

Opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest kompleksowe doradztwo ekonomiczno-finansowe w formie przygotowania niezbędnych analiz i opracowań wraz z cyklicznymi specjalistycznymi konsultacjami doradczymi oraz udział w postępowaniu na wybór partnera prywatnego w zakresie analiz ekonomiczno-finansowych w związku z planowanym projektem inwestycyjnym pn. Budowa Strefy Akademickiej przy Uniwersytecie Śląskim w Katowicach, w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Nazwy i kody dotyczące przedmiotu zamówienia zgodnie z nomenklaturą określoną we Wspólnym Słowniku Zamówień (CPV):

66171000-9 – **Doradztwo finansowe**

79311410-4 – **Ocena wpływu ekonomicznego**

72221000-0 – **Usługi doradcze w zakresie analizy biznesowej**

2. Strefa Akademicka zlokalizowana będzie na działkach 147 – 152 (budynek nr 1 – Dom Studenta – dla ok. 700 osób lub dla 500 osób w wersji z lokalami użytkowymi), 164-167 (budynek nr 2 – Dom Studenta – dla ok. 300 osób), 161-162 (budynek nr 3 – Dom Studenta – dla ok. 350 osób), 136, 138-139 (garaż wielopoziomowy z ok. 270 miejscami postojowymi), w Katowicach, w kwartale ulic Górnicza i Wodna. Projekt inwestycyjny zakłada budowę budynków użyteczności publicznej spełniających funkcję mieszkaniową – Domów Studenta ze strefą komercyjną oraz garażu nadziemnego, wielopoziomowego.
3. Przedmiot zamówienia obejmuje wykonanie kompleksowych analiz oraz świadczenie usług doradczych w zakresie aspektów ekonomicznych i finansowych, wraz z cyklicznymi specjalistycznymi konsultacjami doradczymi oraz przygotowanie i przeprowadzenie postępowania na wybór partnera prywatnego w formie partnerstwa publiczno-prywatnego. W zakres doradztwa wchodzi m.in.:
 - a) opracowanie pisemnej analizy dotyczącej opcji finansowania projektu, ze wskazaniem zalet i wad proponowanej opcji wraz ze zdefiniowaniem ryzyk;
 - b) przygotowanie modelu i struktury finansowania projektu przy wymogu ograniczonego regresu do Zamawiającego wraz ze zdefiniowaniem ryzyk;
 - c) przygotowanie i przetestowanie możliwych do zastosowania opcji finansowych, założeń do zastosowania opcji finansowania w kontekście obowiązujących standardów rynkowych na rynkach finansowych,
 - d) przygotowanie rekomendacji i opracowań dla Zamawiającego i innych instytucji (w tym w szczególności organów kontrolnych) w zakresie struktury i opcji finansowania; przygotowanie i udział w postępowaniu prowadzonym na podstawie przepisu art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno - prywatnym lub w postępowaniu na podstawie przepisu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno – prywatnym, w szczególności poprzez bezpośrednią współpracę i wsparcie w zakresie doradztwa Zamawiającemu przy wyborze uczestników postępowania o udzielenie zamówienia publicznego lub postępowania o zawarcie umowy koncesji, w tym przygotowanie dokumentacji i kryteriów udziału w postępowaniu, udział w ocenie formalnej wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu;
 - e) doradztwo Zamawiającemu w udzielaniu odpowiedzi na pytania zadawane przez Wykonawców na każdym etapie postępowania;
 - f) ocena propozycji finansowych Wykonawców w całej fazie zamówienia i doradztwo w tym zakresie;
 - g) doradztwo w przygotowaniu SIWZ lub ogłoszeniu o koncesji i opisie warunków koncesji, w tym zdefiniowania kryteriów wyboru najkorzystniejszej oferty Wykonawcy lub oferenta, wymogów

