

*Załącznik nr 3a do Regulaminu Konkursu  
dotyczącego udzielenia grantów  
w ramach projektu „Invest in Pomerania 2020”*

## **Wytyczne dla Wnioskodawców dotyczące Studiów Wykonalności**

Gdańsk, grudzień 2017 r.

## Wstęp

Niniejszy dokument zawiera wytyczne dotyczące sposobu przygotowania Studium Wykonalności dla projektów planowanych do realizacji w ramach projektu „Invest in Pomerania 2020”.

Studium Wykonalności sporządzane jest w celu dokonania analizy i uzasadnienia realizacji planowanego przedsięwzięcia. Przedmiotowy dokument powinien także wykazać, że uzasadnione jest objęcie tego przedsięwzięcia wsparciem.

Na etapie składania wniosku o udzielenie grantu wnioskodawca będzie musiał dostarczyć załącznik składający się z następujących elementów:

- Studium Wykonalności (wersja papierowa i elektroniczna),
- arkusza kalkulacyjnego w formacie XLS lub równoważnym, zawierającego tabele oraz wyliczenia do analizy finansowej (tylko wersja elektroniczna).

Analiza finansowa przedstawiona w ramach Studium Wykonalności powinna zawierać opis przyjętych do wyliczeń założeń, a także podsumowanie najważniejszych wyników przeprowadzonej analizy. Dlatego też niezbędnym elementem dostarczonym na etapie składania wniosku o udzielenie grantu będzie arkusz kalkulacyjny, zawierający wszystkie wymagane wyliczenia. Muszą one zawierać jawne (nie ukryte) i działające formuły przedstawiające przeprowadzone analizy i ich wyniki.

Niniejsze wytyczne przedstawiają zalecenia w zakresie sporządzania Studium Wykonalności dla projektów składanych w ramach projektu „Invest in Pomerania 2020”. Wnioskodawcy mogą sporządzić dokument o innej strukturze i zawartości, niż zostało to przedstawione w wytycznych. Należy mieć jednak na względzie konieczność zawarcia w nim wszystkich wskazanych w niniejszych wytycznych informacji, a także to, aby zachować zgodność z zawartymi w wytycznych założeniami.

Niezależnie od tego, czy wnioskodawca sporządzi Studium Wykonalności o strukturze i zawartości w pełni zgodnej z niniejszymi wytycznymi, przy sporządzaniu takiego dokumentu należy zachować zgodność sporządzanego dokumentu z zapisami rozporządzeń i innych aktów prawnych wskazanych w Regulaminie konkursu.

# Opis wymaganych elementów Studium Wykonalności

## 1. Uzasadnienie i opis zakresu rzeczowego projektu

### 1.1 Opis stanu aktualnego przed realizacją projektu oraz przedmiotu projektu

W punkcie tym należy:

- opisać **aktualny stan otoczenia inwestycji** planowanej do realizacji w ramach projektu – celem opisu jest oddanie pełnego obrazu stanu istniejącego i przedstawienie otoczenia, w którym będzie realizowany projekt. Opis stanu obecnego jest również podstawą oceny potrzeby realizacji projektu. Opis powinien koncentrować się na charakterystyce istniejących elementów, które mogą zostać wykorzystane w projekcie oraz otoczenia z nim związanego. Już na tym etapie powinny być wskazane obecne problemy wynikające ze stanu istniejącego;
- **zidentyfikować problem**, na który odpowiedzią ma być realizacja niniejszego projektu;
- dokonać **analizy wariantów** możliwych sposobów rozwiązania zdiagnozowanego problemu, tj.:
  - ✓ zidentyfikować możliwe wykonalne rozwiązania inwestycyjne;
  - ✓ w formie analizy wielokryterialnej opartej na kryteriach jakościowych, porównać i ocenić możliwe do zastosowania rozwiązania inwestycyjne;
  - ✓ w oparciu o kryteria ilościowe, zidentyfikować optymalne rozwiązania techniczne lub technologiczne.

Następnie konieczne jest szczegółowe określenie **przedmiotu projektu** poprzez:

- wskazanie jego zakresu rzeczowego;
- przedstawienie danych dotyczących terenu, na którym realizowany będzie projekt, jego położenia oraz dostępności; należy opisać lokalizację terenu inwestycyjnego w odniesieniu do Obszaru Metropolitalnego Trójmiasta, regionalnych korytarzy transportowych, istniejących lub planowanych autostrad i dróg ekspresowych, linii kolejowych, portów, w odległości mierzonej w linii dróg dojazdowych, a także połączenia komunikacyjne z terenem inwestycyjnym zapewniające jego dostępność (również przy pomocy map, szkiców sytuacyjnych, itp.);
- opisanie istniejącej infrastruktury technicznej (należy opisać obecny stan uzbrojenia terenu inwestycyjnego w poszczególne media, stan ewentualnej infrastruktury technicznej, a w przypadku jej braku – podać informacje dotyczące odległości do najbliższego punktu umożliwiającego przyłączenie do infrastruktury technicznej i warunków tego przyłączenia);
- opisanie, czy rozwiązania zastosowane w projekcie promują optymalne oraz sprawdzone technologie,
- wskazanie, w jaki sposób rozwiązania spełniają wymogi wynikające z obowiązujących europejskich i polskich norm oraz przepisów dotyczących bezpieczeństwa i ochrony środowiska.

