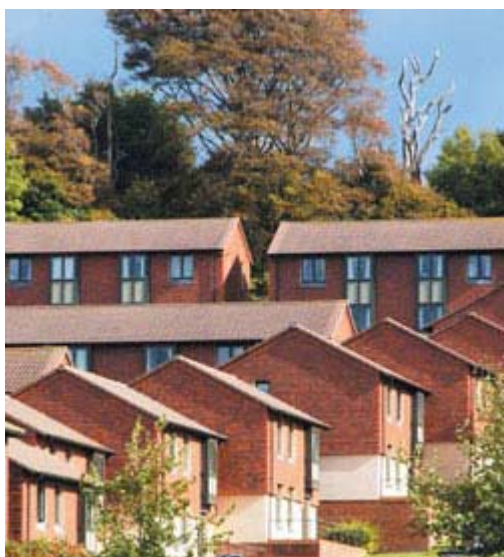




Budownictwo komunalne - schemat partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP)

Nisko-budżetowe budownictwo mieszkaniowe dla samorządów z przeznaczeniem na wynajem, gdzie investorem jest podmiot prywatny lub spółka celowa z udziałem mniejszościowym partnera publicznego. Wynajmującym który realizuje zadanie publiczne jest samorząd, z reguły gmina w kontrakcie 30-letnim. W projektach wykorzystujemy metodologię transakcji *project finance* (PF), zastosowaną w schemacie PPP. O powodzeniu projektu w transakcjach PF decyduje struktura finansowania projektu, struktura prawna projektu oraz alokacja ryzyka. Nasz algorytm¹ PPP, wszystkie te czynniki uwzględnia. Model uwzględnia współpracę firm prywatnych i sektora publicznego, w rozumieniu ustawy o PPP, to oparta na umowie o PPP, współpraca podmiotu publicznego i partnera prywatnego, służąca realizacji zadania publicznego, jeżeli odbywa się na zasadach określonych w ustawie o PPP². Algorytm generuje takie transakcje, w których każdy z uczestników PPP ponosi akceptowalne dla siebie ryzyko, przy jednoczesnej minimalizacji ryzyka projektu jako całości. W praktyce, ryzyko pozostaje częściowo po stronie sponsorów i prawie całkowicie zostaje przeniesione na banki, firmy ubezpieczeniowe i strony trzecie uczestniczące w projekcie.



Transakcje uzyskują wysoki poziom zrozumienia sponsorów dla oczekiwań instytucji finansowych, w zakresie struktury finansowania projektu, mimo że jednym z najważniejszych celów dla sponsorów w ramach PF jest konstrukcja wysoko lewarowanego projektu. Wykorzystujemy nowe standardy dokumentacji i nowe definicje w zakresie finansowania projektów budownictwa mieszkaniowego. W naszym algorytmie finansowania projektu, najbardziej odpowiednim jest przedsięwzięcie finansowane prywatnie lub w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, w systemie BOT lub podobnym, gdzie Koncesjonariusz, który jest tu Zamawiającym bierze całkowitą odpowiedzialność za finansowanie, projektowanie, budowę i eksploatację

przedsięwzięcia, gdzie Zamawiający – któremu zapewniamy finansowanie – musi zrealizować przedsięwzięcie na zasadzie „pod-klucz” ze „stałą ceną”. W naszym rozwiązaniu przyjęto cenę 1m² powierzchni całkowitej na poziomie 1700 ZŁ, oczekiwanego standardu przestrzennego na działce uzbrojonej.

¹ metoda rozwiązywania zadania, podana jako zbiór poleceń wykonania czynności ze wskazaniem kolejności, w jakiej mają być wykonane> Nowy Słownik Języka Polskiego PWN, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2002, s. 10

² Ustawa z dnia 28 lipca 2005 roku, o partnerstwie publiczno-prywatnym, Dziennik Ustaw Nr 169

