

WYTYCZNE
do sporządzenia studium wykonalności
dla Projektów Miejskich zlokalizowanych w Gdańsku, Gdyni, Słupsku
i Sopocie finansowanych w formie pożyczki nie stanowiącej pomocy
publicznej ze środków Inicjatywy JESSICA w ramach Regionalnego
Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego
na lata 2007-2013

Warszawa, marzec 2013 r.

Spis treści

UWAGI OGÓLNE	3
MODUŁ I – OPIS I CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU	5
MODUŁ II – OPIS STANU AKTUALNEGO	7
MODUŁ III – WYBÓR WARIANTU REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA	8
MODUŁ IV – NAKŁADY INWESTYCYJNE.....	9
MODUŁ V – KOSZTY EKSPLOATACJI	11
MODUŁ VI – PLAN FINANSOWY PROJEKTU	13
MODUŁ VII – PROGNOZA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	14
ZAŁĄCZNIK – PODSTAWOWE POJĘCIA	15

UWAGI OGÓLNE

Celem niniejszego dokumentu jest ujednoczenie sposobu przygotowania studium wykonalności dla Projektów Miejskich (dalej również „Projektów”) ubiegających się o pożyczkę nie stanowiącą pomocy publicznej, wdrażanych w miastach na prawach powiatu woj. pomorskiego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013.

Projekty Miejskie finansowane pożyczką nie stanowiącą pomocy publicznej – w przeciwieństwie do wsparcia w ramach pomocy publicznej – nie mogą zawierać elementu biznesowego i tym samym nie mogą generować przychodów. W ramach przeprowadzanej przez Bank oceny badana będzie zdolność kredytowa Inwestora do spłaty pożyczki z innych przychodów.

Zadaniem wytycznych jest pomoc Inwestorom w sporządzeniu studium wykonalności inwestycji. Wytyczne nie są podręcznikiem przygotowania studium wykonalności inwestycji, a jedynie zbiorem wskazówek co do zawartości i sposobu przygotowania studium.

CELE STUDIUM WYKONALNOŚCI

1. Opis Projektu.
2. Oszacowanie nakładów inwestycyjnych na środki trwałe oraz kosztów eksploatacyjnych.
3. Ocena społecznych kosztów i korzyści Projektu.
4. Ocena ryzyka realizacji Projektu.

Zawartość studium powinna być podzielona na następujące moduły (rozdziały):

1. Opis i charakterystyka Projektu, w tym opis społecznych korzyści i kosztów.
2. Opis stanu aktualnego.
3. Wybór wariantu realizacji przedsięwzięcia.
4. Nakłady inwestycyjne.
5. Koszty eksploatacji.
6. Plan finansowy Projektu.
7. Prognoza sprawozdań finansowych.

Dla przejrzystości analizy **do każdego z modułów 3-6 należy dołączyć arkusz obliczeniowy w programie Excel.**

WAŻNE!

Założenia leżące u podstaw kluczowych parametrów obejmujących prognozy finansowe powinny być szczegółowo udokumentowane.

Poniżej przedstawione zostały wytyczne metodologiczne obejmujące wszystkie moduły studium wykonalności.

Cel stawiany przed każdym z modułów został oznaczony kolorem

zielonym

Najbardziej istotne dla sporządzających studium **uwagi** zostały zaznaczone kolorem

niebieskim

Dla ilustracji **przykładowe sposoby** potraktowania istotnych elementów studium zostały oznaczone kolorem

żółtym

MODUŁ I – OPIS I CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU

CEL

Zdefiniowanie podstawowych elementów Projektu i sposobu jego realizacji.

ZAWARTOŚĆ INFORMACYJNA MODUŁU:

1. Nieruchomość będąca przedmiotem Projektu.

Należy przedstawić szczegółowy opis nieruchomości z następującymi elementami:

- 1.1. Dokładna lokalizacja.
- 1.2. Rozmiary obiektów, powierzchnia, kubatura.
- 1.3. Informacja na temat sposobów dotychczasowego wykorzystania.
- 1.4. Możliwe zagrożenia ekologiczne związane z poprzednią, obecną i przyszłą działalnością.

2. Koncepcja Projektu.

Należy krótko przedstawić opis koncepcji Projektu według następującego schematu:

- 2.1. Brak realizacji inwestycji (stan nieruchomości, perspektywa prowadzonej działalności).
- 2.2. Minimalny zakres Projektu mający uzasadnienie ekonomiczne.
- 2.3. Możliwe warianty realizacji Projektu.
- 2.4. Rekomendacja wyboru wariantu wraz z uzasadnieniem.

