

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

**„Wieloletni Program Inwestycji w zakresie rewitalizacji i rozbudowy Centrum Onkologii - Instytut im. Marii Skłodowskiej-Curie w Warszawie – etap I”**

**Wartość etapu I inwestycji przewidzianego na lata 2019 – 2024 wynosi 872 051 744,00 zł**

W ramach planowanej inwestycji nastąpi zwiększenie liczby łóżek oraz wzrost powierzchni użytkowej obliczeniowej, co zapewni pacjentom dostęp do odpowiednio zaplanowanej i dostosowanej przestrzeni w szpitalu, przyjaznej pod względem intymności, estetyki i komfortu psychicznego, a także zapewni odpowiedni dostęp do terenów zielonych i poszerzonej bazy parkingowej. Realizacja inwestycji uwzględni również zakup nowej aparatury medycznej i wyposażenia niemedycegnego. Modernizacja aparatury i sprzętu zapewni wysokiej jakości kompleksową diagnostykę oraz leczenie pacjentów, a także przyczyni się do realizacji większej liczby świadczeń medycznych w ramach Instytutu.

**Przedmiotem zamówienia jest ocena efektywności etapu I inwestycji przewidzianej na lata 2019 – 2024 o wartości 872 051 744,00 zł, tj. opracowanie przed-realizacyjnej analizy efektywności w zakresie umożliwiającym ocenę zasadności realizacji inwestycji w formule PPP (tzw. „test PPP”).**

**Przedmiot zamówienia nie obejmuje obsługi lub doradztwa w zakresie procedury wyboru partnera prywatnego.**

### **Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia**

Wykonawca jest zobowiązany do przygotowania oceny efektywności projektu PPP, przy czym powinna być ona przygotowana zgodnie z opracowaniem *„Przygotowanie projektów PPP – Wytyczne Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju” Publikacja Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, Warszawa, 2018 r.*

Wymagany minimalny zakres oceny efektywności projektu PPP to:

#### **1. Analiza interesariuszy, w ramach której należy:**

- 1.1 zidentyfikować wszystkich możliwych kluczowych interesariuszy;
- 1.2 określić ich role w Projekcie PPP;
- 1.3 określić wpływ na Projekt PPP;
- 1.4 określić sposób komunikacji

Wynikiem analizy będzie wskazanie szczegółowych działań koniecznych do wykonywania przez Podmiot Publiczny w odniesieniu do zidentyfikowanych interesariuszy w każdej fazie Projektu PPP.

#### **2. Analiza techniczna, która powinna obejmować:**

- 2.1 określenie zakresu/zasięgu Projektu PPP;
- 2.2 określenie przybliżonej wartości nakładów inwestycyjnych i kosztów operacyjnych dla Projektów PPP oraz dla realizacji tych projektów w formule tradycyjnej.

### **3. Analiza ryzyk, która powinna obejmować:**

- 3.1 przygotowanie matrycy ryzyk, uwzględniającej:
- a. identyfikację ryzyka: proces identyfikacji wszystkich ryzyk istotnych dla Projektu PPP, zarówno na etapie ich 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 całonocnymi warsztatami ryzyka, przygotowanymi przez Wykonawcę, podczas których omówione zostanie zestawienie potencjalnych ryzyk, jakie mogą się pojawić w związku z realizacją Projektu PPP.

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

### **4 Analiza prawna, w ramach której Wykonawca powinien wykonać:**

- 4.1 analizę możliwości realizacji Projektu PPP wraz z analizą dostępnych modeli prawnych realizacji Projektu PPP;
- 4.2 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;
- 4.3 analizę stanu prawnego składnika majątkowego Podmiotu Publicznego wraz ze wskazaniem możliwych form wniesienia tego składnika do Projektu PPP, w tym:
1. ustalenie możliwości wniesienia planowanego składnika do Projektu PPP;
  2. wskazanie możliwych form wniesienia składnika majątkowego do Projektu PPP wraz z rekomendacją;
  3. ustalenie koniecznych działań do podjęcia przez Podmiot Publiczny w celu wniesienia składnika majątkowego do Projektu PPP;
- 4.4 zidentyfikowanie ryzyk związanych ze stanem prawnym składnika majątkowego.

### **5. Analiza podatkowa, w ramach której Wykonawca powinien przeprowadzić:**

- 5.1 identyfikację planowanych w ramach Projektu PPP transakcji / świadczeń Partnera Prywatnego i Podmiotu Publicznego;
- 5.2 identyfikację innych operacji i okoliczności, które mogą mieć skutki podatkowe;
- 5.3 analizę w zakresie podatku od towarów i usług (VAT);
- 5.4 analizę w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych (CIT);
- 5.5 analizę w zakresie podatku od nieruchomości, mającą na celu przede wszystkim ustalenie, na którym z podmiotów spoczywa obowiązek podatkowy i jaka jest podstawa opodatkowania;
- 5.6 analizę w zakresie innych podatków, o ile dotyczy Projektu PPP np. podatków od czynności cywilnoprawnych, podatków akcyzowych.