- finansowych wobec Zamawiającego, odpowiedzi na pytania Wykonawców lub zainteresowane podmioty, kandydatów i oferentów na każdym etapie postępowania;
- h) doradztwo w wyborze najkorzystniejszej oferty, w tym w ocenie formalnej i merytorycznej ofert.
4. Rolą doradcy będzie wsparcie Zamawiającego w celu sprawnego prowadzenia projektu poprzez proponowanie rozwiązań przygotowanych z należytą starannością dla osiągnięcia efektu końcowego, jakim jest zawarcie umowy z partnerem prywatnym na realizację zadania inwestycyjnego, tj. Budowę Strefy Akademickiej przy Uniwersytecie Śląskim w Katowicach.
6. **Przedmiot zamówienia zostanie podzielony na 4 etapy** (zamówienie podstawowe (etap I) oraz zamówienie objęte prawem opcji (etapy II-IV) i polegać będzie na wykonaniu przez Wykonawcę określonych czynności (prac):
- 1) **Etap (I) wstępnych analiz przedrealizacyjnych.** Etap ten w szczególności obejmować będzie:
- a) określenie możliwości i zasadności realizacji Projektu poprzez analizę możliwych wariantów i wyboru odpowiedniej koncepcji;
 - b) określenie założeń finansowych i ekonomicznych oraz identyfikację i ocenę ryzyka Projektu; przeprowadzenie testu rynku zgodnie z metodologią Wykonawcy zaakceptowaną uprzednio przez Zamawiającego;
 - c) weryfikację założeń wstępnych i koncepcji projektu, przyjętych przez Zamawiającego i posiadanych przez niego dokumentów;
 - d) analiza możliwości czerpania przez podmiot publiczny dodatkowych pożytków z inwestycji (inna działalność komercyjna).
 - e) analiza możliwości finansowania inwestycji w formule innej niż PPP a także, jeśli analizy wskażą na PPP jako na optymalną drogę realizacji inwestycji, analiza poszczególnych modeli PPP;
 - f) identyfikację możliwych metod i modeli realizacji projektu z udziałem partnera prywatnego;
 - g) badanie opłacalności różnych modeli inwestycyjnych, ze wskazaniem, czy i na ile efektywna jest realizacja projektu w każdym z badanych modeli, przy uwzględnieniu potrzeb publicznych, posiadanych przez stronę publiczną zasobów, możliwości oraz dostępnych instrumentów finansowania oraz metod ich zabezpieczania;
 - h) określenie założeń rynkowych, finansowych i organizacyjnych projektu oraz ram współpracy z partnerem prywatnym;
 - i) zaproponowanie i uzasadnienie mechanizmu wynagradzania partnera prywatnego; tym klasyfikację wydatków po stronie publicznej w podziale na majątkowe i bieżące;
 - j) określenie źródeł finansowania przedsięwzięcia;
 - k) analiza możliwości wykorzystania funduszy europejskich oraz środków krajowych (których operatorem są np. Bank Gospodarstwa Krajowego, Polski Fundusz Rozwoju S.A., Agencja Rozwoju Przemysłu S.A., itp.),
 - l) opracowanie edytowalnego modelu finansowego w arkuszu kalkulacyjnym, uwzględniającego: kosztorys projektu, kwestie związane z wynagrodzeniem strony prywatnej oraz z wartością wkładu strony publicznej, źródła finansowania, prognozę przepływów pieniężnych strony publicznej oraz prognozę wybranych pozycji bilansowych strony publicznej w całym cyklu trwania umowy o PPP. Model ten powinien dawać odpowiedź na pytanie o zapotrzebowanie na środki finansowe jednostki publicznej w poszczególnych okresach cyklu trwania umowy o PPP, a w nim m.in.:
 - określenie łącznej wartości nakładów inwestycyjnych, kosztów utrzymania planowanego przedsięwzięcia, przepływów finansowych oraz szacowanego zysku partnera prywatnego w całym okresie trwania umowy ppp;
 - ocenę finansowej rentowności inwestycji poprzez ustalenie wartości wskaźników efektywności finansowej badanego wariantu (w tym IRR, NPV),

- analizę ryzyk, wraz z identyfikacją kluczowych ryzyk, oceną prawdopodobieństwa oraz skutków wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk oraz identyfikacją działań mitygujących
 - analizę wrażliwości dla rekomendowanego wariantu realizacji przedsięwzięcia;
- m) ocenę przydatności ppp dla realizacji przedsięwzięcia, określenie zasadności i możliwości realizacji projektu w formule ppp (porównanie modelu ppp oraz innych sposobów realizacji inwestycji; komparator publiczno – prywatny tzw. PPC - „Public – Private Comparator”);
- n) analiza dot. standingu finansowego Zamawiającego jako jednostki sektora finansów publicznych, ze szczególnym uwzględnieniem poziomu zadłużenia i zdolności kredytowej,
- o) analizę możliwości pozabilansowego ujęcia zobowiązań partnera publicznego w tym: analizę wpływu Projektu na dług publiczny w rozumieniu przepisów krajowych i zasad Eurostat, z uwzględnieniem skutków ekonomiczno – finansowych i wpływu na wskaźniki zadłużenia podmiotu publicznego;
- p) analizę podatkową dla rekomendowanego wariantu realizacji przedsięwzięcia
- q) wskazanie najbardziej optymalnego czasu, na jaki powinna być zawarta umowa ppp.

Prace wykonane w ramach I etapu zostaną przedstawione w przygotowanej przez Wykonawcę prezentacji wstępnej. Prezentacja wstępna powinna w szczególności obejmować: wstępną analizę uwarunkowań finansowo-ekonomicznych, przedstawiać wstępne założenia do modelu realizacji projektu, uwzględniając przeprowadzone analizy, a także proponowany harmonogram jego realizacji. Powinny w niej być przedstawione wstępne wnioski i rekomendacje.