Odpowiedzialność partnera publicznego

Odpowiedzialność za lokalizację inwestycji, jest po stronie partnera publicznego. Decyzja o lokalizacji inwestycji, podobnie jak koszty związane z uzbrojeniem terenu, warunkami technicznymi wykonania sieci i przyłączy, a także usunięcie ewentualnych kolizji oraz określenie warunków gruntowych i warunków układu drogowego, powinna należeć do samorządu gminy. Takie lokalizacje partner publiczny, zazwyczaj już posiada w swoich zasobach lub przygotowuje w oparciu o odrębną umowę PPP. Przyjęcie filozofii



realizacji zadania publicznego w oparciu o model partnerstwa publiczno-prywatnego oznacza, że pomoc z budżetu państwa trafia do gmin, z przeznaczeniem na dopłaty do czynszów. Oznacza, że odbiorcą usługi będą najemcy komunalni, których uwiarygodni jako płatników lub wesprze wobec inwestora - lokalna gmina i to ona - po zakończeniu umowy - zostanie właścicielem zasobu.

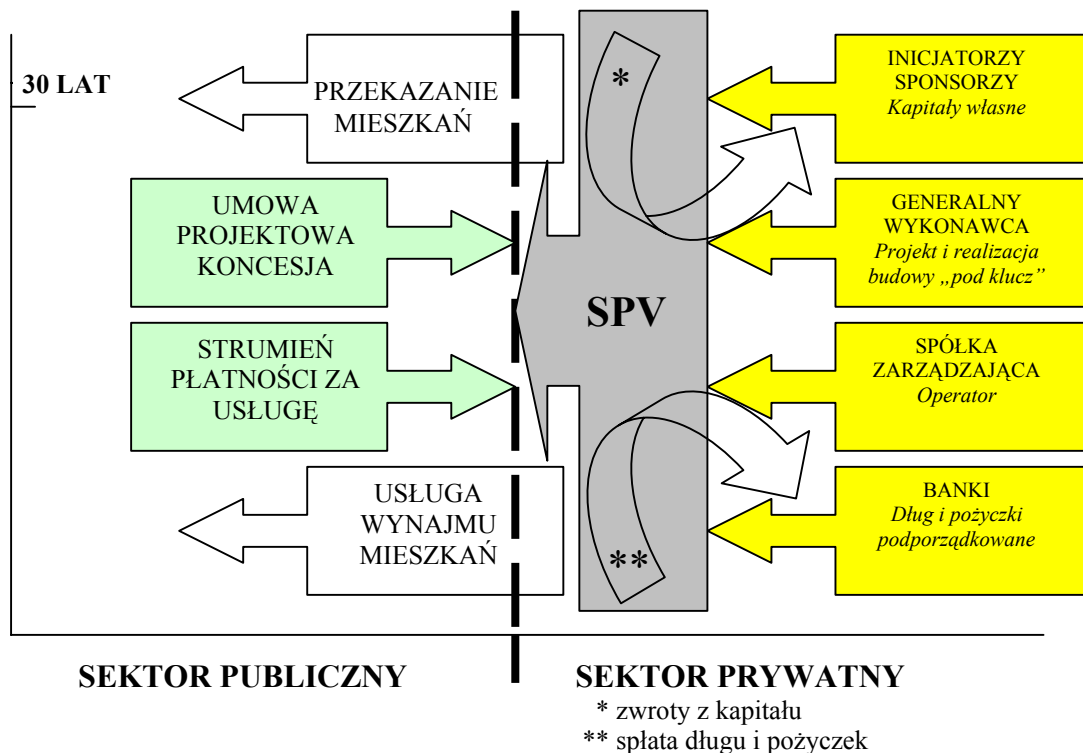
Odpowiedzialność partnera prywatnego za zarządzanie projektem i zarządzanie ryzykiem w projekcie (alokacja ryzyk)

