



Inwestycja pn.  
Budowa budynku użyteczności publicznej na  
terenie Gminy Skawina.

Biznes Plan i  
opis do modelu analitycznego

Warszawa, styczeń 2020 r.

## Spis treści

1. Wprowadzenie .....	3
2. Podstawowe informacje o Przedsiębiorstwie .....	3
3. Projekt inwestycyjny .....	4
a. Otoczenie, w którym funkcjonuje przedsiębiorstwo i projekt .....	5
b. Charakterystyka obiektu .....	5
4. Plan techniczno-organizacyjny przedsięwzięcia.....	7
5. Założenia i analiza ekonomiczno-finansowa Projektu.....	10
a. Koszty operacyjne.....	10
b. Planowane wpływy.....	13
c. Wyniki finansowe Spółki z Projektem .....	15
6. Wpływ Projektu na budżet Gminy.....	17
7. Podsumowanie .....	18

## 1. Wprowadzenie

Niniejszy dokument powstał na zlecenie *Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej* spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Skawinie (dalej: **PGM**). Podstawowym celem niniejszego opracowania jest przedstawienie wpływu uzyskania finansowania na możliwość realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie nowych budynków użyteczności publicznej na terenie Gminy Skawina (dalej: **Projekt, Inwestycja, Przedsięwzięcie**) oraz określenie możliwości i warunków spłaty zobowiązań z tego tytułu.

W opisie przedstawiono Przedsiębiorstwo oraz planowane Przedsięwzięcie według stanu wiedzy na styczeń 2019 roku.

## 2. Podstawowe informacje o Przedsiębiorstwie

*PGM* zostało powołane w wyniku przekształcenia zakładu budżetowego w którym 100% udziałów posiada Gmina Skawina oraz Aktu Założycielskiego Spółki Rep. Nr 2478/97 z dnia 30.06.1997 zawartego w formie Aktu Notarialnego w Kancelarii Notarialnej przed notariuszem Andrzejem Krzaklewskim w kancelarii notarialnej w Skawinie.

Spółka ma swoją siedzibę w Skawinie przy ul. Bukowskiej 1; 32-050 Skawina woj. małopolskie. Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosił 1.257.500 złotych i dzielił się na 2.515 udziałów o wartości 500 złotych każdy. Burmistrz Miasta Skawina pełni funkcję Zgromadzenia Wspólników Spółki.

Zarząd Spółki obecnie jest jednoosobowy i Spółkę jednoosobowo reprezentuje Prezes Zarządu. Funkcje kontrolne sprawuje czteroosobowa Rada Nadzorcza.

**Tabela 1. Dane rejestrowe Spółki**

Nazwa przedsiębiorstwa	<b>Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.</b>
Adres	ul. Bukowska 1, 32-050 Skawina
Data rejestracji w KRS	12.03.2003
Numer KRS	0000153034
Numer NIP	6750004608
Numer REGON	351334574

źródło: Krajowy Rejestr Sadowy

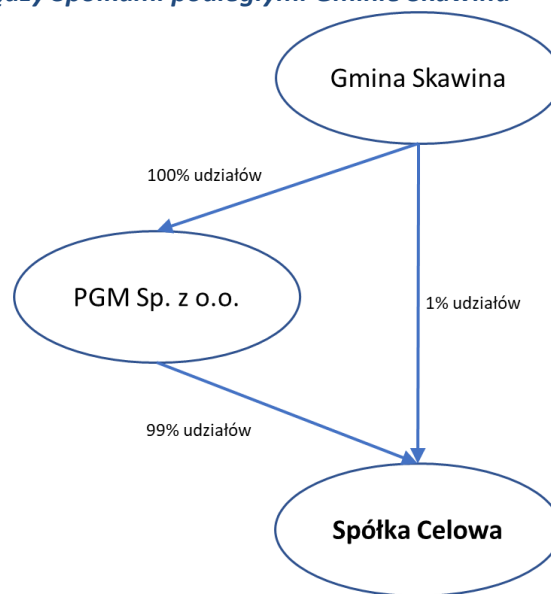
Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest zarządzanie i administrowanie nieruchomościami będącymi zasobem Gminy Skawina. Spółka również administruje i zarządza Wspólnotami Mieszkaniowymi.

W ramach realizacji nowego projektu inwestycyjnego dotyczącego budowy nowego obiektu użyteczności publicznej na terenie Gminy Skawina, PGM wraz z Gminą Miejską Skawina powoła do realizacji przedsięwzięcia Spółkę Celową (dalej: **Spółka, Spółka Celowa, Przedsiębiorstwo**). Celem istnienia Spółki będzie pozyskanie finansowania i realizacja planowanej inwestycji.

W nowoutworzonej Spółce Celowej, PGM będzie miało 99% udziałów, a 1% obejmie Gmina Skawina. Spółka Celowa zostanie założona przed pozyskaniem finansowania.

Na poniższym rysunku zaprezentowana została zależność między spółkami podległymi Gminie Skawina istotnymi dla niniejszego projektu.

**Rysunek 2. Zależności między Spółkami podległymi Gminie Skawina**



źródło: Opracowanie własne

### 3. Projekt inwestycyjny

Zadaniem Spółki Celowej będzie zarządzanie inwestycją obejmującą pozyskanie finansowania i budowę nowego budynku użyteczności publicznej na terenie Gminy Skawina oraz jego późniejszą eksploatację.

Inwestycja będzie obejmowała:

- Budowę Centrum Aktywności Kulturalnej Rzepnik, które będzie wykorzystywane pod cele użyteczności publicznej (żłobek, przedszkole, świetlica, biblioteka),

Poniższy opis pochodzi z dokumentacji projektowej przekazanej przez PGM oraz informacji uzyskanych od kierownictwa PGM.

#### a. Otoczenie, w którym funkcjonuje przedsiębiorstwo i projekt

Skawina to miasto zlokalizowane w środkowej części województwa małopolskiego, w Powiecie Krakowskim. Miasto jest bardzo atrakcyjnym terenem inwestycyjnym z uwagi na usytuowanie obok miasta Krakowa. Pozostałymi sąsiadami Gminy Skawina oprócz Krakowa są Brzeźnica, Czernichów, Kalwaria Zebrzydowska, Lanckorona, Liszki, Mogilany, Myślenice, Sułkowice.