### 1.2 Uzasadnienie potrzeby realizacji projektu oraz opis stanu po realizacji projektu

W punkcie tym należy uzasadnić potrzebę realizacji projektu, w tym potrzebę przygotowania konkretnego terenu inwestycyjnego oraz opisać popyt i potencjał wnioskodawcy do komercjalizacji wybranego terenu. Należy także wskazać wszystkie produkty powstałe w ramach projektu oraz rezultaty, które zostaną osiągnięte dzięki realizacji projektu.

W punkcie tym należy również opisać sposób komercjalizacji terenu inwestycyjnego – planowane działania zmierzające do zlokalizowania na przygotowanym terenie inwestycyjnym podmiotów z sektora MŚP w rozumieniu Załącznika nr 1 do rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17

czerwca 2014 r. (GBER). Należy wykazać, iż przygotowane tereny inwestycyjne nie powielą dostępnej infrastruktury, chyba że limit dostępnej powierzchni został wyczerpany. Wnioskodawca winien uzasadnić, iż nie posiada dostępnej infrastruktury adekwatnej do zdiagnozowanego popytu.

### **1.3 Uzasadnienie dotyczące nie powielania dostępnej infrastruktury**

W tym punkcie należy wykazać, iż przygotowane tereny inwestycyjne nie powielą dostępnej infrastruktury w najbliższym rejonie, chyba że limit dostępnej powierzchni został już wyczerpany.

Grantobiorca powinien uzasadnić, że nie posiada dostępnej infrastruktury adekwatnej do zdiagnozowanego popytu. Ponadto Grantobiorca powinien dokonać analizy dostępności uzbrojonych terenów inwestycyjnych na obszarach sąsiadujących z miejscem realizacji Projektu oraz na obszarach gmin ościennych udowadniając, że nie dojdzie do powielenia infrastruktury dostępnej w rejonie.

Dokonując przedmiotowej analizy, należy wziąć pod uwagę charakterystykę analizowanych terenów tj. i ich ulokowanie względem węzłów transportowych, portów, lotnisk, linii kolejowych. Analiza ta powinna dotyczyć terenów już dostępnych jak i terenów będących w trakcie procesu uzbrajania.

W przypadku budowy w ramach Projektu obiektów kubaturowych lub placów magazynowych, Grantobiorca powinien przedstawić dodatkową analizę dotyczącą dostępności opisanej infrastruktury na obszarach sąsiadujących z miejscem realizacji Projektu oraz na obszarach gmin ościennych.

## **2. Uwarunkowania realizacji projektu**

### **2.1 Opis wnioskodawcy oraz prowadzonej działalności**

W punkcie tym należy przedstawić informacje o wnioskodawcy – podać podstawowe dane formalno–prawne dotyczące wnioskodawcy, tj. nazwę, status, formę prawną, formę własności (wraz ze wskazaniem głównych udziałowców lub akcjonariuszy). W przypadku jednostek budżetowych należy wskazać podstawę prawną utworzenia, organ założycielski, zadania statutowe.

W punkcie tym należy scharakteryzować działalność wnioskodawcy:

- opisać przedmiot działalności w kontekście planowanego do realizacji projektu,
- przedstawić rynek, na którym prowadzona jest działalność,
- wskazać miejsce i doświadczenie wnioskodawcy na wskazanym rynku.

Ponadto konieczne jest wskazanie głównych konkurentów oraz zidentyfikowanie potencjalnych klientów (w szczególności ich potrzeb i oczekiwań).

### **2.2 Opis sposobu wdrażania projektu**

W punkcie tym należy przedstawić sposób wdrażania projektu (wyłącznie w zakresie istotnym dla prawidłowego wdrożenia projektu), w szczególności:

- strukturę organizacyjną wnioskodawcy – komórki odpowiedzialne za realizację projektu;
- rolę, zadania i odpowiedzialność ww. komórek na każdym etapie wdrażania projektu – od m.in. składania wniosku, poprzez udzielanie zamówień, monitoring realizacji, płatności dla wykonawców, nadzór nad inwestycją, eksploatację, itp.;
- doświadczenie wnioskodawcy w realizacji projektów podobnego typu.