Transakcje, będą realizowane „od projektu – do projektu” z wykorzystaniem spółek celowych, gdzie ocena ryzyka ze strony inwestorów i decyzje kredytowe banku, dotyczące pomostowego finansowania w trakcie realizacji inwestycji, będą oparte o właściwości ekonomiczne i ryzyka prawne projektu. Kładziemy nacisk na kontrolę jakości, kontrolę procedur i harmonogramu generalnego wykonawcy, strukturę kontraktów z podwykonawcami, minimalizowanie ryzyk związanych z montażem i skrócenie czasu realizacji. Algorytm transakcji przewiduje jednego wykonawcę w kontrakcie opartym o stałą cenę (*fixe-price contract*), za realizację „pod klucz” (*turnkey*), gdzie ryzyko realizacji inwestycji typu „*greenfield*”, w tym ryzyko ukończenia projektu i utrzymania budżetu projektu, zostaje transferowane na generalnego wykonawcę. Transakcje będą korzystały z udziału doświadczonych operatorów (umowa o zarządzanie), którzy często będą jednym z sponsorów projektu i wykorzystają *hedging* lub „finansowanie ryzyka” (np. polisa ubezpieczenia przyszłych dochodów), jako jednego z ważnych elementów zarządzania ryzykiem.

Struktura finansowania projektu

W projektach, finansowanie będzie odbywało się metodą pozabilansową, czyli bez wpływu na zestawienie bilansowe i obciążenie ekspozycji kredytowej partnera publicznego, a źródłem spłaty długu, pożyczek podporządkowanych i kapitałów własnych użytych do finansowania projektu, będą przepływy pieniężne generowane przez projekt. Formuła *project finance* wymusza zarządzanie ryzykiem w projekcie, a spółka projektowa służy jedynie za wehikuł finansowy w realizacji przedsięwzięcia. Zastosowana została kompozycja wielu instrumentów finansowych w algorytmie, zgodnie z harmonogramem w okresie 30 lat życia projektu, z uwzględnieniem specyfiki finansowania pomostowego w okresie realizacji (najwyższe ryzyko w projekcie) i refinansowania w okresie eksploatacji. Oprócz długu, pożyczek podporządkowanych i kapitałów własnych, w transakcji refinansowania wykorzystujemy specjalne instrumenty, takie jak listy zastawne lub papiery wartościowe, których zabezpieczenie stanowią wierzytelności zabezpieczone hipoteką. Rozwiązania ekologiczne,

takie jak zastosowane technologie budownictwa pasywnego (solidniejsza izolacja, wentylacja z odzyskiwaniem ciepła, pompy ciepła) w modelu PPP, będą refinansowane ze środków UE, *carbon financing* i NFOŚ.



Struktura prawna projektu

Podstawowym dokumentem regulującym projekt PPP jest porozumienie koncesyjne na DBFOT. Porozumienie to umożliwi prywatnemu partnerowi inwestycyjnemu finansowanie, budowę oraz zarządzanie w zamian za prawo do pobierania przez określony czas dochodów związanych z inwestycją. Koncesja obowiązuje przez okres 30 lat i udziela się jej na warunkach konkursu ofert, w oparciu o prawo zamówień publicznych. Zgodnie z podejściem koncesyjnym, właścicielem wszystkich aktywów, zarówno istniejących jak i nowych, pozostaje partner prywatny lub spółka projektowa (SPV) z udziałem mniejszościowym partnera publicznego. Partner prywatny odpowiada za zapewnienie właściwego wykorzystania oraz utrzymania aktywów w okresie obowiązywania koncesji, a także za jego zwrócenie w należyтым stanie po wygaśnięciu koncesji.

W naszym algorytmie projekt jest realizowany w ramach umowy pod-klucz (*turnkey contract*) z generalnym wykonawcą GW, który jest naszym zdaniem (i banków, które będą finansowały fazę realizacji), odpowiedni dla przedsięwzięć finansowanych prywatnie lub w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, w systemie BOT lub podobnym, gdzie Koncesjonariusz (który jest tu Zamawiającym) bierze całkowitą odpowiedzialność za finansowanie, projektowanie, budowę i eksploatację przedsięwzięcia, gdzie Zamawiający –

któremu zapewniamy finansowanie – musi zrealizować przedsięwzięcie na zasadzie „podklucz” ze „stałą ceną”. Każda transakcja uwzględnia staranne „*due diligence*” oraz włączenie do projektu opinii niezależnych konsultantów, weryfikacji prognoz studium rynkowego i projekcji finansowych, przygotowanie krytycznej analizy struktury finansowania projektu, z akceptowalną sumą ryzyka.