Gmina Skawina zajmuje obszar 100 km<sup>2</sup>. Według danych GUS z końca 2017 r. Gmina liczyła 43 369 mieszkańców i była największą pod względem liczby mieszkańców gminą powiatu krakowskiego.

W granicach Gminy Skawina lokalne połączenia są zapewnione przez dobrze rozbudowaną sieć dróg powiatowych i gminnych. Podstawowe połączenia o znaczeniu regionalnym stanowią:

- a) droga krajowa nr 4 relacji Granica Państwa (PL-D) > Jędrzychowice - Bolesławiec - Wrocław - Katowice - Kraków - Rzeszów - Korczowa > Granica Państwa (PL-UA)
- b) droga krajowa nr 44 relacji Gliwice - Mikołów - Tychy - Oświęcim - Zator - Skawina – Kraków
- c) droga krajowa nr 7 relacji Żukowo (droga 6) - Gdańsk - Elbląg - Ostróda - Płońsk - Warszawa - Radom - Kielce - Kraków - Rabka - Chyżne > Granica Państwa (PL-SLO)
- d) droga krajowa nr 52 relacji Bielsko Białe - Kęty - Wadowice - Głogoczków
- e) droga wojewódzka nr 953 relacji Kalwaria Zebrzydowska – Skawina.

Z uwagi na bliskość tak dużego ośrodka ekonomicznego jakim jest Kraków, na terenie Gminy Skawina zaobserwować można duży potencjał gospodarczy z dalszą perspektywą rozwoju dzięki wolnym terenom inwestycyjnym znajdującym się w strefie zachodniej Gminy.

#### b. Charakterystyka obiektu

Planowane przedsięwzięcie obejmujące zadanie zrealizowane będzie na terenie Gminy Skawina.

##### **1. Budowa Centrum Aktywności Kulturalnej Rzepnik – adres: ul. Pchła, 32-050 Skawina.**

Budynek przeznaczony jest na kilka związanych ze sobą funkcji: żłobka, świetlicy i biblioteki oraz lokali na wynajem. Na kondygnacji parteru w części południowo – zachodniej zlokalizowano: dwie sale przedszkolne wraz z łazienkami, dwie sale żłobka wraz z łazienkami, szatnie dla przedszkola i żłobka, kuchnię zaplecze biurowe i socjalne, kotłownię, zaplecze techniczne i porządkowe oraz strefę lokali na wynajem. W drugiej części obiektu zlokalizowano bibliotekę i świetlicę wraz z zapleczem i węzłem sanitarnym. Obie części połączone są przeszklonym foyer.

Bryła budynku nawiązuje do kształtu działki i otoczenia ściśle powiązanego z planowanym układem urbanistycznym. Z tego powodu, przedpole budynku stanowi przestrzeń wspólną z obszarem przeznaczonym na przystanek kolejowy i parking typu P&R, a jego tylna elewacja na zieleń – jest

zaczynnym miejscem dedykowanym na plac zabaw dla dzieci. Dach płaski oraz wysokość budynku nie przekraczająca 5 m – pozwala na redukcję ingerencji w krajobraz o układzie horyzontalnym – stanowi też spójną całość z rozproszoną, niską zabudową. Główne trakty komunikacyjne w budynku zostały podkreślone przeszkleniami, otwartymi na otaczającą zielenią. Od drogi głównej powstanie plac wielofunkcyjny na: parking, miejsce na eventy, miejsce spotkań mieszkańców.

Sale przedszkoli i żłobka są otwarte na ogród i nie mają styczności z hałasem drogi głównej, natomiast funkcje publiczne i usługowe zlokalizowane zostały w części frontowej budynku. Przedszkole i żłobek mogą działać niezależnie, ale są powiązane traktem komunikacyjnym, który na dłuższych odcinkach jest galerią osiągnięć dzieci, a w sąsiedztwie szatni pozwala na organizację spotkań, spektakli. Dla optymalizacji przestrzeni, administracja została skumulowana dla całej funkcji edukacyjnej (z możliwością podziału w przyszłości). Biblioteka i świetlica zostały połączone holem z widokiem na ogród i przedpole budynku.

#### Technologia budowy (konstrukcja):

Fundamenty budynku wykonane będą w technologii tradycyjnej, ściany zewnętrzne warstwowe z wypełnieniem z wełny mineralnej, ocieplone EPS, otynkowane spełniające wymagania pod względem izolacyjności termicznej, fragmentarycznie na elewacji występują płyty elewacyjne na ruszcie, ściany wewnętrzne na ruszcie systemowym z wypełnieniem z wełny mineralnej odpowiedniej akustyce i odporności ogniowej. Sufity podwieszane w całym obiekcie, w częściach komunikacji rozbieralne, systemowe, nadproża stalowe, dach płaski ocieplony wełną mineralną, pokryty membraną dachową.

biurowe, sale konferencyjne, magazyny podręczne, archiwa dokumentów, zaplecza socjalne z WC dla niepełnosprawnych oraz serwisowe. Powyżej stropodachu wejście na dach z klatki technicznej, przykrycie dachem jednospadowym płaskim o kącie nachylenia połaci 2%. Wejście zapewniające obsługę central wentylacyjnych, agregatu chłodniczego do utrzymania dachu i powierzchni biologicznie czynnej. Centrale wentylacyjne wydzielone będą dwumetrowym ekranem akustycznym. Wszystkie pomieszczenia wentylowane i chłodzone mechanicznie. Obiekt w całości stanowi jedną strefę pożarową, w tym klatka schodowa z dźwigiem drzwiami EI30s i ścianami EI60 i oddymiana klapą oddymiającą.

## 2. Plan techniczno-organizacyjny przedsięwzięcia

### Lokalizacja projektu

Projekt będzie zrealizowany na terenie Gminy Skawina. Inwestycja w całości zostanie umiejscowiona w Skawinie:

- Centrum Aktywności Kulturalnej Rzepnik zostanie wybudowane na działkach nr 1388/6, 1381/8, 1389/10 przy ul. Pchlej. Powierzchnia działek to 0,3646 ha.

