

Minimalny zakres Oceny Efektywności przedsięwzięcia planowanego do realizacji w formule PPP w oparciu o metodykę opisaną we właściwych Wytycznych PPP tom I, wersja 2.0 Przygotowanie projektów PPP opracowanych przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju obejmuje w szczególności:

I. Analizy interesariuszy

Należy zidentyfikować wszystkich możliwych interesariuszy, określić ich rolę w Projekcie PPP określić wpływ na Projekt PPP, określić sposób komunikacji. Wynikiem analizy będzie wyciągnięcie szczegółowych wniosków z uwzględnieniem działań koniecznych do wykonywania w odniesieniu do zidentyfikowanych interesariuszy na każdym etapie projektu. Wyniki analizy interesariuszy powinny zostać zaprezentowane w formie tabelarycznej.

II. Analizy techniczne

Analizy techniczne powinny obejmować:

- 1) wskazanie optymalnej liczby miejsc parkingowych oraz liczby kondygnacji nadziemnych + ewentualnie 1 kondygnacja podziemna, biorąc pod uwagę określone na rys. **nr 1 i 2**: wysokość zabudowy, powierzchnię zabudowy, powierzchnię terenu inwestycji oraz analizy parkingowe, wskaźnik rotacji parkujących w SPP i zapotrzebowanie na miejsca parkingowe w najbliższej okolicy.
- 2) określenie potrzeb/działań priorytetowych odpowiadających zaspokojeniu oczekiwań społecznych;
- 3) określenie zakresu/zasięgu Projektu PPP;
- 4) określenie opcji realizacji projektu — czy w ramach Projektu PPP zawarty jest element utrzymania;
- 5) analiza dostępności terenu (własności gruntów);
- 6) analiza techniczna parametrów istniejącej infrastruktury na podstawie dostępnej dokumentacji oraz ewentualnej wizji lokalnej (np. stan nawierzchni dróg, stan infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, stań sieci energetycznych itp.);
- 7) analiza formalno-prawna posiadanych lub niezbędnych do wykonania projektu decyzji administracyjnych i pozwoleń np. decyzja Środowiskowa, decyzja lokalizacyjna, pozwolenie wodnoprawne, itd.;
- 8) analiza techniczna rozwiązań projektowych wraz ze wstępną analizą kosztów danego rozwiązania, w tym wstępny opis możliwych rozwiązań projektowych parkingu w celu określenia optymalnej liczby miejsc parkingowych;
- 9) wariantowanie rozwiązań technicznych oraz etapowanie prac;
- 10) analiza środowiskowa rozważanych wariantów polegająca na wskazaniu koniecznych do podjęcia działań zmierzających do uzyskania niezbędnych dokumentów środowiskowych;

- 11) określenie przybliżonej wartości nakładów inwestycyjnych i kosztów operacyjnych dla Projektu PPP oraz dla projektu w formule tradycyjnej.

III. Analizy ryzyka

Analizy ryzyka powinny obejmować:

- 1) przygotowanie matrycy ryzyk, uwzględniającej:
 - a) identyfikację ryzyka: proces identyfikacji wszystkich ryzyk istotnych dla Projektu PPP, zarówno na etapie jego budowy, jak i fazy operacyjnej;
 - b) ocenę ryzyka: określenie prawdopodobieństwa wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk i wielkości ich skutków w przypadku ich materializacji (waga ryzyka);
 - c) alokację ryzyka: przydzielenie odpowiedzialności za skutki każdego z ryzyk jednej ze stron Umowy o PPP.

Przygotowanie matrycy ryzyka zostanie poprzedzone całodniowymi warsztatami ryzyka przygotowanymi przez Wykonawcę, podczas których omówione zostanie zestawienie potencjalnych ryzyk, jakie mogą się pojawić w związku z realizacją Projektu PPP.

- 2) wskazanie i uzasadnienie rekomendowanego podziału zadań i ryzyk pomiędzy stronami w Projekcie PPP na etapie inwestycyjnym i operacyjnym Projektu PPP.

