

**Załącznik nr 1 do Zaproszenia –  
Charakterystyka przedsiębiorstwa Exatel S.A.  
Konkurs Ofert Nr 1/2025**

## **Charakterystyka Spółki**

**EXATEL S.A. jest spółką telekomunikacyjną, nie prowadzi produkcji. Spółka jest właścicielem budynku biurowego przy ul. Perkuna 47 w Warszawie. Ponadto Spółka wynajmuje powierzchnie techniczną i biurową na potrzeby prowadzonej działalności na terenie całego kraju.**

### **1. Dane siedziby Spółki**

#### **1.1. Dane techniczne budynku:**

powierzchnia zabudowy: 4 660 m<sup>2</sup>  
- pow. zabudowy kubaturowej: 1 812 m<sup>2</sup>  
- pow. utwardzenia (parkingi, podjazdy) 2 848 m<sup>2</sup>

powierzchnia całkowita: 11 395 m<sup>2</sup>  
- część nadziemna: 9 493 m<sup>2</sup>  
- część podziemna: 1 902 m<sup>2</sup>

powierzchnia netto: 10 151 m<sup>2</sup>  
- pow. netto nadziemna: 8 387 m<sup>2</sup>  
- pow. netto podziemna: 1 764 m<sup>2</sup>

Kubatura: 43 711 m<sup>3</sup>  
- część nadziemna: 38 357 m<sup>3</sup>  
- część podziemna: 5 354 m<sup>3</sup>

1.2. Budynek posiada jedną kondygnację podziemną, użytkowaną jako parking dla samochodów osobowych oraz pięć kondygnacji nadziemnych. Długość budynku w obrysie linii zabudowy wynosi 110,02 m, a szerokość przy jego szczycie frontowym równa jest 16,97 m i przy szczycie zaplecza 16,77 m. Wysokość budynku powyżej terenu wynosi 21,37 m.

Konstrukcja nośna budynku żelbetowa, monolityczna, słupowo-płytowa. Fundament: płyta żelbetowa, monolityczna. Słupy: żelbetowe, monolityczne. Ściany usztywniające i nośne: żelbetowe, monolityczne. Dach wykonany jako dach płaski, płytowy: żelbetowy, monolityczny, pokrycie dachu: 2 x papa termozgrzewalna na styropianie, system AWA. Zadaszenie zewnętrzne, zjazdu do garaży i nad rampą wykonano jako konstrukcję stalową, szkolne szkłem bezpiecznym i obrobione panelami aluminiowymi. Stolarka okienna z profili aluminiowych.

Ściany zewnętrzne warstwowe – ściana osłonowa z bloczków gazobetonowych, wełna mineralna z paraizolacją, przestrzeń wentylacyjna oraz panele elewacyjne aluminiowe. Zastosowano panele „Alucobond”. Część elewacji obłożona okładziną z blachy aluminiowej

falistej. W fasadach aluminiowych zamontowano okna z profili aluminiowych. W fasadzie frontowej zastosowano cienkie profile fasadowe mocowane do słupków stalowych, z przeszkleniem ze szkła zespolonego. Narożnikowa część wejścia wykonana jest jako fasada kurtynowa strukturalna, samonośna, mocowana do stropów żelbetowych. Wewnątrz zastosowano ścianki działowe z płyt G-K na profilach metalowych z wkładką z wełny mineralnej.

Układ funkcjonalny budynku przedstawia się następująco:

- w piwnicach umieszczono garaż na 55 stanowisk, pomieszczenia techniczne: węzeł cieplny, hydrofornię
- parter, hall z główną recepcją, magazyn, salki konferencyjne, pomieszczenia biurowe, pomieszczenia rozdzielni ŚN i stacji trafo oraz główną rozdzielnię energetyczną RGNN
- piętra 1-4 pomieszczenia biurowe, kuchenki podręczne i kuchnie dla pracowników, węzły sanitarne.
- piętro 5 – częściowo zabudowane zajmują pomieszczenia techniczne, centrale wentylacyjne, pompownia wody lodowej, a w części odkrytej agregat prądotwórczy, chillery, wentylatory, pomost techniczny pod anteny satelitarne.
- komunikację pionową zapewniają dwie klatki schodowe i dwa podwójne szyby windowe, po 2 windy w każdym pionie (jeden dźwig towarowo-osobowy)