3. Podmiot realizujący Projekt.

Należy przedstawić szczegółowe dane podmiotu, który będzie realizował Projekt i będzie pożyczkobiorcą w ramach Inicjatywy JESSICA. Informację należy przedstawić w ramach następującej struktury:

- 3.1. Rodzaj osoby prawnej realizującej Projekt.
- 3.2. Opis dotychczasowej działalności (jeżeli była prowadzona).
- 3.3. Wyniki finansowe podmiotu za okres 3 ostatnich lat obrotowych (jeżeli była prowadzona działalność).

4. Tytuł prawny do nieruchomości (jeśli dotyczy).

Należy przedstawić uprawnienia, jakimi dysponuje wnioskodawca do nieruchomości będącej podstawą Projektu.

Jeżeli nieruchomość jest własnością podmiotu realizującego Projekt proszę przedstawić czas, sposób i okoliczności jej nabycia.

Jeżeli nieruchomość nie jest własnością podmiotu realizującego Projekt należy szczegółowo przedstawić stan własnościowy nieruchomości oraz prawa wnioskodawcy do jej użytkowania.

5. Cele Projektu.

Należy szczegółowo omówić, jakie cele będzie realizować Projekt, w tym:

- 5.1. Przedstawić cele jakie będzie realizować Projekt.

5.2. Omówić korzyści i koszty społeczne wynikające z realizacji Projektu.

5.3. Wykazać brak celów komercyjnych, umożliwiających udzielenie pożyczki nie stanowiącej pomocy publicznej.

6. Zdolność instytucjonalna do realizacji Projektu.

Należy przedstawić koncepcję realizacji Projektu z uwzględnieniem następujących elementów:

6.1. Sposobu prowadzenia inwestycji (zamówienia pod klucz, zamówienia wyjściowe).

6.2. Przewidywane zasady wyboru wykonawców i dostawców.

6.3. Charakterystyka zasobów ludzkich podmiotu prowadzącego Projekt z uwzględnieniem ich kwalifikacji zawodowych i roli w projekcie.

MODUŁ II – OPIS STANU AKTUALNEGO

CEL

1. Przedstawienie stanu aktualnego przed realizacją Projektu.
2. Określenie potrzeby realizacji Projektu.

ZAŁOŻENIA METODYCZNE:

1. Elementem wyjściowym w poprawnie sporządzonej analizie techniczno-technologicznej jest rzetelny i poprawny opis stanu aktualnego. Jasno opisany stan obecny pozwala w sposób przejrzysty przejść do identyfikacji istniejących problemów, a tym samym do uzasadnienia potrzeby realizacji Projektu.

Opis stanu obecnego powinien przede wszystkim koncentrować się na charakterystyce istniejących elementów, które mogą zostać wykorzystane w projekcie oraz na charakterystyce obszaru, na którym Projekt będzie realizowany. Na tym etapie powinny zostać wskazane aktualne problemy wynikające ze stanu istniejącego.

2. W kolejnym etapie należy wskazać potrzebę realizacji Projektu.

W ramach opisu potrzeby realizacji Projektu powinna nastąpić analiza problemów i potrzeb, które dotyczą interesariuszy Projektu w kontekście przedmiotu Projektu, tj. przede wszystkim:

- rozpoznanie problemów odczuwalnych przez różnych interesariuszy Projektu oraz źródła tej analizy,
- związki przyczynowo-skutkowe pomiędzy problemami,
- powiązania pomiędzy wykazanymi problemami a przedstawionym wcześniej opisem otoczenia Projektu,
- selekcja wszystkich problemów i wybór tych, które Projekt ma rozwiązać lub przyczynić się do ich rozwiązania.

MODUŁ III – WYBÓR WARIANTU REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL

1. Analiza różnych wariantów rozwiązania zidentyfikowanych problemów.
2. Szczegółowy opis wybranego wariantu.

ZAŁOŻENIA METODYCZNE:

1. Elementem wyjściowym wyboru wariantu realizacji przedsięwzięcia jest analiza różnych wariantów rozwiązania zidentyfikowanych problemów.

