



KONGRES

GMIN WIEJSKICH

6-7.10.2015

**FILIPAKBABCZ.**

INWESTYCJE PUBLICZNE

# Finansowanie inwestycji publicznych

Partnerstwo Publiczno-Prywatne,  
modele hybrydowe  
oraz modele alternatywne



KONGRES  
GMIN WIEJSKICH  
6-7.10.2015

**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Czy coś się zmieniło ?



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

## Art. 243

# Ustawy o finansach publicznych

## Obliczanie indywidualnego wskaźnika zadłużenia

$$\left( \frac{R + O}{D} \right)_n \leq \frac{1}{3} * \left( \frac{Db_{n-1} + Sm_{n-1} - Wb_{n-1}}{D_{n-1}} + \frac{Db_{n-2} + Sm_{n-2} - Wb_{n-2}}{D_{n-2}} + \frac{Db_{n-3} + Sm_{n-3} - Wb_{n-3}}{D_{n-3}} \right)$$

# Trudności w finansowaniu inwestycji publicznych



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Trudności w finansowaniu inwestycji publicznych

- ograniczenie lub wręcz uniemożliwienie korzystania z dotychczasowych, tradycyjnych źródeł finansowania: pożyczek, kredytów i emisji papierów wartościowych,

# Trudności w finansowaniu inwestycji publicznych

- ograniczenie lub wręcz uniemożliwienie korzystania z dotychczasowych, tradycyjnych źródeł finansowania: pożyczek, kredytów i emisji papierów wartościowych,
- konieczność uzyskania akceptacji planowanych pożyczek i kredytów przez Regionalne Izby Obrachunkowe

# Trudności w finansowaniu inwestycji publicznych

- ograniczenie lub wręcz uniemożliwienie korzystania z dotychczasowych, tradycyjnych źródeł finansowania: pożyczek, kredytów i emisji papierów wartościowych,
- konieczność uzyskania akceptacji planowanych pożyczek i kredytów przez Regionalne Izby Obrachunkowe
- ocena zdolności kredytowej JST przez banki



# Trudności w finansowaniu inwestycji publicznych

- ograniczenie lub wręcz uniemożliwienie korzystania z dotychczasowych, tradycyjnych źródeł finansowania: pożyczek, kredytów i emisji papierów wartościowych,
- konieczność uzyskania akceptacji planowanych pożyczek i kredytów przez Regionalne Izby Obrachunkowe
- ocena zdolności kredytowej JST przez banki
- ograniczenie możliwości pozyskania środków unijnych do ściśle określonych obszarów

# Ocena Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Ocena Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju

**„Partnerstwo Publiczno-Prywatne służy poprawie jakości usług publicznych,  
dostarczeniu niezbędnej infrastruktury, wzmocnieniu innowacyjności.**

*Źródło: [www.mir.gov.pl](http://www.mir.gov.pl)*



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Ocena Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju

**„Partnerstwo Publiczno-Prywatne służy poprawie jakości usług publicznych, dostarczeniu niezbędnej infrastruktury, wzmocnieniu innowacyjności.**

**Powyższe podejście jest uzasadnione również przekonaniem o konieczności zaangażowania dodatkowych, prywatnych źródeł finansowania zadań prorozwojowych poza środkami budżetu krajowego i wspólnotowego.”**

*Źródło: [www.mir.gov.pl](http://www.mir.gov.pl)*



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Ocena Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju

## Istota Partnerstwa

„Formuła współpracy partnerów publicznych i prywatnych stanowi **dotatkowe źródło kapitału**, zwiększając środki publiczne przeznaczane na inne cele.

*Źródło: [www.mir.gov.pl](http://www.mir.gov.pl)*



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Ocena Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju

## Istota Partnerstwa

„Formuła współpracy partnerów publicznych i prywatnych stanowi **dodatkowe źródło kapitału**, zwiększając środki publiczne przeznaczane na inne cele.

Z kolei sektor publiczny może zaoferować inwestorom prywatnym **pewność długotrwałych przepływów pieniężnych** ze źródeł publicznych.”