Instalacja wody zimnej wykonana na potrzeby sanitarne bytowe i technologiczne: do nawilżaczy oraz na potrzeby p.poż – hydranty wewnętrzne. Instalacja z.w. wykonana z rur stalowych ocynkowanych gwintowanych oraz w części tras z rur z tworzyw sztucznych. Woda doprowadzana jest z sieci miejskiej przyłączem żeliwnym z zestawem wodomierzowym z zaworami odcinającymi i zaworem zwrotnym. Zestawy pompowe hydroforowe – jeden na cele bytowe, drugi na potrzeby p.poż.

Woda surowa do uzupełniania obiegów c.o., c.t. i w.l. jest zmiękczana w stacji uzdatniania wody, wyposażonej dodatkowo w urządzenie dawkowania inhibitorów korozji.

Ciepła woda użytkowa jest przygotowywana w węźle cieplnym wymiennikowym. Instalacja c.w.u. wykonana jest z rur stalowych ocynkowanych gwintowanych oraz rur z PE izolowanych pianką oraz wełną mineralną pod folią z PVC.

Instalacja centralnego ogrzewania wykonana jest na potrzeby ogrzewania pomieszczeń z grzejnikami stalowymi płytowymi oraz klimakonwektorami.

Instalacja ciepła technologicznego wykonana jest na potrzeby nagrzewnic central klimatyzacyjnych, nagrzewnic wentylatorowych i kurtyn powietrznych.

Instalacje c.o. i c.t. wykonane są z rur stalowych spawanych izolowanych wełną mineralną w płaszczu z folii PVC lub pianką. Grzejniki wyposażone są w zawory z głowicami termostatycznymi oraz w części pomieszczeń w zawory ze sterowaniem automatycznym z poziomu BMS.

Węzeł cieplny wymiennikowy z wymiennikami płytowymi zasilany przyłączem z miejskiej sieci cieplnej.

Instalacje kanalizacji sanitarnej wykonane są głównie z rur żeliwnych łączonych na opaski oraz częściowo z rur kielichowych z PVC. Ścieki sanitarne odprowadzane są grawitacyjnie przykanalikami do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej. Do kanalizacji sanitarnej są także odprowadzane ścieki z instalacji klimatyzacji (skropliny z nawilżaczy i z chłodnic).

Pomieszczenia techniczne, sanitarne i pomocnicze w budynku posiadają wentylację wyciągową oraz nawiewną, natomiast pomieszczenia biurowe, hole, korytarze są klimatyzowane włącznie z chłodzeniem lub ogrzewaniem i nawilżaniem powietrza, część pomieszczeń jest klimatyzowana w ograniczonym zakresie. W instalacji central wentylacyjnych zastosowano odzysk ciepła.

Pomieszczenia biurowe są wyposażone w klimakonwektory dwu (tylko chłodzenie) lub czterorurowe (grzanie i chłodzenie) lub w podstropowe belki chłodzące.

W pomieszczeniach technicznych są zabudowane centrale wentylacyjne nawiewno-wyciągowe w liczbie 5szt.

Na potrzeby układów chłodzenia central klimatyzacyjnych, klimakonwektorów, belek chłodzących oraz szaf RC pracują trzy agregaty chłodnicze freonowe zlokalizowane na dachu budynku oraz pompownia i rozdzielnia wody lodowej.

Energia elektryczna z własnej rozdzielni RGNN i stacji transformatorowej. Zasilanie awaryjne z agregatu prądotwórczego zainstalowanego na dachu budynku. Zasilanie awaryjne sieci komputerowej – z zasilaczy napięciowych UPS.

Spółka posiada własną instalację fotowoltaiczną, zlokalizowaną na dachu budynku Spółki, składającą się z 124 paneli:

1. instalacja zbudowana z 80 paneli o mocy 32kWp
2. instalacja zbudowana z 44 paneli o mocy 22 kWp

W 2024 r. instalacja wyprodukowała energię elektryczną w ilości:

- instalacja I – 27 568,6 kWh
- instalacja II – 20 148,81 kWh

W budynku pracuje ok. 400 osób w dni robocze w godz. 8.00 – 17.00, w tym ok. 30 osób 24h/365 dni.