## **6. Analiza rynkowa. Opracowanie materiałów do Testu Rynku wraz z jego przeprowadzeniem.**

- 6.1 badanie w ramach Testu Rynku może zostać przeprowadzone poprzez akcję mailingową do zidentyfikowanych podmiotów;
- 6.2 akcja obejmie przygotowanie Memorandum Informacyjnego oraz ankiety, a następnie przesłanie ich do podmiotów, których lista zostanie przedstawiona Zamawiającemu;
- 6.3 z badania zostanie opracowany raport zawierający uszczegółowione rekomendacje wynikające z przedstawionych stanowisk przez sektor prywatny;
- 6.4 badanie obejmie instytucje finansowe (PFR, banki, fundusze), generalnych wykonawców, podmioty zainteresowane PPP, podmioty zainteresowane realizacją szpitali, dostaw kluczowego sprzętu a także samych parkingów.

## **7. Analiza popytu**

Prognoza popytu – obejmującą prognozę potencjalnego zapotrzebowania na korzystanie z przedmiotu partnerstwa oraz oczekiwanego wzrostu popytu w całym okresie realizacji projektu.

## **8. Analiza ekonomiczno-finansowa, która powinna obejmować:**

- 8.1 analizę potencjału komercyjno-finansowego Projektu – weryfikację wykonalności poszczególnych wariantów projektów w formule PPP poprzez ocenę ich potencjału komercyjnego i bankowalności przy zadanych założeniach oraz porównanie rozważanych wariantów;
- 8.2 analizę kosztów i korzyści projektów PPP – analizę wariantów realizacji przedsięwzięć w formule PPP z perspektywy ekonomicznej i ocenę zasadności realizacji projektu przez Podmiot Publiczny;
- 8.3 ocenę skutków finansowych realizacji projektów PPP dla budżetu Podmiotu Publicznego w wybranym wariantcie optymalnym i ocenę dostępności finansowej lub ocenę dostępności finansowej dla Użytkowników;
- 8.4 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.
- 8.5 analizę możliwości pozyskania finansowania ze środków UE oraz rekomendacje odnośnie zasadności włączenia środków UE do Projektów i ich wpływu na bankowalność;
- 8.6 analizę wrażliwości;
- 8.7 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:
  - ✓ prognozowany poziom nakładów inwestycyjnych;
  - ✓ prognozowany poziom kosztów operacyjnych (w tym prac remontowych) przedsięwzięcia;
  - ✓ prognozowany poziom podatków CIT, VAT oraz innych podatków i opłat;

- ✓ kwantyfikację ryzyka będącego przedmiotem przekazania Partnerowi Prywatnemu;
- ✓ określenie źródeł finansowania przedsięwzięcia i ich struktury (np. dług, kapitał własny, pożyczki podporządkowane) oraz poziomu ich zaangażowania;
- ✓ prognozowany poziom kosztów finansowych przedsięwzięcia;
- ✓ zakładane kowenanty (dodatkowe zobowiązania) oraz rachunki rezerwowe wymagane przez instytucje finansujące;
- ✓ zapotrzebowanie na kapitał obrotowy;
- ✓ wartość rezydualną projektu Partnera Prywatnego (końcowa płatność od Podmiotu Publicznego), jeżeli występuje;
- ✓ 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);
- ✓ prognozowana dystrybucja zysków Partnera Prywatnego (np. w formie dywidendy, odsetek i spłat kapitału od pożyczek podporządkowanych);
- ✓ sprawozdania finansowe Partnera Prywatnego (rachunek zysków i strat, bilans, rachunek przepływów pieniężnych);
- ✓ 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);
- ✓ wskaźniki NPV i IRR dla projektu i dla właścicieli kapitału własnego.

## 2. Prognozę Podmiotu Publicznego, w tym:

- ✓ przepływy dla Podmiotu Publicznego (poziom Opłaty za Dostępność i innych elementów wynagrodzenia, wpływy z Opłat od Użytkowników i podmiotów trzecich);
- ✓ wartość rezydualną projektu dla Podmiotu Publicznego, jeżeli występuje;
- ✓ wskaźniki NPV i IRR (IRR w przypadku projektów generujących dochód) dla Podmiotu Publicznego;
- ✓ wpływ projektu na budżet Podmiotu Publicznego (np. jednostki samorządu terytorialnego), w przypadku projektów niegenerujących dochodu.

## 9 Analiza Value for Money, w ramach której Wykonawca przygotowuje:

9.1 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;

9.2 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.

Ocena efektywności i płynące z niej wnioski powinny zostać przedstawione w osobnym raporcie. Raport ten powinien przedstawiać dane wejściowe i założenia do wykonanych 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 wypływające z nich wnioski.