*Źródło: [www.mir.gov.pl](http://www.mir.gov.pl)*



**FILIPPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Formy współpracy partnerów publicznych i prywatnych



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Formy współpracy partnerów publicznych i prywatnych

## Partnerstwo Publiczno-Prywatne



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE



# Formy współpracy partnerów publicznych i prywatnych

## Partnerstwo Publiczno-Prywatne

## Projekty hybrydowe



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Formy współpracy partnerów publicznych i prywatnych

**Partnerstwo Publiczno-Prywatne**

**Projekty hybrydowe**

**Modele alternatywne:**

- model **dzierżawy** z przeniesieniem własności
- model nabycia **udziałów w spółce**

# Jak to zrobić ?



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Partnerzy



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Partnerzy

Z jednej strony **podmiot publiczny** dysponujący **odpowiednim gruntem** z uregulowaną sytuacją formalno-prawną umożliwiającą wzniesienie na nim określonych budynków i instalacji



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Partnerzy

Z jednej strony **podmiot publiczny** dysponujący **odpowiednim gruntem** z uregulowaną sytuacją formalno-prawną umożliwiającą wzniesienie na nim określonych budynków i instalacji

Z drugiej strony **podmiot prywatny** dysponujący odpowiednim **kapitałem** do całkowitej realizacji wymaganej inwestycji, niezbędnym **doświadczeniem i możliwościami technicznymi**, a także ugruntowaną **pozycją na rynku oraz stabilnością ekonomiczną i gospodarczą**, co jest również istotne w realizacji umów opierających się na długoletniej współpracy.



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Plan działania



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Plan działania

1. Przygotowanie **modelu finansowania** inwestycji o danej specyfice,



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE



# Plan działania

1. Przygotowanie **modelu finansowania** inwestycji o danej specyfice,
2. Opracowanie szczegółowego, zgodnego z prawem **projektu przeprowadzenia procedury inwestycyjnej**, dostosowanego do indywidualnych potrzeb i możliwości,

# Plan działania

1. Przygotowanie **modelu finansowania** inwestycji o danej specyfice,
2. Opracowanie szczegółowego, zgodnego z prawem **projektu przeprowadzenia procedury inwestycyjnej**, dostosowanego do indywidualnych potrzeb i możliwości,
3. Zbudowanie **modelu kalkulacji kosztów**, uwzględniającego zmienne kosztowe, a w szczególności:  
wartość inwestycji, długość okresu umowy, oprocentowanie środków niezbędnych do jej realizacji, kosztów utrzymania i eksploatacji,

# Plan działania

4. Przygotowanie **procedury przetargowej oraz części SIWZ**, dotyczącej opisu przedmiotu zamówienia w zakresie:
- **prawnego sformułowania i opisu kontraktu**
  - **zobowiązań dla kupującego i sprzedającego**
  - **harmonogramu wykonania prac**

# Plan działania

4. Przygotowanie **procedury przetargowej oraz części SIWZ**, dotyczącej opisu przedmiotu zamówienia w zakresie:
  - prawnego sformułowania i opisu kontraktu
  - zobowiązań dla kupującego i sprzedającego
  - harmonogramu wykonania prac
  
5. Przygotowanie **projektów i umów** regulujących prawa, obowiązki i zasady współdziałania partnerów projektu, np.
  - umowa użytkowania wieczystego obejmującego szczegółowe zobowiązania stron – akt notarialny
  - umowa dzierżawy wraz z niezbędnymi załącznikami – akt notarialny
  - przedwstępna umowy sprzedaży praw własności – akt notarialny

# Czy to działa w praktyce ?



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Szkoła Podstawowa w Suchym Lesie

## Case study



**FILIPPIAKBABCZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Szkoła Podstawowa w Suchym Lesie



KONGRES  
GMIN WIEJSKICH  
6-7.10.2015

**FILIPAKBABCZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Model alternatywny – opis projektu

Zrealizowany model opiera się na następujących zasadach:

- sprzedaż prawa użytkowania wieczystego wyodrębnionej działki gruntu, z przeznaczeniem na wzniesienie określonych obiektów, w określonym czasie



# Model alternatywny – opis projektu

Zrealizowany model opiera się na następujących zasadach:

- sprzedaż prawa użytkowania wieczystego wyodrębnionej działki gruntu, z przeznaczeniem na wzniesienie określonych obiektów, w określonym czasie
- wybór partnera prywatnego w oparciu postępowanie przetargowe

# Model alternatywny – opis projektu

Zrealizowany model opiera się na następujących zasadach:

- sprzedaż prawa użytkowania wieczystego wyodrębnionej działki gruntu, z przeznaczeniem na wzniesienie określonych obiektów, w określonym czasie
- wybór partnera prywatnego w oparciu o postępowanie przetargowe
- wzniesienie obiektów zgodnych z wymogami podmiotu publicznego

# Model alternatywny – opis projektu

Zrealizowany model opiera się na następujących zasadach:

- sprzedaż prawa użytkowania wieczystego wyodrębnionej działki gruntu, z przeznaczeniem na wzniesienie określonych obiektów, w określonym czasie
- wybór partnera prywatnego w oparciu postępowanie przetargowe
- wzniesienie obiektów zgodnych z wymogami podmiotu publicznego
- dzierżawa wzniesionych obiektów w ustalonym przedziale czasu

# Model alternatywny – opis projektu

Zrealizowany model opiera się na następujących zasadach:

- sprzedaż prawa użytkowania wieczystego wyodrębnionej działki gruntu, z przeznaczeniem na wzniesienie określonych obiektów, w określonym czasie
- wybór partnera prywatnego w oparciu postępowanie przetargowe
- wzniesienie obiektów zgodnych z wymogami podmiotu publicznego
- dzierżawa wzniesionych obiektów w ustalonym przedziale czasu
- wygaszenie użytkowania wieczystego i przeniesienie praw własności wzniesionych budynków na rzecz podmiotu publicznego

# Szkoła Podstawowa w Suchym Lesie



KONGRES  
GMIN WIEJSKICH  
6-7.10.2015

**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Model alternatywny – cechy projektu



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Model alternatywny – cechy projektu

LP	Cechy projektu
1.	Możliwość realizacji projektu w sytuacji ograniczonej lub braku całkowitej dostępności kapitału publicznego
2.	Brak jakichkolwiek nakładów w zakresie przygotowania inwestycji, projektowania i wznoszenia budynków
3.	Otwartość i transparentność procesu wyboru partnera prywatnego
4.	Sprzedaż prawa wieczystego użytkowania na ściśle ustalony okres czasu
5.	Neutralność wobec budżetu JST (model nie podlega limitowaniu z art.243 ustawy o finansach publicznych)
6.	Maksymalnie zwarty okres realizacji inwestycji
7.	Wykorzystanie doświadczenia, wiedzy i zaplecza technicznego podmiotu prywatnego
8.	Przeniesienie ryzyk projektowo-budowlanych
9.	Przeniesienie ryzyk ekonomicznych
10.	Optymalizacja kosztów
11.	Zapewnienie stronom wpływu na kształt projektu na każdym etapie realizacji
12.	Alokacja ryzyka dostępności w zakresie utrzymania wzniesionych obiektów



KONGRES  
GMIN WIEJSKICH  
6-7.10.2015

**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Czy to jest legalne ?



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE



# Model alternatywny – cechy projektu

Możliwość realizacji projektów w sytuacji ograniczonej dostępności kapitału publicznego

# Model alternatywny – cechy projektu

## Możliwość realizacji projektów w sytuacji ograniczonej dostępności kapitału publicznego

**Od początku 2014 roku, każda gmina musi przestrzegać indywidualnego limitu dopuszczalnego obciążenia budżetu płatnościami na obsługę zadłużenia.**

# Model alternatywny – cechy projektu

## Możliwość realizacji projektów w sytuacji ograniczonej dostępności kapitału publicznego

Od początku 2014 roku, każda gmina musi przestrzegać indywidualnego limitu dopuszczalnego obciążenia budżetu płatnościami na obsługę zadłużenia.