Wybierając możliwe warianty realizacji Projektu należy zwrócić uwagę czy faktycznie przyczyniają się one do określania różnych zakresów i możliwości realizacji Projektu. Analizę przeprowadzić należy na podstawie ograniczonej liczby istotnych i technicznie wykonalnych opcji. Odpowiedzieć należy na dwa podstawowe pytania:

- w jaki sposób można rozwiązać wcześniej zidentyfikowane problemy i potrzeby?
- w jaki sposób zidentyfikowane warianty odpowiadają na potrzeby społeczności?

Wybór wariantów do analizy dotyczyć powinien głównych aspektów realizacji Projektu, np. lokalizacji, zakresu Projektu, skali Projektu.

2. W kolejnym etapie należy przeprowadzić analizę techniczną i technologiczną wybranego przedsięwzięcia.

Opis koncepcji techniczno-technologicznej powinien ograniczyć się do elementów mających rzeczywisty wpływ na koszty czy funkcjonowania infrastruktury w przyszłości. Opisując wybrane rozwiązanie technologiczne należy skupić się na odpowiedzi na m.in. następujące pytania:

- czy rozwiązania zastosowane w Projekcie promują optymalne i sprawdzone technologie?
- czy rozwiązania spełniają wymogi wynikające z obowiązujących europejskich i polskich norm oraz przepisów dotyczących bezpieczeństwa i ochrony środowiska?
- czy rozwiązania wpływają na zmniejszenie zagrożeń dla zdrowia?
- czy rozwiązania spełniają zalecane w tym zakresie standardy (regionalne, krajowe i międzynarodowe – jeżeli tak do jakiej) w zakresie spójności infrastruktury, jej funkcjonalności, atrakcyjności, wygody i bezpieczeństwa osób korzystających?

Opisując poszczególne elementy techniczno-technologiczne należy uzasadnić wybór konkretnych rozwiązań technologicznych.

3. W ramach analizy trwałości technologicznej przedsięwzięcia należy odpowiedzieć na kluczowe pytania:

- czy wybrane technologie budowy poszczególnych elementów infrastruktury przełożą się na wysoką jakość i trwałość otrzymanych produktów tak, że nie będą one wymagały ciągłych udoskonaleń lub poprawek?
- czy proponowane rozwiązania biorą pod uwagę szybkie starzenie się ekonomiczne urządzeń i zapewniają funkcjonowanie rezultatów z uwzględnieniem nakładów odtworzeniowych?
- czy analiza techniczna i technologiczna udowadnia, że zastosowana technologia ma charakter efektywny kosztowo?

MODUŁ IV – NAKŁADY INWESTYCYJNE

CEL

1. Prezentacja nakładów inwestycyjnych związanych z Projektem w układzie rzeczowym i wartościowym.
2. Przedstawienie harmonogramu realizacji inwestycji.
3. Podział wydatków inwestycyjnych na wydatki kwalifikowalne i niekwalifikowane.

ZAŁOŻENIA METODYCZNE:

Prezentację nakładów inwestycyjnych należy przeprowadzić w podziale na koszty kwalifikowane i niekwalifikowane w następujący sposób:

1. Nieruchomość będąca przedmiotem Projektu:
 - jeżeli jest własnością podmiotu realizującego Projekt, należy przedstawić wycenę jej wartości rynkowej przygotowaną przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego,
 - jeżeli będzie dzierzawiona od właściciela, koszty dzierżawy nie są ujawniane w nakładach inwestycyjnych; stanowią one będą bieżący koszt działalności podmiotu realizującego Projekt.
2. Nakłady związane bezpośrednio z nieruchomością podnoszące jej wartość jako środka trwałego, nie tworzące oddzielnych środków trwałych.
3. Nakłady na budowę z podziałem według przeznaczenia (np. infrastruktura drogowa, przyłącze gazowe, itd.).
4. Wykaz pozostałych środków trwałych nabywanych w Projekcie. Należy podać charakterystykę poszczególnych pozycji, ich wartość oraz związek z Projektem.
5. Nakłady na zakup wyposażenia i drobnych przedmiotów nie stanowiących środków trwałych, a niezbędnych do wyposażenia obiektu.
6. Nakłady na zakup wartości niematerialnych i prawnych niezbędnych do realizacji Projektu, w tym programy komputerowe.
7. Inne koszty związane z Projektem, w tym prace projektowe, nadzór inwestorski, koszty pozwoleń i uzgodnień.

WAŻNE!