IV. Analizy prawne

W ramach analiz prawnych Wykonawca powinien wykonać:

- 1) analizę możliwości realizacji Projektu PPP wraz z analizą dostępnych modeli prawnych realizacji Projektu PPP;
- 2) analizę sposobu oraz trybu wyboru Partnera Prywatnego (dla konkretnego rekomendowanego modelu realizacji Projektu PPP) i wskazanie właściwych z punktu widzenia powodzenia Projektu PPP warunków udziału w postępowaniu, kryteriów selekcji oraz kryteriów oceny ofert;
- 3) analizę stanu prawnego składnika majątkowego Podmiotu Publicznego wraz ze wskazaniem możliwych form wniesienia tego składnika do Projektu PPP, w tym:
 - a. ustalenie możliwości wniesienia planowanego składnika do Projektu PPP;
 - b. wskazanie możliwych form wniesienia składnika majątkowego do Projektu PPP wraz z rekomendacją;
 - c. ustalenie koniecznych działań do podjęcia przez Podmiot Publiczny w celu wniesienia składnika majątkowego do Projektu PPP;
 - d. zidentyfikowanie ryzyk związanych ze stanem prawnym składnika majątkowego.

V. Analizy podatkowe

W ramach analiz podatkowych Wykonawca powinien przeprowadzić:

- 1) identyfikację planowanych w ramach Projektu PPP transakcji / świadczeń Partnera Prywatnego i Podmiotu Publicznego;

- 2) identyfikację innych operacji i okoliczności, które mogą mieć skutki podatkowe (przykładowo: uzyskiwanie dotacji, dokonywanie korekt, płatności o charakterze odszkodowawczym, posiadanie nieruchomości);
- 3) analizę w zakresie podatku od towarów i usług (VAT), w tym w szczególności powinien ustalić:
 - a) klasyfikację podatkową planowanych świadczeń każdego z podmiotów;
 - b) zakres i sposób opodatkowania dla poszczególnych świadczeń;
 - c) podstawy opodatkowania oraz stawki podatku;
 - d) terminy płatności zobowiązań podatkowych;
 - e) możliwość odliczenia podatku VAT naliczonego od podatku VAT należnego dla Partnera Prywatnego i Podmiotu Publicznego, ograniczenia w ww. zakresie wynikające z obowiązujących przepisów;
 - f) wpływu powyższego na koszty Projektu PPP;
- 4) analizę w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych (CIT), w tym w szczególności ustalenie:
 - a) klasyfikacji do źródła przychodów;
 - b) ewentualnych ograniczeń w zakresie rozpoznawania kosztów podatkowych, w szczególności kosztów związanych z finansowaniem czy kosztów tzw. usług niematerialnych;
 - c) podstawy opodatkowania, z uwzględnieniem sytuacji, gdy wartość odbiega od ceny rynkowej;
 - d) terminów płatności zobowiązań podatkowych;
 - e) zasad rozliczania straty podatkowej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów;
- 5) analizę w zakresie podatku od nieruchomości, mającą na celu przede wszystkim ustalenie, na którym z podmiotów spoczywa obowiązek podatkowy i jaka jest podstawa opodatkowania;
- 6) analizę w zakresie innych podatków, o ile dotyczą Projektu PPP, np. podatków od czynności cywilnoprawnych, podatków akcyzowych.

VI. Analizy rynkowe

W ramach analiz rynkowych Wykonawca:

- 1) przygotuje memorandum informacyjne dla Projektu PPP lub inne dokumenty informacyjne oraz kwestionariusze dla uczestników badania rynku, zawierające następujące informacje:
 - a) wprowadzenie do Projektu PPP, jego cele strategiczne i prezentacja Podmiotu Publicznego;
 - b) zakres Projektu PPP, w tym określenie infrastruktury (stan obecny oraz planowany po realizacji Projektu PPP), oczekiwanych standardów świadczenia i zakresu usług przez Partnera Prywatnego;
 - c) wstępną zakładaną alokację ryzyk oraz określenie zadań do przekazania Partnerowi Prywatnemu;
 - d) identyfikację kluczowych ryzyk technicznych, które mogą wpływać na możliwość realizacji Projektu, szacunkową wielkość nakładów inwestycyjnych i kosztów operacyjnych;