**W planie zagospodarowania miejscowego tereny działek są przeznaczone w całości zgodnie z zakresem planowanej inwestycji.**

Zgodnie z założeniami inwestycji Spółka będzie dysponowała stosownym terenem, na którym zrealizowana zostanie niniejsza inwestycja:

- Tereny pod budowę planowanego Centrum Aktywności Kulturalnej Rzepnik zostaną przekazane Spółce Celowej przez PGM w ramach aportu. Wartość przekazywanej działki została określona zgodnie z operatem szacunkowym na poziomie 1.230.000 zł

### Opis technologiczny przedsięwzięcia

W ramach projektu przewidziano budowę obiektu użyteczności publicznej wraz z całą infrastrukturą towarzyszącą. Szczegółowy zakres przedsięwzięcia przedstawia tabela poniżej.

**Tabela 3. Zakres przedsięwzięcia**

Lp.	Zakres	Wartość netto	Podatek VAT	Wartość brutto
1	Centrum Aktywności Kulturalnej	<b>6 892 000,00</b>	1 585 160,00	8 477 160,00
	<b>Ogółem wartość</b>	<b>6 892 000,00</b>	<b>1 585 160,00</b>	<b>8 477 160,00</b>

źródło: opracowanie własne

Nakłady inwestycyjne w ramach projektu wyniosą **6 892 000,00 PLN netto**. Wartość nakładów oszacowano na podstawie kosztorysu i harmonogramu zaplanowanych robót sporządzonych przez niezależne firmy projektantów, które sporządziły operat szacunkowy niniejszej inwestycji.

### Źródła finansowania przedsięwzięcia

Realizacja projektu zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z finansowania zewnętrznego w postaci obligacji korporacyjnych lub kredytu bankowego oraz wkładów dokonywanych przez właścicieli Spółki Celowej. W ramach wkładów do Spółki należy rozumieć między innymi aport gruntu pod budowę Centrum Aktywności Kulturalnej oraz dokumentacji projektowej obiektów, które to PGM przekaże Spółce Celowej.

Przyjęto, że kwota długoterminowego finansowania zewnętrznego zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia wyniesie 7 108 794,45 PLN (razem z prowizją od udzielenia finansowania dłużnego).

Na tą kwotę składają się następujące potrzeby finansowe:

**Tabela 3. Potrzeby finansowania**

Lp.	Potrzeby finansowania	Kwota finansowania
1	finansowanie inwestycji	6 892 000,00
2	prowizja instytucji finansującej <sup>1</sup>	86 794,45
3	koszt doradcy prawnego	65 000,00
4	koszt doradcy finansowego	65 000,00
<b>SUMA</b>		<b>7 108 794,45</b>

*źródło: opracowanie własne*

W związku z koniecznością finansowania projektu instrumentami dłużnymi, Spółka zaplanowała pozyskanie następującego finansowania:

- Kredyt inwestycyjny (lub obligacje) w wysokości 7 108 794,45 zł, który zostanie zaciągnięty w całości w 2021 r. Wysokość finansowania inwestycyjnego wynika z poszczególnych pozycji zaprezentowanych w tabeli powyżej. Spłata kredytu nastąpi w terminie 15 lat od zakończenia inwestycji, tj. w latach 2021-2036.
- Środki na finansowanie podatku VAT niniejszej inwestycji Spółka zamierza pozyskać w ramach krótkoterminowego kredytu obrotowego w wysokości 1.585.160 zł. Kredyt zostanie spłacony ze zwrotów podatku z Urzędu Skarbowego po zakończeniu inwestycji.

W modelu finansowym przyjęto założenie, że finansowanie będzie oprocentowane według stawki WIBOR 3M + 1,5 p.p. marży. Jest to marża maksymalna obserwowana przy podobnych transakcjach. Jednocześnie należy podkreślić, że jest to marża hipotetyczna, natomiast ostateczna marża ustalona podczas postępowania konkursowego może się różnić od marży prognozowanej.

Przychody z planowanych usług nie będą wystarczające do wygenerowania nadwyżek finansowych niezbędnych do spłaty zadłużenia. Gmina Skawina będzie wspierać finansowo nowoutworzoną Spółkę poprzez podwyższanie kapitału spółki z tytułu rekompensaty inwestycyjnej w celu pokrycia kosztów finansowych i spłaty rat kredytowych. Bardziej szczegółowy opis dotyczący pośredniego wsparcia realizacji inwestycji ze strony Gminy Skawina znajduje się w dalszej części dokumentu.

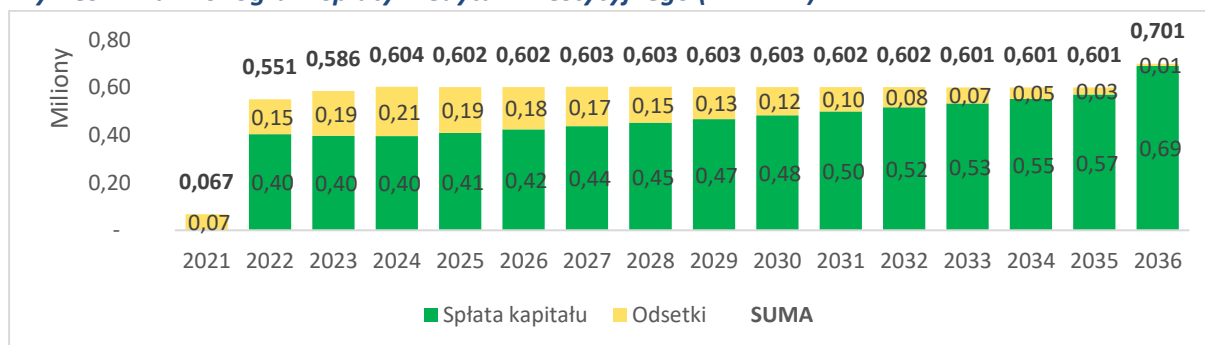
Wykres i tabela poniżej przedstawiają planowaną strukturę spłaty kredytu inwestycyjnego.