Nakłady inwestycyjne należy podawać według ich wartości netto (bez podatku VAT). Nie dotyczy to sytuacji, w której podmiot realizujący Projekt nie jest płatnikiem VAT lub świadczy usługi zwolnione z VAT. W takiej sytuacji należy podać wartość brutto z wyszczególnieniem kwoty VAT.

W przypadku dużej liczby zakupionych środków dopuszczalne jest ich grupowanie w taki sposób, aby możliwe było zastosowanie wspólnych stawek amortyzacji.

Wysokość nakładów na roboty budowlane powinna być udokumentowana kosztorysem wykonanym przez rzeczoznawcę budowlanego. Jeżeli sporządzenie takiego kosztorysu nie jest możliwe, należy sporządzić własne szacunki kosztów, a kosztorys przedstawić na etapie późniejszym.

W podsumowaniu nakładów inwestycyjnych należy przedstawić strukturę czasową realizacji inwestycji w podziale na lata realizacji Projektu.

WAŻNE!

Wiele Projektów wymaga okresowych nakładów odtworzeniowych. Jeżeli mają one charakter inwestycji i powiększają wartość środków trwałych, należy je uwzględnić po stronie nakładów inwestycyjnych. Jeżeli zaliczane są do kosztów eksploatacji – należy je przewidzieć jako oddzielną pozycję kosztów eksploatacji. W pierwszym przypadku należy pamiętać o zwiększeniu amortyzacji.

MODUŁ V – KOSZTY EKSPLOATACJI

CEL

Określenie kosztów bieżących w poszczególnych latach funkcjonowania Projektu z wyłączeniem kosztów finansowych.

ZAŁOŻENIA METODYCZNE:

Plan kosztów eksploatacji winien być dostosowany do specyfiki Projektu. Poniżej przedstawiamy przykładowy podział kosztów, który powinien być uzupełniony o pozycje specyficzne dla Projektu, np. opłaty koncesyjne.

1. Koszty związane z eksploatacją nieruchomości.

1.1. Media: ogrzewanie, energia elektryczna, woda i ścieki.

Dla poszczególnych pozycji należy podać przewidywane zapotrzebowanie w jednostkach fizycznych i cenę danego medium w oparciu o bieżące cenniki lokalne.

WAŻNE!

Zużycie mediów należy podać dla całego obiektu, nawet jeżeli część tych kosztów przenoszona będzie na ewentualnych najemców pomieszczeń.

Jeżeli nieruchomość nie jest własnością podmiotu realizującego Projekt, oddzielnym elementem kosztów powinien być czynsz dzierżawny.

1.2. Podatki i opłaty związane z nieruchomością, ubezpieczenia.

1.3. Utrzymanie infrastruktury technicznej:

- dźwigi,
- wentylacja,
- ogrzewanie itd.

1.4. Usługi porządkowe, ochrona, itd.

2. Koszty osobowe.

Należy przedstawić strukturę zatrudnienia według grup pracowników oraz planowane miesięczne wynagrodzenie brutto wraz z ZUS pracodawcy.

3. Pozostałe koszty związane ze świadczonymi usługami/produktami (jeżeli występują).

4. Koszty ogólne.

W tej pozycji należy przedstawić wszelkie koszty ponoszone przez podmiot realizujący Projekt, które nie są bezpośrednio związane ze świadczeniem usług/produkcją.

Typowe pozycje kosztów to:

4.1. Wynagrodzenia osób zarządzających.

4.2. Usługi księgowe i personalne.

4.3. Usługi telekomunikacyjne.

4.4. Materiały biurowe.

4.5. Podróże służbowe.

4.6. Ubezpieczenie OC.

WAŻNE!

Należy przedstawić koszty ogólne całego podmiotu z wyodrębnieniem przyrostu kosztów w wyniku realizacji Projektu.

5. Amortyzacja.

Należy przedstawić plan amortyzacji aktywów trwałych i wartości niematerialnych.

Dla zachowania przejrzystości rachunku należy przyjąć amortyzację liniową według stawek amortyzacji podatkowej dla poszczególnych grup środków trwałych. W przypadku przyjęcia do amortyzacji używanych środków trwałych należy uzasadnić wybór stawki amortyzacyjnej. Jeżeli Projekt częściowo jest finansowany również z dotacji należy pamiętać, że amortyzacja środków trwałych tak sfinansowanych nie jest kosztem uzyskania przychodu.

WAŻNE!

W podsumowaniu należy przedstawić zbiorcze zestawienie kosztów eksploatacji.