Spółka dysponuje flotą samochodową:

99 samochody osobowe hybrydowe marki Toyota  
21 samochodów osobowych z silnikami benzynowymi  
3 samochody elektryczne  
1 samochód osobowy z silnikiem na olej napędowy  
25 samochodów dostawczych do 3,5 T z silnikami na olej napędowy

### **1.3.**

#### **Roczne zużycie mediów – rok 2022**

##### **energia elektryczna:**

zamówiona moc umowna

2x 500 kW

Trafo nr 1 i 2

3 100,00 MWh

##### **energia cieplna:**

zamówiona moc cieplna:

moc cieplna na potrzeby ogrzewania	0,419 MW
moc cieplna na potrzeby wentylacji	0,726 MW
średnia moc cieplna na potrzeby ciepłej wody	0,067 MW
maksymalna moc cieplna na potrzeby ciepłej wody	0,134 MW
roczne zużycie ciepła sieciowego	3 460,00 GJ
<b>woda zimna:</b>	
roczne zużycie wody zimnej	1 902 m <sup>3</sup>

**Roczne zużycie mediów – rok 2023****energia elektryczna:**

zamówiona moc umowna	2x500 kW
Trafo nr 1 i 2	3 000,00 MWh

**energia cieplna:**

zamówiona moc cieplna:	
moc cieplna na potrzeby ogrzewania	0,419 MW
moc cieplna na potrzeby wentylacji	0,726 MW
średnia moc cieplna na potrzeby ciepłej wody	0,067 MW
maksymalna moc cieplna na potrzeby ciepłej wody	0,134 MW
roczne zużycie ciepła sieciowego	3 341,52 GJ

**woda zimna:**

roczne zużycie wody zimnej	2 000,00 m <sup>3</sup>
----------------------------	-------------------------

**Roczne zużycie mediów – rok 2024****energia elektryczna:**

zamówiona moc umowna	2x400 kW
Trafo nr 1 i 2	3 300,00 MWh

**energia cieplna:**

zamówiona moc cieplna:	
moc cieplna na potrzeby ogrzewania	0,419 MW
moc cieplna na potrzeby wentylacji	0,726 MW
średnia moc cieplna na potrzeby ciepłej wody	0,067 MW
maksymalna moc cieplna na potrzeby ciepłej wody	0,134 MW
roczne zużycie ciepła sieciowego	3 400,00 GJ

**woda zimna:**

roczne zużycie wody zimnej	2 200,00 m <sup>3</sup>
----------------------------	-------------------------

**1.4. Flota samochodowa:****roczne zużycie paliwa – rok 2024:**

- benzyna 153 150 L
- olej napędowy 86 800 L – samochody;
- agregat prądowłóczy – 840 L

**2. Węzły telekomunikacyjne:**

## 2.1. Charakterystyka infrastruktury

Exatel jako ogólnopolski operator telekomunikacyjny posiada rozproszoną sieć w ponad 3 tysiącach węzłów. Poza budynkiem Perkuna 47 i Kędzierzyn-Koźle żaden inny węzeł nie jest zlokalizowany na powierzchni należącej do Exatel. Tylko 178 obiekty (w tym Perkuna 47) są olicznikowane i rozliczane na podstawie taryf z energetyką przemysłową. Część pozostałych lokalizacji posiada podliczniki zainstalowane i rozliczane przez właścicieli/administratorów obiektów. Większość obiektów rozliczana jest ryczałtowo, gdzie energia elektryczna wchodzi w skład czynszu. Poniższa tabela przedstawia strukturę zużycia energii 2024 r. Wyrażenie „poziom zużycia na C2x” oznacza, że bazując na systemie paszportyzacji i ilości sprzętu zainstalowanego w węzłach olicznikowanych wyodrębniono z sieci węzły o podobnej konfiguracji.