---

<sup>1</sup> Wysokość prowizji została wyliczona jako suma 1% od kwoty finansowania inwestycji oraz 1% od wartości finansowania VAT



**Wykres 1. Harmonogram spłaty kredytu inwestycyjnego (mln PLN)**



źródło: opracowanie własne

**Tabela 4. Harmonogram pozyskania i spłaty finansowania (PLN)**

Rok	Zaciągnięcie kredytu	Spłata kapitału	Odsetki
2021	6 892 000,00		67 337,05 zł
2022	-	404 000,00	146 831,55
2023	-	398 000,00	187 611,90
2024	-	396 000,00	207 532,00
2025	-	410 000,00	192 189,50
2026	-	424 000,00	178 220,00
2027	-	438 000,00	165 248,20
2028	-	453 000,00	150 190,30
2029	-	468 000,00	134 625,40
2030	-	484 000,00	118 536,60
2031	-	500 000,00	101 907,00
2032	-	517 000,00	84 719,70
2033	-	534 000,00	66 957,80
2034	-	552 000,00	48 604,40
2035	-	571 000,00	29 625,70
2036	-	691 000,00	9 987,90
<b>SUMA</b>	<b>6 892 000,00</b>	<b>7 240 000,00</b>	<b>1 890 125,00</b>

źródło: opracowanie własne

#### **Struktura prawna i proponowane zabezpieczenia spłaty finansowania przedsięwzięcia**

- Mając na względzie powyższe proponujemy, aby PGM Skawina utworzyła spółkę, w której będzie posiadała 99% udziałów i której zadaniem będzie świadczenie usług użyteczności publicznej. Pozostałe 1% udziałów należeć powinno bezpośrednio do Gminy Skawina.
- Gmina Skawina udziela zamówienia w ramach umowy wykonawczej spółce wnucze.
- Gmina Skawina zawiera umowę wykonawczą ze spółką wnuczką. Z tejże umowy będą wynikały płatności rekompensaty na rzecz spółki wnuczki, które to płatności posłużą obsłudze zadłużenia (spłata odsetek i kapitału kredytu). Te rekompensaty będą wykonywane jako podwyższenia kapitału spółki wnuczki przez Gminę i dla Gminy będą stanowiły wydatek majątkowy.

- Zawarcie umowy dzierżawy będzie możliwe dopiero po wybudowaniu budynku. Wpływy z czynszów od Gminy (i w rozliczenia od podmiotów komercyjnych) będą pomniejszać kwotę rekompensaty z umowy wykonawczej (tj. podwyższenia kapitału). Banki będą żądały cesji wierzytelności z umów dzierżawy.

### *Plan organizacyjny*

Z uwagi na chęć szybkiej realizacji inwestycji, która logistycznie może być trudna dla jednego wykonawcy, Spółka dopuszcza wykonanie prac przez kilku wykonawców wybranych w ramach przetargu. Zarząd Spółki będzie sprawować nadzór nad realizacją projektu ze strony organizacyjnej.

## 3. Założenia i analiza ekonomiczno-finansowa Projektu

Przedmiotem analizy jest projekt budowy budynku użyteczności publicznej na terenie Miasta Skawina. W efekcie realizacji projektu spółka komunalna udostępni mieszkańcom oraz firmom dostęp do nowo wybudowanego obiektu. Źródłem przychodów spółki będzie wynajem powierzchni na rzecz Gminy Skawina oraz podmiotów komercyjnych. Według założeń przyjętych do analizy Gmina Skawina jak i podmioty komercyjne wynajmujące przedmiot inwestycji będą płaciły różną cenę udostępnienia lokali użytkowych.

Prognoza finansowa obejmuje rok inwestycji oraz lata spłaty zobowiązań długoterminowych z niej wynikających (lata 2021-2036). W opracowaniu wszystkie łączne kwoty odnoszą się do tego okresu.

Przyjęto, że w 2021 roku dokonana zostanie inwestycja za kwotę 6 892 000,00 złotych netto.

Wybudowany obiekt zostanie oddany do użytku i zacznie przynosić przychody od 1 września 2021 roku. Przyjęto, że nakłady odtworzeniowe zostaną poniesione w 10 roku eksploatacji budynków wybudowanych w ramach inwestycji w wysokości około 10% kosztów początkowych inwestycji w budowę inwestycji (6 892 000,00 złotych).

Prognozy dokonano w ujęciu realnym (założono inflację). W analizie posłużono się prognozą wielkości makroekonomicznych wynikającą z dokumentu „Warianty rozwoju kraju – wariant podstawowy z 16 sierpnia 2018 r.”.

### a. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne w analizowanym Projekcie wynikają z kosztów ponoszonych w związku z podstawową działalnością Spółki dotyczącą eksploatacji obiektów wybudowanych w ramach niniejszego przedsięwzięcia. Należą do nich:

- koszty zużycia materiałów i energii (energii elektrycznej, ciepłej, gazu, wody),

- usługi obce (związane z technicznym utrzymaniem obiektów oraz pozostałe usługi obce),
- podatki i opłaty,
- wynagrodzenia dla pracowników Spółki oraz obiektów jej podległych,
- amortyzacja środków trwałych.

Rokiem bazowym, w oparciu o który ustalano poszczególne pozycje kosztowe, był pierwszy rok funkcjonowania Inwestycji. W kolejnych latach wzrosty kosztów wyliczono w oparciu o wskaźniki makroekonomiczne zaczerpnięte z dokumentu „Warianty rozwoju kraju – wariant podstawowy z 16 sierpnia 2018 r.”.

Poniższa tabela przedstawia szczegółowe wartości wskaźników w poszczególnych latach.

