracza, a mianowicie firmę JP MORGAN, która korzystając z funduszy strukturalnych finansuje przedsięwzięcia inwestycyjne zaangażowane w rozwój infrastruktury gospodarczej – energetycznej, ciepłowniczej ale również sieciowych i telekomunikacyjnych. Korzystanie z funduszy strukturalnych pozwala firmie GETEC na obniżanie koszty kapitału własnego przy realizowaniu swoich inwestycji – jest to korzystne dla każdej ze stron.





## Cele inwestycji i zalety/znaczenie dla lokalnej społeczności i dla Miasta

1. Dostarczanie ciepła jako jednej z podstawowych potrzeb człowieka po cenach regulowanych, pod kontrolą URE.
2. Pozostaniemy w najbardziej efektywnej technologii grzewczej – zdalczynnej w systemie centralnym.
3. Nowe kotłownie będą pracowały bardziej efektywnie od obecnych, biorąc pod uwagę, iż będą to elektrociepłownie kogeneracyjne.
4. Kogeneracja to skojarzona produkcja energii. W jednym procesie technologicznym – spalania np. gazu lub biogazu – łączy wytwarzanie energii elektrycznej i ciepła. Układ kogeneracyjny, zwany także blokiem kogeneracyjnym, to z języka angielskiego Combined Heat Power. Dzięki kogeneracji wykorzystujemy pierwotną energię znacznie efektywniej niż w przypadku produkcji w źródłach konwencjonalnych. Innymi słowy: do wytworzenia tych samych ilości prądu i ciepła zużywa się mniej paliwa niż podczas produkcji rozdzielonej. Do tego celu jest wykorzystywany jest kogenerator, który wraz z innymi urządzeniami stanowi zespół kogeneracyjny.
5. Oprócz nowych kotłów kogeneracyjnych, firma GETEC Polska Sp. o.o. zrealizuje również modernizację sporej części węzłów cieplnych oraz wymieni najbardziej zużyłą część sieci ciepłej.



6. Zabezpieczenie mieszkańców osiedli w Luboniu i Mosinie przed ewentualnym zagrożeniem związanym z ubóstwem energetycznym (kontynuowanie procesu termomodernizacji i nowe, efektywniejsza technologia dostarczania ciepła ochroni członków SM przed wzrostem cen ciepła)
7. Względy ekologiczne – pozbycie się z przestrzeni publicznej dużych emitorów pyłu PM10, który związany jest ze spalaniem paliw stałych, np. węgla kamiennego. Jest to ważne szczególnie w przypadku Mosiny, która w rankingu smogowych liderów, ogłoszonym niedawno w miesięczniku Administrator i menedżer nieruchomości, zajmuje 5 miejsce w kraju. Redukcja emisji dwutlenku węgla i innych szkodliwych substancji pochodzących ze spalania węgla kamiennego.
8. Dekarbonizacja systemu ogrzewania w Luboniu i Mosinie w zakresie kotłowni Spółdzielni.
9. Konstrukcja finansowa projektu inwestycyjnego nie obciąża budżetów domowych mieszkańców Spółdzielni.
10. Współpraca jest długookresowa, z możliwością jej przedłużenia. Kontrahent jest firmą z 30 letnim doświadczeniem w branży, do której można mieć zaufanie.
11. Uwolnienie dużej części terenów Spółdzielni, które będą możliwe do zagospodarowania w inny, efektywny sposób.



## Opis techniczny inwestycji

### KOTŁOWNIA LUBOŃ:

- Kompletny moduł kogeneracyjny o mocy elektrycznej 999 kW i mocy cieplnej około 1200 kW
- 2 kotły gazowe o mocy 2 x 3200 kW wraz z ekonomizerem

### KOTŁOWNIA MOSINA:

- Agregat 140M 140/207
- 2 kotły gazowe o mocy 2 x 270 kW

Najbardziej opłacalny wariant rozszerzono o opcję obniżenia temperatury w sieci ciepłowniczej z 120/80°C na 95/70°C (niższy parametr sieci). Spowoduje to:

Obniżenie strat w sieci o ok. 20%

Obniżenie kosztów 2 kotłów gazowych

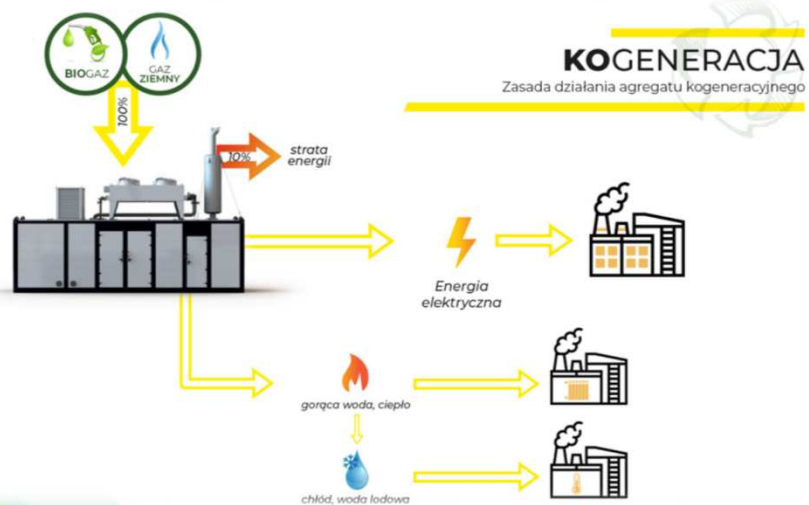
Modernizacja 25 węzłów ciepłowniczych

Oddanie inwestycji do użytkowania planowane jest na drugą połowę 2024 roku.



Kogeneracja to równoczesne wytwarzanie ciepła i energii elektrycznej w jednym procesie technologicznym zapewniające wzrost sprawności energetycznej i prowadzące do znacznie mniejszego zużycia paliwa niż w procesach rozdzielonych.

Inwestycja zapewni Spółdzielni realizację celów zbieżne z interesami mieszkańców spółdzielni, którzy są zainteresowani możliwie najniższymi kosztami ogrzewania przy jednoczesnym bezpieczeństwie dostaw, produkcję energii elektrycznej, obniżającą koszty ogrzewania oraz możliwość wykorzystania Białych Certyfikatów w związku z realizacją przedsięwzięcia poprawiającego efektywność energetyczną.





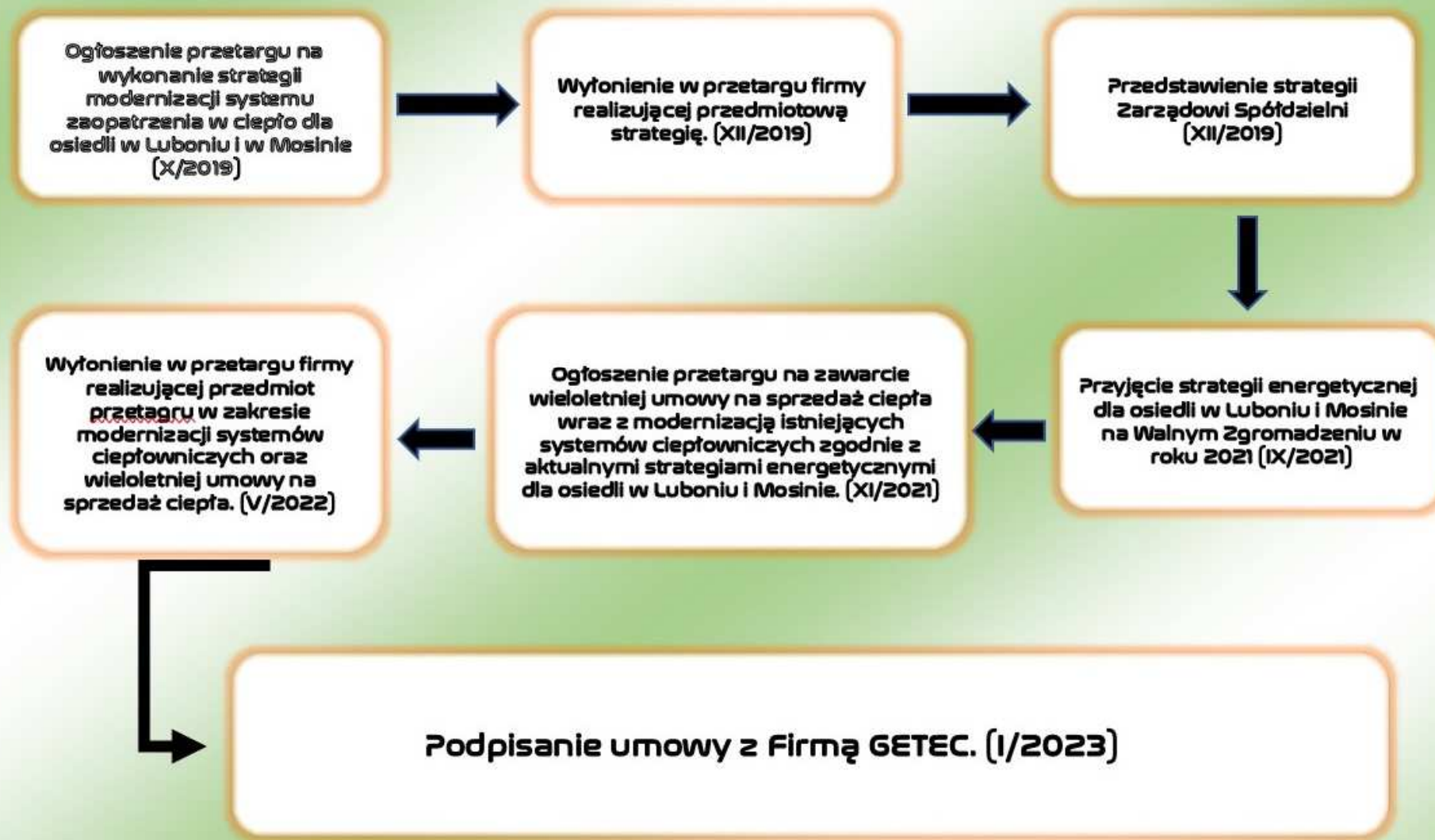
## Najważniejsze założenia umowne inwestycji