- e) potencjalne źródła przychodów na etapie operacyjnym;
 - f) planowany Mechanizm Wynagradzania Partnera Prywatnego;
 - g) strukturę finansową;
 - h) strukturę prawną;
 - i) opis postępowania na wybór Partnera Prywatnego;
 - j) proponowany harmonogram przygotowania i realizacji Projektu PPP (w tym fazy projektowania, budowy i utrzymania);
 - k) wskazanie interesariuszy i strukturę organizacji Projektu PPP;
 - l) listę dostępnych dokumentów / analiz / pozwoleń;
 - m) kwestionariusz z pytaniami do Partnerów Prywatnych;
 - n) kwestionariusz z pytaniami do Instytucji Finansujących.
- 2) przeprowadzi testowanie rynku z co najmniej 5 podmiotami uprzednio zaakceptowanymi przez Podmiot Publiczny reprezentującymi potencjalnych Partnerów Prywatnych (wykonawców robót budowlanych i podmioty utrzymujące) oraz instytucje finansujące;
 - 3) przygotuje raport zawierający wnioski z badania rynku i rekomendacje dotyczące uwzględnienia tych wniosków na etapie dalszych prac.

VII. Analizy popytu

Prognoza popytu — obejmuje prognozę potencjalnego zapotrzebowania na korzystanie z Infrastruktury Publicznej wśród Użytkowników oraz oczekiwanego wzrostu popytu w całym okresie realizacji projektu. Zwykle wymaga to oszacowania poziomu popytu, który nie jest obecnie spełniany (to jest poziomu potrzeb) z powodu braku aktywów lub poziomu jakości.

Zamawiający dysponuje Planami Stałej Organizacji Ruchu w SPP w okolicy planowanego Parkingu i analizami parkingowymi obejmującymi modele cenowe opłat za parkowanie powiązane ze strefą parkowania, które Wykonawca może wykorzystać w celu opracowania analizy popytu oraz wariantów realizacji projektu.

VIII. Analizy ekonomiczno-finansowe

Analizy ekonomiczno-finansowe obejmą:

- 1) analizę potencjału komercyjno-finansowego Projektu PPP, weryfikację wykonalności poszczególnych wariantów projektu w formule PPP poprzez ocenę ich potencjału komercyjnego i bankowalności przy zadanych założeniach oraz porównanie rozważanych wariantów;
- 2) analizę kosztów i korzyści projektu PPP — analizę wariantów realizacji przedsięwzięcia w formule PPP z perspektywy ekonomicznej i ocenę zasadności realizacji projektu przez Podmiot Publiczny;
- 3) ocenę skutków finansowych realizacji projektu PPP dla budżetu Podmiotu Publicznego w wybranym wariantcie optymalnym i ocenę dostępności finansowej lub ocenę dostępności finansowej dla Użytkowników (ang. affordability);
- 4) analizę ekonomiczną, obejmującą:
 - a) przeliczenie cen rynkowych na ceny dualne i korekta fiskalna;
 - b) monetyzację kosztów i korzyści ekonomiczno-społecznych (efektów zewnętrznych);
 - c) zdyskontowanie oszacowanych kosztów i korzyści;

- d) obliczenie wskaźników efektywności ekonomicznej;
 - e) porównanie wyników analizy ekonomicznej w rozważanych wariantach;
- 5) analizę możliwości pozyskania finansowania ze środków UE oraz rekomendacje odnośnie zasadności włączenia środków UE do Projektu i ich wpływu na bankowalność;
 - 6) analizę wrażliwości;
 - 7) analizę wpływu zobowiązań z Umowy o PPP na bilans Podmiotu Publicznego oraz państwowy dług publiczny.

Wykonawca przygotowuje model finansowy Projektu PPP. Model finansowy przygotowany zostanie w formie powiązanych ze sobą arkuszy kalkulacyjnych w programie MS Excel zawierających aktywne formuły i obejmie:

1) Prognozę Partnera Prywatnego, w tym:

- a) prognozowany poziom nakładów inwestycyjnych;
- b) prognozowany poziom kosztów operacyjnych (w tym prac remontowych) przedsięwzięcia;
- c) prognozowany poziom podatków CIT, VAT oraz innych podatków i opłat;
- d) kwantyfikację ryzyka będącego przedmiotem przekazania Spółce PPP lub Partnerowi Prywatnemu;
- e) określenie źródeł finansowania przedsięwzięcia i ich struktury (np. dług, kapitał własny, pożyczki podporządkowane) oraz poziomu ich zaangażowania;
- f) prognozowany poziom kosztów finansowych przedsięwzięcia;
- g) zakładane kowenanty (dodatkowe zobowiązania) oraz rachunki rezerwowe wymagane przez instytucje finansujące;
- h) zapotrzebowanie na kapitał obrotowy;
- i) wartość rezydualną projektu Partnera Prywatnego (końcowa płatność od Podmiotu Publicznego), jeżeli występuje;
- j) prognozowane przychody Partnera Prywatnego (poziom Opłaty za Dostępność i innych elementów wynagrodzenia, przychody z Opłat od Użytkowników, przychody od podmiotów trzecich, dopłaty od Podmiotu Publicznego);
- k) prognozowana dystrybucja zysków Partnera Prywatnego (np. w formie dywidendy, odsetek i spłat kapitału od pożyczek podporządkowanych);
- l) sprawozdania finansowe Partnera Prywatnego (rachunek zysków i strat, bilans, rachunek przepływów pieniężnych);
- m) wolne przepływy pieniężne dla projektu (ang. Free Cash Flow to Firm, FCFF) oraz wolne przepływy pieniężne dla właścicieli kapitału własnego (ang. Free Cash Flow to Equity, FCFE);
- n) wskaźniki NPV i IRR dla projektu i dla właścicieli kapitału własnego.

2) Prognozę Podmiotu Publicznego, w tym:

- a) przepływy dla Podmiotu Publicznego (poziom Opłaty za Dostępność i innych elementów wynagrodzenia, wpływy z Opłat od Użytkowników i podmiotów trzecich);
- b) wartość rezydualną projektu dla Podmiotu Publicznego, jeżeli występuje;

- c) wskaźniki NPV i IRR (IRR w przypadku projektów generujących dochód dla Podmiotu Publicznego;
- d) wpływ projektu na budżet Podmiotu Publicznego jednostki samorządu terytorialnego, w przypadku projektów niegenerujących dochodu.

Model finansowy zostanie przygotowany dla dwóch założonych okresów Umowy o PPP.

IX. Analiza Value for Money

Wykonawca przygotowuje:

- 1) analizę jakościową, obejmującą całościową ocenę potencjału dla efektywności w formule PPP w porównaniu do tradycyjnej formuły realizacji inwestycji, w tym wskazanie tych różnic pomiędzy scenariuszami, których nie da się skwantyfikować;
- 2) analizę ilościową, w przypadku pozytywnego rezultatu analizy jakościowej, obejmującą oszacowanie wartości bieżącej projektu w dwóch scenariuszach: realizacji inwestycji metodą tradycyjną przez Podmiot Publiczny oraz w modelu PPP.

X.

Ocena efektywności i płynące z niej wnioski powinny zostać przedstawione w osobnym raporcie. Raport ten powinien przedstawiać dane wejściowe i założenia dokonanych analiz, wyniki poszczególnych analiz wraz z omówieniem oraz całościowe wnioski w zakresie wykonalności i efektywności realizacji projektu w formule PPP.

Raport powinien być napisany w sposób, który zapewnia przekazanie jasnych, zrozumiałych i obiektywnych rekomendacji. Raport powinien w sposób spójny i dokładny prezentować zakres przeprowadzonych analiz oraz wpływające z nich wnioski.

W ramach prac Wykonawca przygotowuje propozycję harmonogramu przygotowania Projektu PPP obejmującego wszystkie procesy związane z Projektem, w okresie od momentu ogłoszenia postępowania na Partnera Prywatnego do Zamknięcia Finansowego, w tym aplikowania o środki UE.

W ramach zleconego zakresu prac wykonawca powinien odnieść się do wszystkich elementów niezbędnych dla podjęcia decyzji o przystąpieniu do procedury wyboru partnera prywatnego.

Jak wyżej wskazano usługa Wykonawcy nie obejmuje przygotowania PFU, a także pozyskiwania decyzji administracyjnych - zadania te, niezbędne na etapie procedury wyboru partnera prywatnego są w zakresie Gminy.