**Tabela 5. Zakres przedsięwzięcia**

Założenia makro (Warianty rozwoju kraj 16.08.2018)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Inflacja	% 2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
PKB Dynamika realnego wzrostu płac	% 3,6	3,5	3,2	3,1	3,0	2,9	2,9	2,8	2,7	2,6	2,5	2,4	2,4	2,3	2,2
	% 2,9	3,0	3,0	3,0	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,0	3,0	3,0	3,0	2,9	2,9

źródło: opracowanie własne

**Materiały i energia** – to koszty związane z techniczną eksploatacją obiektu. Do tej grupy kosztów zaliczone zostały materiały i wyposażenie związane z technicznym utrzymaniem obiektu, energia cieplna, energia elektryczna, zużycie wody oraz pozostałe koszty niezwiązane z technicznym utrzymaniem inwestycji. Koszty wynikają z szacunków zespołu projektującego inwestycje oraz porównań do podobnych obiektów funkcjonujących w kraju. Poziom kosztów z tytułu materiałów i energii w 2021 r. wyniesie 10 zł miesięcznie za metr kwadratowy powierzchni użytkowej. W kolejnych latach przewidziano wzrost kosztów w tempie inflacji.

**Usługi obce** to koszty remontowe związane z utrzymaniem technicznym obiektu. Do kosztów usług obcych zaliczono wynagrodzenie doradcy prawnego i finansowego. Na koszt usług obcych składa się także wynagrodzenie zarządcy nowego obiektu oraz koszty zarządzania.

**Podatek od nieruchomości** – w modelu założono pełne płatności podatku od nieruchomości (brak zwolnienia podatkowego). Podatek od nieruchomości oszacowano w oparciu o stawki określone w *Uchwale nr XXXVI/510/17 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości*. Według wyliczeń stawka podatku od nieruchomości ma wynosić ok 23 170 zł. Składa się na to podatek od gruntów w wysokości ok 984 zł oraz podatek od

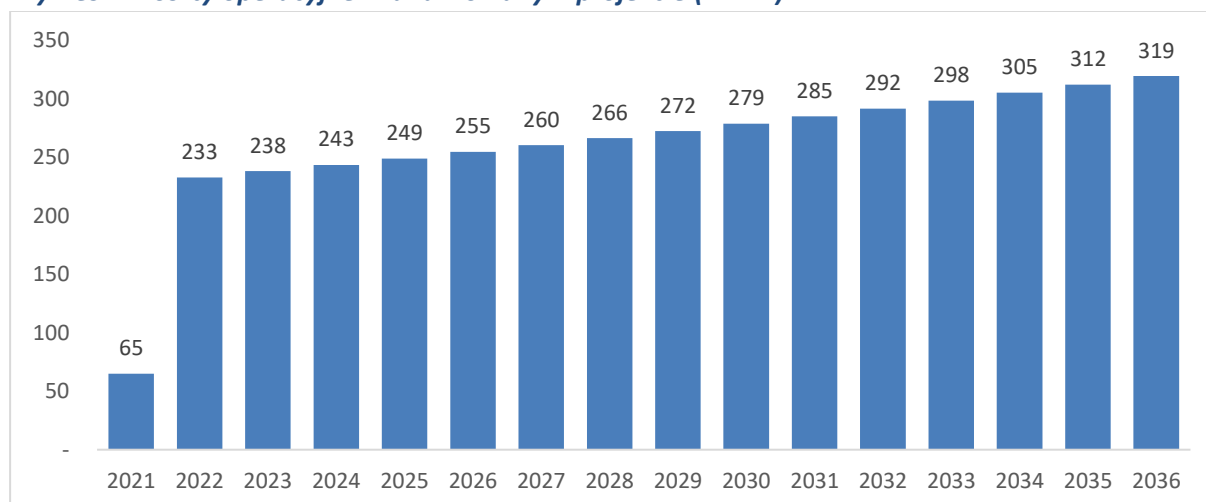
powierzchni użytkowej obiektów w wysokości 22.186 zł. Założono, że w ciągu najbliższych lat stawki te się nie zmienią i będą utrzymywały się na aktualnym poziomie.

**Wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne pracowników** – w spółce przewidziano zatrudnienie 3 osobowej Rady Nadzorczej. W kolejnych latach zaplanowano utrzymanie poziomu zatrudnienia i stopniowy wzrost płac zgodnie ze scenariuszem podstawowym przedstawionym w ramach projekcji „Warianty rozwoju kraju z dn. 16 sierpnia 2018 r.”. Od strony operacyjnej Spółkę Celową obsługiwała będzie spółka-matka, czyli PGM.

**Amortyzacja** została obliczona przy liniowych stawkach amortyzacji zgodnych z ustawą o rachunkowości. Dla obiektów inwestycji przyjęto stawkę 2,5% rocznie.

Poniższy wykres przedstawia sumę kosztów operacyjnych w całym okresie prognozy.

**Wykres 2. Koszty operacyjne w analizowanym projekcie (mln zł)**



*źródło: opracowanie własne*

Od trzeciego kwartału 2021 roku w związku z rozpoczęciem działalności planowanego Przedsięwzięcia Spółka będzie z tego tytułu ponosiła koszty operacyjne. W latach prognozy koszty operacyjne wzrastają o planowany wskaźnik inflacji opisany w założeniach dotyczących prognoz finansowych.

## b. Planowane wpływy

### Przychody Spółki

W założeniach do modelu finansowego przyjęto, że Projekt będzie przynosił przychody z najmu powierzchni dla Gminy Skawina na cele publiczne oraz dla podmiotów komercyjnych. Szczegółowe przychody obiektu ustalono w oparciu o dostępność przestrzeni użytkowej w nowo wybudowanym obiekcie oraz zapotrzebowanie na tego typu lokale.

Proponowana stawka wynajmu lokalu użytkowego w Centrum Aktywności Kulturalnej wynosić będzie 40,0 zł za wynajem powierzchni związanych z prowadzeniem przedszkola, żłobka oraz innych przedsięwzięć organizowanych przez Gminę Skawina miesięcznie za każdy metr kwadratowy. Planowany przychód za każdy metr kwadratowy z wynajmu lokali usługowych w celach komercyjnych będzie wynosił 45,0 zł.