1. Umowa długookresowa – 20 letnia.
2. Inwestycja realizowana jest na gruncie Spółdzielni, który będzie wdzierżawiony Firmie GETEC.
3. Dzierżawiona będzie również sieć ciepłownicza wraz z węzłami.
4. Po 20 latach obie elektrociepłownie będą własnością Spółdzielni.
5. Umowa może być przedłużona, o czym obie strony zadecydują przed upływem pierwotnego okresu obowiązywania umowy.
6. Spółdzielnia będzie mogła wykupić inwestycję przed zakończeniem okresu obowiązywania umowy poprzez wykupienie poniesionych przez Firmę GETEC nakładów.
7. Remonty, utrzymanie sprawności sieci oraz węzłów ciepłowniczych oraz wymianę fragmentów najbardziej zużytej technicznie sieci zapewni Firma GETEC.

## Wnioski końcowe

1. Nowa inwestycja Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu oraz Firmy GETEC zapewni mieszkańcom Spółdzielni ciągłą dostawę ciepła systemowego oraz ciepłej wody po optymalnej cenie.
2. Konstrukcja finansowa przedsięwzięcia jest bezpieczna i korzystna dla obu stron.
3. Wykorzystana przy budowie elektrociepłowni technologia jest nowoczesna i zapewnia skorzystanie z Białych Certyfikatów w związku z wysoką efektywnością energetyczną planowanej inwestycji.
4. Umowa jest długookresowa i istnieje możliwość jej przedłużenia.
5. Obaj kontrahenci to firmy z kilkudziesięcioletnią historią i doświadczeniem na rynku, co zapewnia stabilność dla przedsięwzięcia inwestycyjnego.
6. Firma GETEC zapewni finansowanie z niższym niż rynkowe kosztem kapitału.
7. Inwestycja jest bardzo proekologiczna, zapewnia dekarbonizację systemu ogrzewania na dwóch dużych osiedlach Spółdzielni.
8. Istnieje duże znaczenie inwestycji dla społeczności lokalnej w związku z ograniczeniem zanieczyszczeń pyłowych działających prosmogowo, inwestycja zapewni także redukcję emisji dwutlenku węgla i innych szkodliwych substancji pochodzących ze spalania węgla kamiennego.

## Kalendarium przygotowań do inwestycji modernizacji systemu zaopatrzenia w ciepło dla osiedli w Luboniu i Mosinie:



**ZARZĄD SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W LUBONIU**