<b>Taryfa B2x: Mory + Perkuna</b>	<b>2 439 MWh/Q</b>
<b>Taryfa C2x (29 opomiarowanych węzłów)</b>	<b>198 MWh/Q</b>
<b>Taryfa C1x (196 opomiarowanych węzłów)</b>	<b>518 MWh/Q</b>
<b>Taryfa R (1 węzeł)</b>	<b>0,5 MWh/Q</b>
<b>Ilość węzłów aktywnych (bez węzłów zagranicznych):</b>	<b>4 683 szt.</b>
<b>Szacunkowa ilość węzłów aktywnych o poziomie zużycia na C2x:</b>	<b>86 szt.</b>
<b>Szacunkowa ilość węzłów aktywnych o poziomie zużycia na C1x:</b>	<b>2 189 szt.</b>
<b>Szacunkowa ilość węzłów aktywnych o poziomie zużycia na R:</b>	<b>2 183 szt.</b>
<b>Szacunkowe zużycie energii przez wszystkie węzły aktywne C2x:</b>	<b>1 409 MWh/Q</b>
<b>Szacunkowe zużycie energii przez wszystkie węzły aktywne C1x:</b>	<b>1 826 MWh/Q</b>
<b>Szacunkowe zużycie energii przez wszystkie węzły aktywne R:</b>	<b>116 MWh/Q</b>
<b>Razem:</b>	<b>6 507 MWh/Q</b>

W tabeli uwzględniono zużycia energii dane za III kwartał 2024r.

## 2.2. Specyfika

- 50% węzłów zawiera 2 lub mniej urządzeń aktywnych (pobierających prąd).
- 99% węzłów to powierzchnia techniczna, gdzie obsługa pojawia się jedynie podczas przeglądów lub awarii.
- Za zużycie ponad 50% energii elektrycznej odpowiada węzeł Perkuna i 6 obiektów:

Węzeł	Klimatyzacja	MWh/rok
PERKUNA		<b>2780</b>
KATOWICE_NOM	5	530
KATOWICE_TELBANK	3	340
KRAKÓW_EUROMARKET	6	286
MORY_HALA	19	4 520
MORY_IE	11	191
POZNAŃ_NOM	4	424

- Pięć z sześciu wymienionych powyżej węzłów posiada powierzchnię biurową.
- W części obiektów znajdują się urządzenia teleinformatyczne należące do klientów Exatel.
- Podane zużycie energii dla obiektu przy ul. Perkuna 47 (pkt. 1.3.) oraz lokalizacji wymienionych w pkt. 2.1. uwzględnia energię zużywaną przez klientów, straty na urządzeniach przetwarzających energię oraz zasilanie klimatyzatorów odprowadzające ciepło z urządzeń klientów.
- Z racji specyfiki usług świadczonych przez Exatel duża część węzłów końcowych nie może być udostępniona audytorowi.
- Z tych samych powodów audytor nie otrzyma pełnej listy obiektów z adresami, a jedynie aliasami z systemu paszportyzacji.
- Dokładniejsze dane dot.:
  - ilości i rodzaju urządzeń;
  - zużycia energii w poszczególnych węzłach;
  - zużycie energii przez klientów;
  - wysokości PUE dla wybranych obiektów;zostaną dostarczone po podpisaniu umowy o poufności.

### **2.3. Agregaty prądotwórcze**

Ilość agregatów prądotwórczych w wynajmowanych powierzchniach łącznie (bez Perkuna): 5szt.

roczne zużycie paliwa w agregatach w wynajmowanych powierzchniach łącznie (bez Perkuna): 1000 L

Dokładniejsze dane dot.:

- rodzaju urządzeń;
- mocy elektrycznej;
- rozmieszczenia;
- wieku;

zostaną dostarczone po podpisaniu umowy o poufności.

### **2.4. Klimatyzacja**

Ilość jednostek w wynajmowanych powierzchniach łącznie (bez Perkuna): 220 szt.

Dokładniejsze dane dot.

- rodzaju urządzeń;
- mocy chłodniczej i elektrycznej;
- rozmieszczenia;
- wieku;
- rodzaju czynnika chłodniczego;

zostaną dostarczone po podpisaniu umowy o poufności.