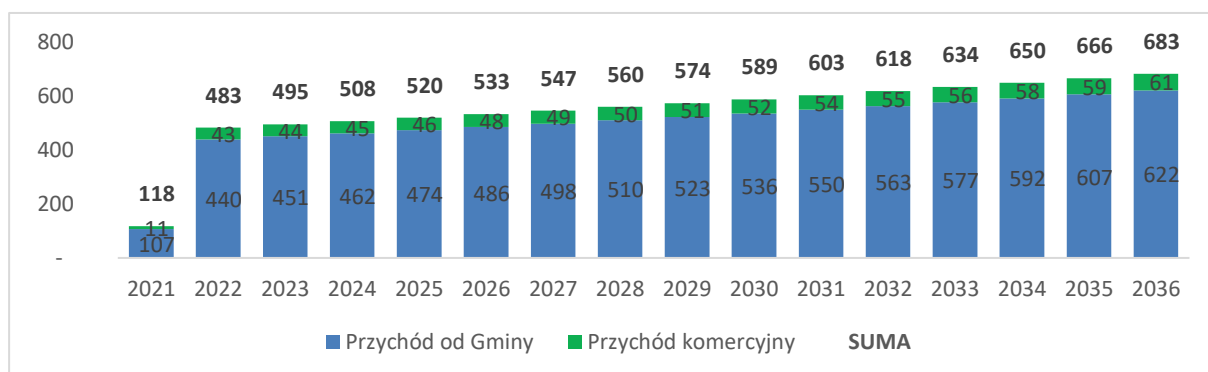
**Tabela 3. Planowane przychody nowych obiektów z podziałem na ich źródła (tys. zł)**

Przychody	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
od Gminy	107	440	451	462	474	486	498	510
Komercyjne	10	43	44	45	46	48	49	50
<b>Razem</b>	<b>236</b>	<b>483</b>	<b>495</b>	<b>508</b>	<b>520</b>	<b>533</b>	<b>547</b>	<b>560</b>
<b>% przychodu komercyjnego</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>

Przychody	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
od Gminy	523	536	550	563	577	592	607	622
Komercyjne	51	52	54	55	56	58	59	61
<b>Razem</b>	<b>574</b>	<b>589</b>	<b>603</b>	<b>618</b>	<b>634</b>	<b>650</b>	<b>666</b>	<b>683</b>
<b>% przychodu komercyjnego</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>

źródło: opracowanie własne

**Wykres 4. Przychody nowego obiektu (tys. zł)**



źródło: opracowanie własne

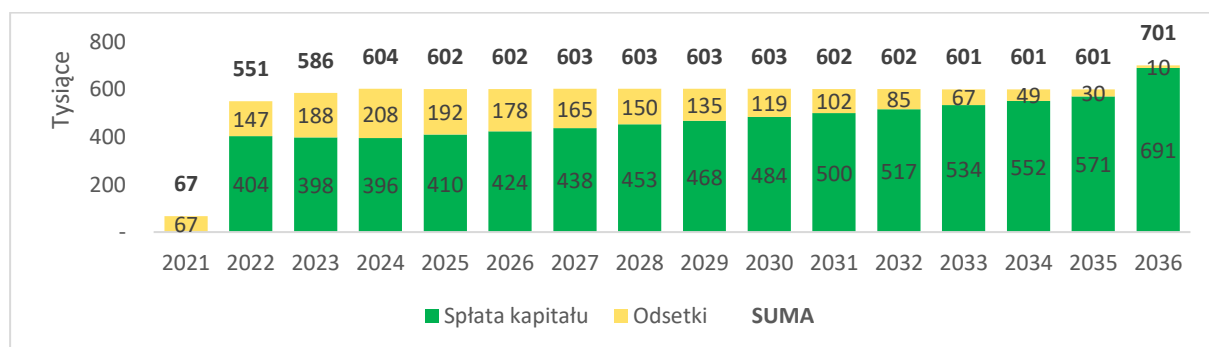
## Rekompensata inwestycyjna

Rekompensata inwestycyjna pozwala na spłatę rat kredytu oraz odsetek zaciągniętego na sfinansowanie przedsięwzięcia. Łączna rekompensata inwestycyjna w okresie analizy wyniesie 8.535.311 złotych. W tej kwocie zawiera się także przewidziany na 2019 r. aport nieruchomości z PGM do Spółki Celowej pod budowę Centrum Aktywności Kulturalnej o wartości 1.230.000 zł oraz dokumentacja projektowa CAK o wartości 45.000 zł. Ponadto Gmina Skawina będzie wspierała Spółkę Celową finansowo dopłacając do kapitału Spółki w przypadku ewentualnych potrzeb związanych z obsługą planowanego do pozyskania finansowania. Gmina Skawina będzie uzupełniała ewentualne potrzeby na rzecz Spółki Celowej w związku z przedmiotem inwestycji.

Dodatkowo Gmina Skawina wesprze Spółkę Celową w 2032 r. kwota odpowiadającą 10% wartości inwestycji w związku z koniecznością poniesienia planowanych nakładów odtworzeniowych.

Poniższy wykres przedstawia jak zabezpieczona będzie spłata obsługi zadłużenia, tzn., ile środków na spłatę planowanego do zaciągnięcia finansowania Spółka Celowa będzie miała z przepływów operacyjnych, a ile będzie potrzebowała jako wsparcie od jej Właścicieli.

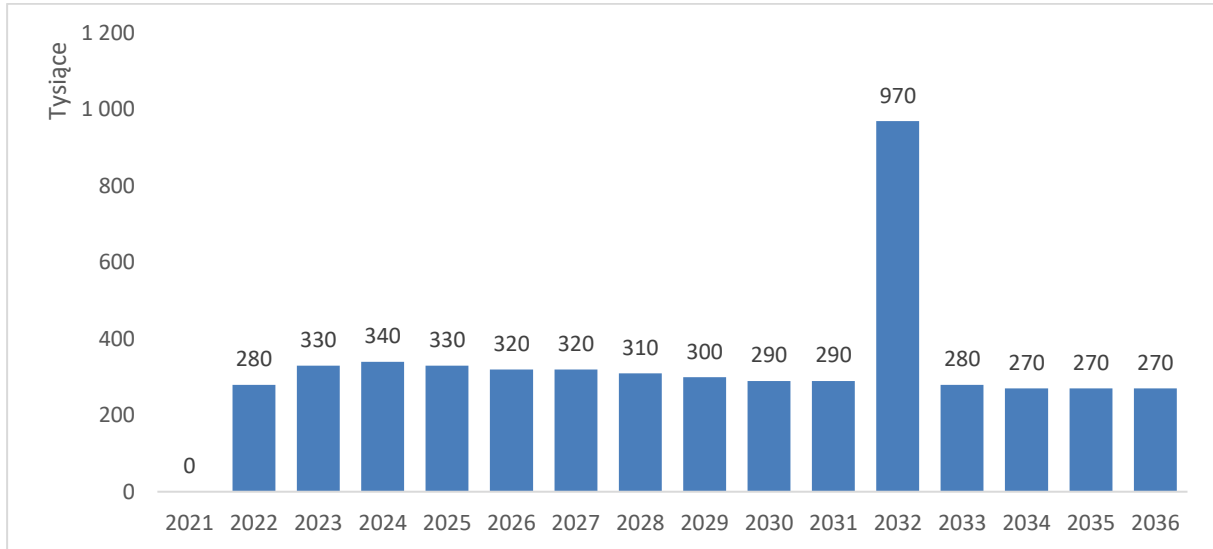
**Wykres 5. Środki na spłatę zobowiązań (tys. zł)**