Proponowane rozwiązanie z wykorzystaniem kapitału prywatnego, **nie podlega limitowaniu określonemu wzorem z art. 243 ustawy o finansach publicznych** (zgodnie z opinią Departamentu Długu publicznego Ministerstwa Finansów), co więcej umożliwia wykorzystanie ewentualnych wolnych środków własnych na inne przedsięwzięcia.

# Szkoła Podstawowa w Suchym Lesie



KONGRES  
GMIN WIEJSKICH  
6-7.10.2015

**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Model alternatywny – cechy projektu

Neutralność wobec budżetu JST

# Model alternatywny – cechy projektu

## Neutralność wobec budżetu JST

Zgodnie z interpretacją art. 243 ustawy o finansach publicznych, sporządzoną przez Departament Finansów Samorządu Terytorialnego Ministerstwa Finansów, w świetle literalnego brzmienia przepisów ustawy o finansach publicznych, spłata zobowiązań dłużnych ujmowanych w budżecie jednostki samorządu terytorialnego (JST) **jako wydatki (a nie rozchody) nie podlega bezpośrednio limitowaniu określonemu wzorem z art. 243**

# Model alternatywny – cechy projektu

## Neutralność wobec budżetu JST

Umowy między partnerami publicznymi i prywatnymi **nie są ograniczone ustawowymi limitami** zadłużenia nałożonymi na Skarb Państwa i samorządy, co korzystnie wpływa na możliwości inwestycyjne sektora publicznego.

Warunkiem neutralności umów PPP dla długu publicznego jest **spełnienie przez konkretny kontrakt warunków określonych w Decyzji Eurostatu nr 18/2004 z dnia 11 lutego 2004 r.** Decyzja ta adresowana jest do wszystkich państw członkowskich UE, dlatego została również implementowana do prawa polskiego.

# Model alternatywny – cechy projektu

## Neutralność wobec budżetu JST

Zgodnie z przywołaną decyzją Eurostatu zobowiązania z tytułu umów o PPP nie są zaliczane do długu sektora finansów publicznych, jeżeli partner prywatny przejmie na siebie „ryzyko związane z budową” oraz co najmniej jedno z następujących ryzyk związanych z projektem: „ryzyko popytu” lub „ryzyko dostępności”.



# Szkoła Podstawowa w Suchym Lesie



KONGRES  
GMIN WIEJSKICH  
6-7.10.2015

**FILIPAKBABCZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Kto przejmuje ryzyka ?



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Model alternatywny – cechy projektu

Przeniesienie ryzyk budowlanych na podmiot prywatny



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Model alternatywny – cechy projektu

## Przeniesienie ryzyk budowlanych na podmiot prywatny

LP	Ryzyka związane z przeprowadzeniem procesu inwestycyjnego przenoszone na podmiot prywatny
1.	Uzyskanie dokumentów lokalizacyjnych
2.	Sporządzenie dokumentacji przedprojektowej
3.	Wykonanie projektu budowlanego
4.	Uzyskanie niezbędnych uzgodnień i pozwoleń
5.	Odpowiedzialność za niezgodności z warunkami dotyczącymi ustalonych standardów wykonania robót budowlanych
6.	Solidarna odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zobowiązania należne podwykonawcom
7.	Wzrost cen budowy
8.	Wypadki i procedura powypadkowa
9.	Prowadzenie sporów
10.	Adoptowanie odstępstw lub rozwiązań zastępczych
11.	Brak zasobów ludzkich lub materialnych
12.	Akceptowanie zmian w projekcie podczas trwania budowy
14.	Opóźnienie w zakończeniu robót budowlanych
15.	Uzyskanie pozwoleń na użytkowanie obiektów