Struktura dokumentu:

- 1 Ogólna charakterystyka projektu
 - 1.1 Dane podstawowe
 - 1.2 Geneza projektu
 - 1.3 Cele przedsięwzięcia
 - 1.4 Zakres rzeczowy inwestycji
 - 1.5 Rynek docelowy
2. Analiza ekonomiczno-finansowa realizacji przedsięwzięcia
 - 2.1. Analiza zobowiązań budżetowych wynikających z braku możliwości zapewnienia realizacji Przedsięwzięcia ze środków własnych
 - 2.2. Analiza finansowo-ekonomiczna Przedsięwzięcia
 - 2.2.1. Założenia przyjęte do analiz
 - 2.2.2. Określenie budżetowanych nakładów inwestycyjnych
 - 2.2.3. Nakłady odtworzeniowe
 - 2.2.4. Budżet przychodów z ew. działalnością komercyjną
 - 2.2.5. Budżet kosztów stałych i zmiennych akademika z ew. działalnością komercyjną
 - 2.2.6. Kalkulacje cenowe świadczonych usług
 - 2.2.7. Analiza prognozy rentowności, w tym wieloasortymentowej, uwzględniając różne ceny i ilość pokoi.
 - 2.2.8. Określenie zapotrzebowania na kapitał
 - 2.2.9. Źródła finansowania przedsięwzięcia
 - 2.2.10. Projekcja rachunku zysków i strat
 - 2.2.11. Projekcja rachunku przepływów pieniężnych
 - 2.2.12. Ocena efektywności inwestycji (w tym obliczenie PSC)
 - 2.2.12.1. Tradycyjne wskaźniki opłacalności (NPV, IRR)
 - 2.2.12.2. Public Sector Comparator (PSC)
 - 2.2.12.2.1. Definicja pojęcia – Komparator Sektora Publicznego (PSC)

- 2.2.12.2.2. Cel obliczania
- 2.2.12.2.3. Kluczowe etapy szacowania PSC
- 2.2.12.2.4. Kryterium „wartości dodanej”
- 2.2.12.2.5. Komponenty modelu analitycznego PSC
- 2.2.12.2.6. Budowa modelu analitycznego PSC
- 2.2.12.2.7. Identyfikacja, alokacja i wycena ryzyka projektu, jako kluczowy element kalkulacji PSC
- 2.2.12.2.8. Przepływy pieniężne podstawowego modelu PSC
- 2.3 Analiza możliwości pozyskania finansowania zewnętrznego na realizację projektu:
- 2.3.1 Fundusze europejskie
- 2.3.2 Rynek krajowy (BGK, ARP, itp.)
- 2.4 Analiza ryzyk ze wskazaniem propozycji ich podziału
- 2.4.1 Identyfikacja ryzyka
- 2.4.2 Kwantyfikacja ryzyka
- 2.4.3 Alokacja ryzyka – propozycja podziału ryzyk
- 2.5 Klasyfikacja projektu PPP pod kątem długu publicznego
- 2.6 Analiza podatkowa projektu
- 3. Podsumowanie
- 3.1 Rekomendacje dotyczące optymalnego z punktu widzenia Podmiotu Publicznego modelu realizacji przedsięwzięcia
- 3.2 Harmonogram realizacji inwestycji w wybranym modelu

- 2) **Etap II - przeprowadzenie testu rynku w formie dialogu technicznego** w celu oceny stopnia zainteresowania podmiotów prywatnych projektem oraz określenie warunków brzegowych wejścia interesantów;

Prace wykonane w ramach II etapu zostaną przedstawione w przygotowanym przez Wykonawcę raporcie. Raport powinien w szczególności obejmować: analizę uwarunkowań finansowo-ekonomicznych, przedstawiać optymalny model realizacji projektu z uwzględnieniem przeprowadzonych analiz, a także harmonogram jego realizacji oraz sposób zakończenia obowiązywania umowy i rozliczania się stron. Powinny w nim być przedstawione skutki (ryzyka) jego realizacji dla Zmawiającego w całym cyklu życia projektu.