Koszty funkcjonowania podmiotu prowadzącego Projekt należy przedstawić dla wszystkich lata funkcjonowania Projektu.

MODUŁ VI – PLAN FINANSOWY PROJEKTU

CEL

1. Przedstawienie kompletnego sposobu sfinansowania Projektu na etapie inwestycji i eksploatacji.
2. Przedstawienie obciążeń finansowych związanych ze spłatą kredytów i pożyczek udzielanych na sfinansowanie Projektu.

ZAŁOŻENIA METODYCZNE:

1. Finansowanie Projektu musi być kompletne zarówno na etapie inwestycji, jak i na etapie eksploatacji. Oznacza to, że źródła finansowania muszą pokrywać wszystkie wydatki inwestycyjne oraz koszty funkcjonowania Projektu w całym okresie spłaty pożyczki, np. wielkość dotacji na prowadzenie bieżącej działalności.
2. Środki na realizację Projektu powinny być zaprezentowane w następującym układzie:
 - środki własne Inwestora,
 - pożyczka w ramach Inicjatywy JESSICA,
 - inne kapitały zewnętrzne pozyskane przez Inwestora (kredyty, pożyczki, dotacje, itp).

WAŻNE!

Pożyczka nie stanowiąca pomocy publicznej może finansować do 85% wartości wydatków kwalifikowalnych. W przypadkach uzasadnionych oceną Projektu oraz rangą Projektu z punktu widzenia jego celów społecznych, Komitet Inwestycyjny może podjąć decyzję o udzieleniu pożyczki na finansowanie do 100% wydatków kwalifikowalnych.

3. Kapitały zewnętrzne należy przedstawić oddzielnie dla każdej instytucji finansowej z uwzględnieniem następujących informacji:
 - kwota finansowania,
 - moment uruchomienia środków trwałych,
 - karencja na spłatę rat kapitałowych,
 - kapitalizacja odsetek w okresie inwestowania,
 - oprocentowanie kredytu/pożyczki,
 - sposób spłaty (metoda równych rat, metoda annuitetowa),
 - okres spłaty kredytu.

Dla każdego ze źródeł zewnętrznych należy wykonać prognozę obsługi zadłużenia z oddzielnym wskazaniem kwot przyznanych na spłatę rat kapitałowych i odsetek.

MODUŁ VII – PROGNOZA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

CEL

Przedstawienie projekcji sprawozdań finansowych dla oceny zdolności Inwestora do spłaty pożyczki.

ZAŁOŻENIA METODYCZNE:

1. Projekcje finansowe należy sporządzić dla okresu obejmującego okres kredytowania ze środków Inicjatywy JESSICA.
2. Projekcje finansowe należy sporządzić w ramach dwóch alternatywnych scenariuszy:
 - bez realizacji Projektu,
 - z realizacją Projektu.
3. Projekcje finansowe należy sporządzić w cenach stałych.
4. W przypadku JST wieloletnie prognozy finansowe powinny obejmować zarówno całość planowanych nakładów na realizację Projektu jak i obciążenia wynikające ze spłaty pożyczki.

WAŻNE!

Założenia leżące u podstaw kluczowych parametrów obejmujących prognozy finansowe powinny być opisane.

WAŻNE!

1. W prognozach finansowych uwzględniających pożyczkę w ramach Inicjatywy JESSICA należy przyjąć:
 - oprocentowanie pożyczki na poziomie obowiązującej stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego pomniejszonej o 80%, przy czym minimalne oprocentowanie może wynosić 1% w stosunku rocznym,
 - karencję w spłacie kapitału na okres do 1 roku po zakończeniu realizacji inwestycji, najpóźniej do końca 2015 r.
2. Projekcje przepływów finansowych powinny obejmować zarówno okres realizacji inwestycji, jak i okres eksploatacji aż do momentu spłaty pożyczki.

ZAŁĄCZNIK – PODSTAWOWE POJĘCIA

- Ceny stałe
- Ceny zarejestrowane w konkretnym roku zarówno po stronie przychodów jak i kosztów. Przyjmuje się zwykle rok sporządzania studium wykonalności inwestycji jako rok bazowy.
- Nakłady inwestycyjne
- Zakupy środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych na potrzeby Projektu stające się własnością podmiotu realizującego Projekt niezależnie od sposobu ich sfinansowania. Jako nakłady inwestycyjne należy uwzględnić również wydatki na dokumentację Projektu.
- Projekty
- Przedsięwzięcia polegające na realizacji inwestycji.