KONGRES  
GMIN WIEJSKICH  
6-7.10.2015

**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Model alternatywny – cechy projektu

Przeniesienie ryzyk ekonomicznych na podmiot prywatny

# Model alternatywny – cechy projektu

## Przeniesienie ryzyk ekonomicznych na podmiot prywatny

LP	Ryzyka ekonomiczne przenoszone na podmiot prywatny
1.	Ryzyko że rzeczywisty poziom stóp procentowych przekroczy poziom zakładany na początku
2.	Ryzyko że rzeczywisty poziom inflacji przekroczy poziom zakładany na początku
3.	Ryzyko wzrostu kosztów utrzymania obiektów
4.	Ryzyko zmiany kursu walut
5.	Ryzyko przewalutowania
6.	Ryzyko wystąpienia zmian w przepisach prawnych mających wpływ na realizację przedsięwzięcia
7.	Ryzyko zmian technologii
8.	Ryzyko braku środków finansowych i materialnych
9.	Ryzyko zmian politycznych
10.	Ryzyko wystąpienia zewnętrznych zdarzeń nadzwyczajnych, niemożliwych do przewidzenia i zapobieżenia im



KONGRES  
GMIN WIEJSKICH  
6-7.10.2015

**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Szkoła Podstawowa w Suchym Lesie



KONGRES  
GMIN WIEJSKICH  
6-7.10.2015

**FILIPAKBABCZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Jak długo trwała realizacja ?



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE



# Etapy realizacji projektu



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Etapy realizacji projektu

1. Wyodrębnienie działki gruntowej i objęcie jej odpowiednim statusem umożliwiającym wzniesienie wymaganych obiektów
2. Postępowanie przetargowe
3. Umowa o oddaniu gruntu w użytkownię wieczyste
4. Proces budowy obiektów
5. Umowa dzierżawy i przekazanie obiektów stronie publicznej w dzierżawę
6. Przedwstępna umowa sprzedaży (przeniesienia własności)
7. Utrzymanie budynków
8. Przeniesienie własności wzniesionych obiektów na rzecz podmiotu publicznego

# Przybliżony harmonogram projektu



**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE

# Przybliżony harmonogram projektu

Działanie	Okres czasu
Przygotowanie przetargu - operat szacunkowy, PFU	3-4 tygodnie
Ogłoszenie i procedura przetargowa	3 miesiące
Podpisanie umowy	1 tydzień
Wykonanie projektu technicznego	3 miesiące
Budowa obiektów	10 miesięcy
Dopuszczenie budynków do użytkowania / przekazanie obiektu	2 miesiące

# Przybliżony harmonogram projektu

Działanie	Okres czasu
Przygotowanie przetargu - operat szacunkowy, PFU	3-4 tygodnie
Ogłoszenie i procedura przetargowa	3 miesiące
Podpisanie umowy	1 tydzień
Wykonanie projektu technicznego	3 miesiące
Budowa obiektów	10 miesięcy
Dopuszczenie budynków do użytkowania / przekazanie obiektu	2 miesiące

**Projekt budowy szkoły w gminie  
Suchy Las trwał – 13 miesięcy**



**Dziękujemy  
za uwagę!**



**Dyr. Janusz Kurowski**  
**[j.kurowski@filipiakbabicz.com](mailto:j.kurowski@filipiakbabicz.com)**  
**885-888-557**

**Adw. Michał Babicz**  
**[m.babicz@filipiakbabicz.com](mailto:m.babicz@filipiakbabicz.com)**  
**604-078-978**



**KONGRES  
GMIN WIEJSKICH  
6-7.10.2015**

**[www.InwestycjePubliczne.pl](http://www.InwestycjePubliczne.pl)**  
**[www.filipiakbabicz.com](http://www.filipiakbabicz.com)**

**FILIPIAKBABICZ.**  
INWESTYCJE PUBLICZNE



# Finansowanie inwestycji publicznych

Partnerstwo Publiczno–Prywatne

Kalkulacja kosztów