- 3) **Etap III - przygotowanie postępowania w sprawie wyboru partnera prywatnego, doradztwo i udział przy prowadzeniu postępowania w sprawie wyboru partnera prywatnego, udział w opracowaniu końcowej wersji umowy o partnerstwie publiczno – prywatnym.** Etap ten w szczególności obejmować będzie:

- a) wsparcie w przygotowaniu warunków i dokumentów niezbędnych do wdrożenia Projektu;
- b) udział w przygotowaniu założeń do zaproszenia do dialogu konkurencyjnego w postępowaniu o wybór wykonawcy Projektu lub postępowania o zawarcie umowy koncesji, w tym opisu przedmiotu zamówienia oraz kryteriów wyboru uczestników postępowania o udzielenie zamówienia publicznego lub postępowania o zawarcie umowy koncesji;
- c) wsparcie Zamawiającego w wyborze uczestników postępowania o udzielenie zamówienia publicznego lub postępowania o zawarcie umowy koncesji, w tym w ocenie formalnej i merytorycznej odpowiedzi na zaproszenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego lub odpowiedzi na ogłoszenie o koncesji;

- d) wsparcie w przygotowaniu materiałów informacyjnych niezbędnych do przekazania uczestnikom postępowania o udzielenie zamówienia publicznego lub postępowania o zawarcie umowy koncesji (przed ich przystąpieniem do postępowania) w celu zwiększenia efektywności procedury;
- e) czynny udział we wszystkich spotkaniach w ramach postępowania o udzielenie zamówienia publicznego lub postępowania o zawarcie umowy koncesji;
- f) wsparcie w przygotowaniu wzoru umowy z potencjalnym podmiotem realizującym Projekt oraz kolejnych wersji umowy w ramach postępowania o udzielenie zamówienia publicznego lub postępowania o zawarcie umowy koncesji;
- g) wsparcie w przygotowaniu SIWZ, w tym w zdefiniowaniu kryteriów wyboru Wykonawcy, wymogów prawnych i finansowych wobec Wykonawcy;
- h) wsparcie w udzielaniu odpowiedzi na pytania Wykonawców;
- i) wsparcie w wyborze najkorzystniejszej oferty, w tym w ocenie formalnej i merytorycznej ofert;
- j) udział w przygotowaniu pośrednich i ostatecznej wersji Umowy;
- k) wsparcie przy zawarciu Umowy.

Zadaniem Wykonawcy jest kompleksowe doradztwo. Wykonawca zobowiązany jest prezentować profesjonalne, niezależne podejście do zamówienia i zaproponować rozwiązania optymalne, zapewnić właściwą jakość merytoryczną dokumentów oraz poprawność i efektywność procedur.

- 4) **Etap IV sprawozdawczy – obejmuje zawarcie umowy i przygotowanie raportu końcowego.** Etap ten w szczególności obejmować będzie wyliczenie wszystkich dokumentów i usług wytworzonych przez Wykonawcę w trakcie realizacji każdego z etapów.

Struktura dokumentu:

1. Wstęp
2. Opis projektu
3. Opis wykonanych czynności doradczych, ich powiązań przyczynowo- skutkowych, prezentacja w czasie (harmonogram działań)
4. Prezentacja końcowych analiz i dokumentów
5. Opis zastosowanych procedur, w tym procedury wyboru partnera prywatnego i przebiegu negocjacji finansowych,
6. Opis problemów i barier występujących na poszczególnych Etapach realizacji zamówienia
7. Prezentacja wniosków i rekomendacji

7. **Zamawiający stosownie do dyspozycji przepisu art. 34 ust. 5 ustawy Pzp przy ustaleniu wartości zamówienia uwzględnił największy możliwy zakres zamówienia z uwzględnieniem prawa opcji. Zamawiający deklaruje pewną realizację zamówienia w zakresie etapu I. Wykonawcy w ramach kalkulacji swoich ofert powinni przewidzieć pełny zakres zamówienia, również ten objęty prawem opcji. W wypadku rezygnacji (nieudzielenia) przez Zamawiającego z określonych części zamówienia, wynagrodzenie zostanie wypłacone za faktycznie zrealizowane prace.**

8. Termin realizacji zamówienia – Wykonawca będzie świadczył usługi doradcze do osiągnięcia efektu końcowego, jakim jest zawarcie umowy z partnerem prywatnym na realizację zadania inwestycyjnego, tj. Budowę Strefy Akademickiej przy Uniwersytecie Śląskim w Katowicach. Szacowany termin realizacji zamówienia - 16 miesięcy od dnia zawarcia umowy, z uwzględnieniem podziału realizacji przedmiotu umowy na etapy oraz postanowień ustępu 7.
9. Wynagrodzenie:

Wypłata wynagrodzenia następować będzie w częściach za zrealizowanie poszczególnego Etapu Projektu z uwzględnieniem poniższych zasad:

- 1) Etap 1 – nie więcej niż 10 % wartości oferty brutto
- 2) Etap 2 – nie więcej niż 10% wartości oferty brutto
- 3) Etap 3 – nie więcej niż 60% wartości oferty brutto
- 4) Etap 4 – pozostała część wynagrodzenia.