źródło: opracowanie własne

Kolejny wykres prezentuje, ile w sumie w okresie prognozy Spółka Celowa otrzyma wsparcia od swoich Właścicieli w związku z realizacją inwestycji i spłatą zobowiązań. Poniższy wykres uwzględnia także oprócz środków potrzebnych na spłatę zobowiązań także fundusze związane z aportem nieruchomości do Spółki celowej oraz koniecznością pokrycia nakładów odtworzeniowych nowego budynku w 10 roku po oddaniu inwestycji do użytkowania.

**Wykres 6. Wsparcie Spółki przez Właścicieli (tys. zł)**

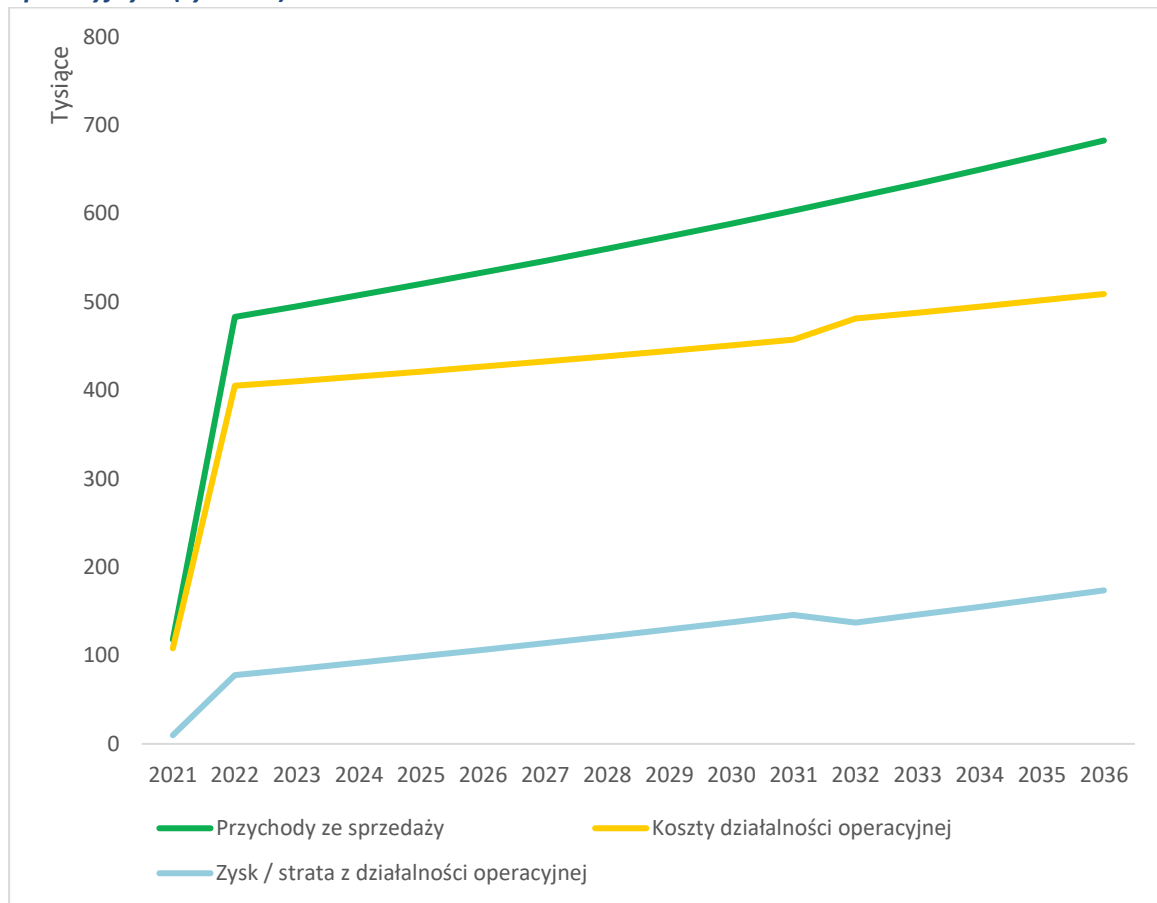


źródło: opracowanie własne

### c. Wyniki finansowe Spółki z Projektem

W 2020 r. Spółka zanotuje ujemny wynik operacyjny w związku z budową inwestycji oraz udostępnieniem lokali do wynajmu dopiero w trzecim kwartale 2021 roku. Spółka będzie uzyskiwać ujemny wynik operacyjny od 2021 r. W 2029 r. dodatni wynik operacyjny dla nowoutworzonej Spółki ma wynieść 16 554,00 zł w 2030 r. i zwiększać się z roku na rok do kwoty 132 675,00 zł w roku 2036 r.

**Wykres 7. Planowane przychody i koszty eksploatacji Spółki Celowej, a także wynik na poziomie operacyjnym (tys. PLN)**



źródło: opracowanie własne

Na poziomie wyniku finansowego netto Spółka będzie generowała stratę odpowiadającą kosztom finansowym pomniejszonym o wynik z działalności operacyjnej.