Technologia i rozwiązania techniczne

PROJECT FINANCE POLAND™³ rekomenduje technologię pre-fabrykacji i budownictwa modułowego w oparciu o keramzyt⁴, ze względu na jej walor ekonomiczny. Technologia jest sprawdzona i bardzo elastyczna - bez jakichkolwiek ograniczeń modułowych dla budynków wielorodzinnych i wielokondygnacyjnych. Teoretycznie możliwe jest postawienie stanu surowego średniej wielkości domu wielorodzinnego w przeciągu 12 tygodni. Tradycyjne technologie nie zapewniają takiej jakości i tak krótkiego czasu realizacji. Bez tynkowania, bez szpachlowania, bez dodatkowych kosztów.



Projekty domów wielorodzinnych - typowe, skalowalne i powtarzalne, projekty modelowe w aspekcie przestrzennym i materiałowym. Koszty projektu rozstrzygnięto na etapie projektu koncepcyjnego, gdzie zostały określone podstawowe parametry przestrzenne i chłonność potencjalnej lokalizacji. Warunki brzegowe, dotyczące parametrów przestrzennych i kosztowych zostały sprecyzowane w projekcie koncepcyjnym, gdzie została również określona specyfikacja i tzw. *minimum standards* wymaganych materiałów oraz ich parametry ilościowe i jakościowe. Przygotowanie projektu wykonawczego do pozwolenia na budowę i uzyskanie pozwolenia na budowę, należy do generalnego wykonawcy (GW), który musi dopasować technologię realizacji do zakładanych kosztów, standardów i specyfikacji wymaganych materiałów. Warunkiem niezbędnym jest zamknięcia kosztów inwestycji w ramach realizacji „projekt i budowa” i „pod klucz” za stałą cenę (*lump sum price*).

Podręcznik inwestora określa wielkości powierzchni całkowitej, użytkowej i ciągów komunikacyjnych oczekiwanego standardu przestrzennego, oraz nieprzekraczalnych wielkości powierzchni i kubatury a także uściślenie relacji wielkościowych, wielkości procentowych powierzchni komunikacyjnej do powierzchni mieszkalnej. Podręcznik operacyjny określa sposoby przyszłego administrowania obiektem, gwarancji użytkowych i sposobu rozliczania się użytkowników budynku z gestorami energii oraz innych założeń programowych istotnych dla inwestora z punktu widzenia kosztów i warunków zabudowy. Stworzony model materiałowo-technologiczny i standardy wyposażenia mają drugorzędne znaczenie w stosunku do kosztów eksploatacji.

³ **PROJECT FINANCE POLAND™** jest znakiem towarowym korzystającym z prawa ochronnego w Urzędzie Patentowym RP, Numer Z-296695© 2004 Global Group of Companies Sp. z o.o.. All rights reserved

⁴ Materiałem, na którym bazuje technologia jest keramzyt (LWA). Kuleczki gliny keramzytu wypalane są w piecach obrotowych w temperaturze ok. 1200°C. Keramzyt posiada doskonałe właściwości termoizolacyjne i akustyczne i stwarza atmosferę budynku zbliżoną do domów z cegły.. Typowa ściana w tej technologii, składa się w ok. 75% z keramzytu, w 15% z piasku i w 10% z cementu, który służy głównie jako spoiwo.

Doradzamy przy projektach inwestycyjnych, w fazie pre-development i w fazie realizacji, w projektach *project finance*, zarządzania ryzykiem w *project finance*, zwłaszcza w transakcjach realizowanych w oparciu o model partnerstwa publiczno-prywatnego.

 (22) 742 1280

PROJECT FINANCE POLAND™ⁱ jest częścią Global Group of Companies Sp. z o.o z siedzibą w Warszawieⁱⁱ.

www.projectfinance.pl **HQ@projectfinance.pl**

ⁱ *PROJECT FINANCE POLAND™* jest znakiem towarowym korzystającym z prawa ochronnego w Urzędzie Patentowym RP, Numer Z-296695© 2004 Global Group of Companies Sp. z o.o.. All rights reserved

ⁱⁱ Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Sądu Gospodarczego – Numer KRS: 0000070677, wysokość kapitału zakładowego: 1 001 300,00 ZŁ, Numer identyfikacyjny REGON: 012519744, Numer identyfikacji podatkowej PL 5220101421, rok założenia 1991