### **2.3 Uwarunkowania prawne realizacji projektu**

W tym punkcie należy krótko opisać uwarunkowania realizacyjne planowanego projektu wynikające z:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, itp.,

- uwarunkowań prawnych związanych z procesem budowlanym (konieczność uzyskania niezbędnych pozwoleń, itp.),
- innych uwarunkowań prawnych.

Ponadto należy przedstawić status prawny terenu, na którym realizowany będzie projekt, opisując między innymi tytuł prawny do tego terenu.

## 2.4 Występowanie pomocy publicznej w projekcie

W ramach powyższego punktu należy opisać zagadnienia związane z występowaniem pomocy publicznej w projekcie. Katalog dopuszczonych programów pomocowych, w oparciu o które udzielana jest pomoc publiczna określony został w Regulaminie konkursu.

W przypadku projektów objętych pomocą publiczną – realizowanych na podstawie *rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 3 września 2015 r. w sprawie udzielania regionalnej pomocy inwestycyjnej w ramach celu tematycznego 3 w zakresie wzmocnienia konkurencyjności mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców w ramach regionalnych programów operacyjnych na lata 2014-2020* (Dz. U. 2015 poz. 1377) i *rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 3 września 2015 r. w sprawie udzielania pomocy mikroprzedsiębiorcom, małym i średnim przedsiębiorcom na usługi doradcze oraz udział w targach w ramach regionalnych programów operacyjnych na lata 2014-2020* (Dz.U. 2015 poz. 1417), pomoc (dofinansowanie ze środków Unii Europejskiej) musi wywoływać **efekt zachęty**, co wynika z art. 6 *Rozporządzenia KE nr 651/2014 z dnia 17.06.2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu* (Dz.Urz. UE L 187 z 26.06.2014). Pomoc może być udzielona w sytuacji, w której jest niezbędna i zachęca do rozwoju dalszej działalności. W związku z powyższym dofinansowanie powinno obejmować takie inwestycje, które bez publicznego wsparcia nie zostałyby w ogóle zrealizowane, bądź przeprowadzone w zakresie mniejszym niż z udziałem środków publicznych. Pomoc publiczna powinna motywować podmiot do podejmowania dodatkowych działań, nie zaś wspierać działalność którą i tak by prowadził nawet w przypadku braku pomocy. Przyjmuje się, iż wymóg „niezbędności” pomocy jest spełniony, gdy realizację projektu rozpoczęto po przedłożeniu przez grantobiorcę wniosku o udzielenie grantu.

Reasumując, w przypadku projektów podlegających pomocy publicznej **rozpoczęcie rzeczowej realizacji projektu nie może być wcześniejsze niż dzień następujący po dniu złożenia wniosku o udzielenie grantu.**

Rozpoczęcie rzeczowej realizacji projektu oznacza podjęcie czynności zmierzających bezpośrednio do realizacji projektu rozumiane jako „rozpoczęcie prac”, tj. rozpoczęcie robót budowlanych związanych z inwestycją lub pierwsze prawnie wiążące zobowiązanie do zamówienia urządzeń lub inne zobowiązanie, **które sprawia, że inwestycja staje się nieodwracalna**, zależnie od tego, co nastąpi najpierw. Zakupu gruntów ani prac przygotowawczych, takich jak uzyskanie zezwoleń i przeprowadzenie studiów wykonalności, nie uznaje się za rozpoczęcie prac.

## 3. Analiza finansowa projektu

### 3.1 Określenie założeń do analizy finansowej

Wnioskodawca opisuje w tym punkcie założenia do poszczególnych punktów analizy finansowej. Analiza powinna opierać się na następujących założeniach:

- o ile to możliwe i uzasadnione, powinna być przeprowadzona w cenach stałych;
- powinna być sporządzona:
  - w cenach netto (bez podatku VAT) w przypadku, gdy podatek VAT nie stanowi wydatku kwalifikowalnego (ponieważ może zostać odzyskany w oparciu o przepisy krajowe) lub