#### Przepływy pieniężne

Przepływy operacyjne spółki będą w całym okresie prognozy dodatnie (z powodu dodatniego wyniku na poziomie EBITDA).

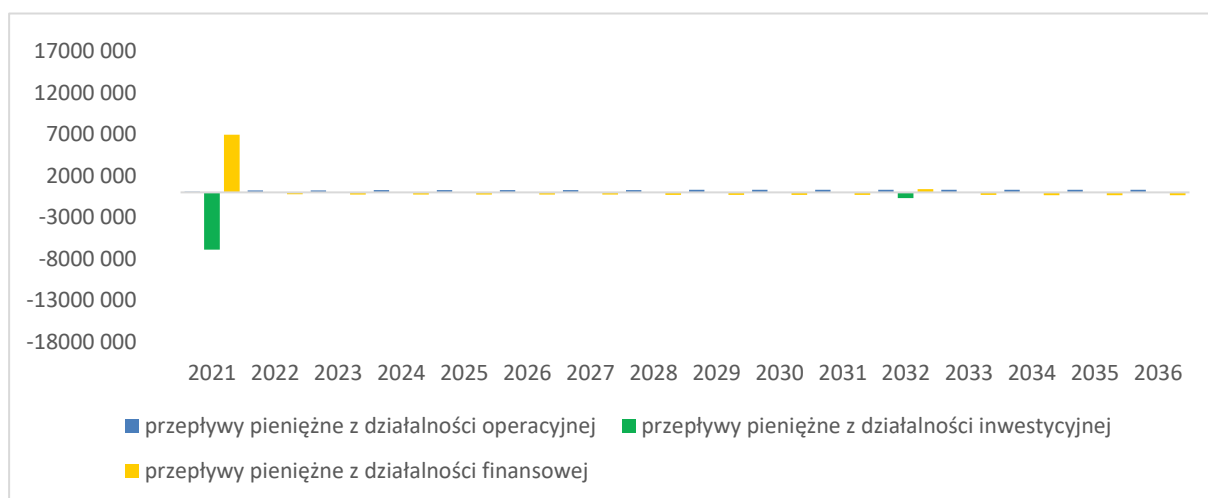
Nakłady inwestycyjne zostaną w pełni sfinansowane z działalności finansowej – czyli podniesień kapitału w postaci rekompensaty inwestycyjnej.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej będą ujemne w latach prognozy z powodu pokrywania przez Spółkę części spłat nowego zobowiązania z dodatniego wyniku na działalności operacyjnej.

Planowane wielkości przepływów pieniężnych prezentuje wykres poniżej.



**Wykres 8. Przepływy pieniężne projektu w latach 2019-2034 (tys. PLN)**



źródło: opracowanie własne

W ramach realizacji projektu konieczne jest zapewnienie środków od Właścicieli Spółki na podniesienia kapitału Przedsiębiorstwa w celu spłaty zobowiązań (kapitału i odsetek od zaciągniętych zobowiązań).

#### 4. Wpływ Projektu na budżet Gminy

Gmina Skawina będzie podwyższała kapitał Spółki Celowej, aby dostarczyć środków na spłatę kredytu zaciągniętego na Inwestycję (wraz z odsetkami).

Gmina Skawina będzie uzupełniała ewentualne potrzeby, które Spółka Celowa będzie musiała ponieść w związku z przedmiotem inwestycji.

Podwyższenie kapitału w spółce komunalnej będzie stanowić wydatek majątkowy nieobciążony VAT-em. W związku z powyższym finansowanie przez Gminę działalności Spółki Celowej w związku z projektem powinno w maksymalnym możliwym stopniu odbywać się poprzez podwyższanie kapitału (brak podniesienia o VAT oznacza niższe wydatki Gminy).

Co więcej, z uwagi na wymogi art. 242-244 ustawy o finansach publicznych (dalej: ufp), dla jednostki samorządu terytorialnego korzystniejsze jest, aby wydatek zakwalifikowany został jako majątkowy niż bieżący. Dodatkowe wydatki bieżące obniżają wynik bieżący JST (poziom nadwyżek/deficytów bieżących jest głównym czynnikiem kreującym zdolność obsługi długu z punktu widzenia art. 243 ufp). Ponadto wydatki bieżące nie mogą być finansowane długiem w przeciwieństwie do wydatków majątkowych (inwestycyjnych).

## 5. Podsumowanie

Celem Projektu inwestycyjnego jest budowa Budynku użyteczności publicznej wraz z całą infrastrukturą towarzyszącą w mieście Skawina. Projekt zostanie zrealizowany w 2021 roku.

W modelu założono finansowanie projektu za pomocą finansowania dłużnego w wysokości 7 108 794,45 złotych. Zobowiązanie będzie spłacane w okresie 15 lat (2021-2036). Oprocentowanie długu przyjęte w analizie wynosi WIBOR 6M + 1,65% marży banku.

W modelu założono także finansowanie VAT w wysokości 1 600 000 zł, które zostanie spłacone w tym samym roku ze zwrotów z Urzędu Skarbowego.

Przychody spółki z tytułu prowadzenia eksploatacji nowopowstałego obiektu będą kształtować się na poziomie od 0,12 mln złotych w 2021 roku do 0,7 mln zł w roku 2036. Planowane przychody będą wystarczające do pokrycia wszystkich kosztów operacyjnych generowanych przez planowane obiekty.

Realizacja projektu i sfinansowanie inwestycji są możliwe jedynie przy silnym zaangażowaniu i wsparciu właścicieli Spółki Celowej.

Przeprowadzona analiza wpływu projektu na wyniki finansowe i płynność przedsiębiorstwa wskazują, iż projekt jest wykonalny finansowo. Przy przyjętych założeniach realizacja Projektu powinna mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki do 2021 r. oraz pozytywny na wyniki operacyjne i EBITDA w całym okresie prognozy. Wynika to z przyjętego modelu finansowania części kosztów (odsetek) środkami z podwyższeń kapitału.

Biorąc pod uwagę powyższe wnioski, rekomendujemy realizację Inwestycji PGM i Spółce Celowej oraz ich właścicielowi, tj. Gminie Skawina.