- w cenach brutto (wraz z podatkiem VAT), gdy podatek VAT stanowi wydatek kwalifikowalny (ponieważ nie może zostać odzyskany w oparciu o przepisy krajowe) oraz gdy jest on niekwalifikowalny, ale stanowi rzeczywisty nieodzyskiwalny wydatek podmiotu ponoszącego wydatki; podatek VAT powinien zostać wyodrębniony jako osobna pozycja analizy finansowej;
- podatki bezpośrednie (m.in. podatek od nieruchomości) mogą zostać uwzględnione w analizie finansowej jako koszty, o ile stanowią one faktyczny koszt operacyjny ponoszony w związku z funkcjonowaniem projektu oraz istnieje możliwość ich skwantyfikowania; każdorazowo, niezależnie od powyższych kryteriów, podatki bezpośrednie należy uwzględnić jako koszty w ramach analizy trwałości;
- finansowa stopa dyskontowa, jaka powinna zostać przyjęta w analizie finansowej wynosi:
  - 4% dla analizy prowadzonej w cenach stałych,
  - 6% dla analizy prowadzonej w cenach bieżących;
- metoda oraz okres amortyzacji dla każdego typu aktywa powinny być zgodne z polityką rachunkowości wnioskodawcy; amortyzacja, ze względu na fakt, iż nie stanowi faktycznego przepływu pieniężnego, nie jest uwzględniana w kosztach operacyjnych w ramach analizy finansowej; może ona jednak wpływać na wartość rezydualną;
- wartość dofinansowania projektu z funduszy UE może zostać uwzględniona wyłącznie w ramach analizy trwałości projektu.

Zdyskontowany dochód projektu należy obliczyć w **okresie odniesienia** wynoszącym 10-15 lat. Z zasady należy przyjąć jego maksymalną długość, chyba, że wnioskodawca szczegółowo wskaże uzasadnienie krótszego okresu odniesienia (choć nadal we wskazanym przedziale czasowym) wynikającego ze specyfiki danej inwestycji.

**Wartość rezydualną** w analizie finansowej należy określić w oparciu o bieżącą wartość netto przepływów pieniężnych, wygenerowanych przez projekt w pozostałych latach jego trwania (życia ekonomicznego), następujących po zakończeniu okresu odniesienia, chyba, że wnioskodawca szczegółowo wskaże uzasadnienie innej metody określenia tej wartości, wynikającej ze specyfiki danej inwestycji.

### 3.2 Analiza finansowa

W tym punkcie należy przedstawić zbiorcze zestawienie najważniejszych wyników otrzymanych z analizy przedstawionej w arkuszu kalkulacyjnym. Należy tu przede wszystkim podać wskaźniki finansowej efektywności projektu (NPV, IRR) wraz z ich interpretacją.

Sama analiza powinna być zamieszczona w arkuszu kalkulacyjnym w formacie XLS lub równoważnym zawierającym jawne (nie ukryte) i działające formuły przedstawiające przeprowadzone analizy i ich wyniki. Arkusz powinien zawierać następujące elementy:

- zestawienie całkowitych nakładów inwestycyjnych,
- kalkulację przychodów,
- kalkulację kosztów,
- rachunek zysków i strat,
- zestawienie przepływów pieniężnych projektu,
- wyliczenie wskaźników finansowej efektywności projektu,
- strukturę finansowania,
- analizę trwałości finansowej.

W arkuszu kalkulacyjnym należy przedstawić analizę sytuacji finansowej wnioskodawcy w okresie trzech lat poprzedzających rok złożenia wniosku o dofinansowanie projektu.

#### **4. Analiza ryzyka**

W punkcie tym należy przeprowadzić analizę ryzyka. Analiza ta powinna być przeprowadzona co najmniej w sposób opisowy, w szczególności w następujących obszarach:

- ryzyka biznesowego (w szczególności w zakresie braku popytu ze strony przedsiębiorców sektora MŚP),
- ryzyka finansowego,
- ryzyka administracyjnego i prawnego.

Należy zidentyfikować dane ryzyko w każdym z obszarów, nazwać je i wskazać prawdopodobieństwo faktycznego jego wystąpienia poprzez jego realne oszacowanie lub co najmniej przypisanie do niego jednej z trzech kategorii prawdopodobieństwa: niskiego, średniego, wysokiego. Następnie należy opisać okoliczności, jakie przyczyniłyby się do wystąpienia takiej sytuacji i sposób, w jaki wnioskodawca zamierza reagować na wystąpienie zakładanych ryzyk oraz jakie kroki poczynić w celu ich minimalizowania.

W przypadku występowania wysokiego ryzyka niepowodzenia danego przedsięwzięcia należy szczegółowo opisać zasadność realizacji projektu, mimo jego występowania, a także wskazać, przy wystąpieniu jakiego negatywnego zjawiska zasadne będzie przerwanie projektu.

#### **5. Trwałość projektu**

W punkcie tym należy opisać zagadnienia związane z zapewnieniem i utrzymaniem efektów realizacji projektu w okresie jego trwałości. Należy m.in. wykazać, że zasoby finansowe na realizację analizowanego projektu zostały zapewnione i są one wystarczające do sfinansowania kosztów projektu podczas jego realizacji, a następnie eksploatacji.

Należy opisać także sposób zarządzania majątkiem, który powstanie w wyniku realizacji projektu oraz jego eksploatacji z uwzględnieniem utrzymania celów projektu.