

# Finanční analýza projektu - aktualizace

Stavba autobusového terminálu v Jílovém u Prahy

(dále „projekt“)

\*

reg. č. CZ.1.15/1.2.00/20.00.00508

Regionální operační program Střední Čechy (ROP SČ), Výzva č. 20

---

## 1. ÚVOD

Tato analýza má za cíl posoudit reálnost údajů uvedených v ekonomické a finanční části Žádosti o dotaci (dále „Žádost“), podané v rámci 20. Výzvy ROP SČ žadatelem - Městem Jílové.

Hlavním argumentem pro zpracování analýzy je zejména skutečnost, že od podání Žádosti do (11/2008) dnešního dne již uplynuly 3 roky. To mimo jiné znamená, že v době zpracování byla pro sestavení výdajů projektu použita ve všech položkách rozpočtu cenová úroveň 2009.

Rozpočet výdajů projektu, obsažený v kapitole 12 Žádosti, který tvořil základ pro výpočet dotace, obsahuje pouze výdaje **investičního charakteru**. Podkladem pro cenové vyjádření byl rozpočet stavební části jako nedílná součást projektové dokumentace pro stavební povolení, uhrazené faktury (např. projektová dokumentace pro SP, archeologický výzkum, geodetické práce, geologický průzkum) a dále odborné odhady v případě výdajů na služby technického dozoru investora, popř. dalších souvisejících nákladů (povinná publicita, výběrová řízení, studie, posudky apod.).

V této souvislosti je třeba zdůraznit, že všechny investiční výdaje uvedené v Žádosti mají charakter výdajů **plánovaných**, přičemž platí princip, že všechny **skutečné** výdaje musí příjemce dotace prokazatelně vynaložit v souladu s obecně závaznými a specifickými podmínkami poskytování podpory z veřejných prostředků, v tomto případě zejména v souladu s předpisy platnými pro zadávání veřejných zakázek. Výběrové řízení zpravidla vede k tomu, že konečné výdaje projektu mohou být a v praxi také běžně bývají - a to i velmi podstatně - nižší, než činil předpoklad uvedený v Žádosti, což se podle informace ing. Čmelíka také reálně stalo i v tomto případě.

**Předmětem této analýzy jsou výdaje v provozní fázi projektu, tedy ty, které budou vznikat po dokončení investiční fáze a uvedení autobusového terminálu do provozu.**

Z finanční analýzy projektu, zpracované v kapitole 9 přílohy č. 1 k Žádosti „**Doplňující informace k žádosti**“ (DIŽ) vyplývá, že diskontovaný čistý peněžní tok (rozdíl plánovaných příjmů a výdajů projektu) v provozní fázi po dobu udržitelnosti, tzn. původně v období let 2010 - 2015 dosahoval v jednotlivých letech **záporných hodnot**, pohybujících se v intervalu od 1 965,74 do 2 183,45 tis. Kč, kumulovaný diskontovaný tok za toto období (bez investiční fáze projektu) pak činil **minus 10 415 tis. Kč**.

Tento výsledek je u veřejně prospěšných projektů tohoto typu, vybraných k realizaci nikoliv na podkladě komparace ekonomické efektivnosti více investičních projektů, ale jako výsledek společenských preferencí žadatele a jeho obyvatel, naprosto běžný.

Také socioekonomické **přínosy projektu** se v těchto případech zpravidla do značné míry nacházejí **v mimoekonomické sféře**.

Protože dotace na realizaci projektu byla na základě rozhodnutí Výboru Regionální rady ROP SČ poskytnuta již dne 8. července 2009, je s ohledem k uvedenému časovému posunu nanejvýš potřebné aktualizovat a popř. revidovat výdaje na provozování terminálu uvedené v Žádosti.

K tomu je třeba připomenout, že zpracování Žádosti má komplexní charakter a je vedeno především snahou o objektivitu všech údajů, včetně hodnotových. **Jedním z klíčových úkolů** zpracovatele Žádosti je **analyzovat výchozí předpoklady** realizace projektu s cílem v rámci daných možností **maximalizovat bodový zisk projektu** ve fázi jeho hodnocení poskytovatelem dotace.

V daném případě sloužila k hodnocení projektů výběrová kritéria pro oblast podpory 1.2 platná pro zmíněnou 20. Výzvu. Největší váhu v systému hodnocení (70 %) mělo kritérium č. 2 - Relevance a kvalita projektu, z toho 25 % potřeba a relevance, 30 % kvalita a proveditelnost a 15 % udržitelnost výstupů a výsledků projektu.

Výdaje projektu v provozní fázi byly předmětem bodového hodnocení pouze z pohledu **kvality** sestavení rozpočtu investičních výdajů. Náklady na provozování výstupu projektu autobusového terminálu byly posuzovány pouze z hlediska zajištění udržitelnosti na základě deklarovaných zdrojů financování a očekávaného vývoje cash flow v rámci kritéria 2.3.1.

K úhradě rozdílu ve finančních tocích (záporného cash flow projektu) se v Žádosti zavázal žadatel a pro kladné hodnocení garancí, spojených s požadavkem udržitelnosti, bylo toto konstatování dostačující. Lze pochopitelně předpokládat, že závazek města dofinancovat provozní výdaje projektu bude pokračovat i po skončení povinné doby udržitelnosti projektu, tj. i za 5 roků.

## 2. AKTUALIZACE VÝDAJŮ SPOJENÝCH S PROVOZEM AUTOBUSOVÉHO TERMINÁLU

Hodnoty provozních výdajů, uvedené v kapitole 9. Finanční analýza (cash flow) přílohy č. 1 k Žádosti (DIŽ), byly výsledkem odborných odhadů, získaných buď přímo od zástupců žadatele, převážně od p. M. Krause jako kontaktní osoby, nebo byly vypočteny na základě poskytnutých podkladů, případně našich odborných odhadů.

Vzhledem k časovým i věcným stresovým okolnostem finalizace žádosti a jejích příloh nelze vyloučit, že hodnoty uvedené v některých položkách tabulky „Finanční toky investice bez vlivu financování“ byly zatíženy určitými nepřesnostmi či chybnými odhady. Ty však projektu v procesu hodnocení ve svých důsledcích nijak významně neuškodily, jak je ostatně patrné z konečného výsledku, tedy výběru projektu k finanční podpoře.

Na základě znalostí všech dostupných údajů o vývoji cen v současné době, lze doporučit následující revizi ve FA uvedených údajů:

a) **Mzdové výdaje vč. odvodů** *uvažováno s částkou 535 000,- Kč / rok*

Tyto výdaje byly v žádosti spojeny s uvažovanými 2 novými pracovními místy v přímé souvislosti s projektem, a to jedno pracovní místo na funkci údržbáře a uklízeče a druhé pracovní místo jako obsluha veřejných WC. Závazek k jejich zřízení však není součástí indikátorů uvedených v kapitole 11 Hodnoty indikátorů. Pokud by příjemce dotace byl schopen řešit potřeby úklidu a údržby terminálu v rámci stávajících svých pracovních kapacit, pak může být uvedená částka výrazně snížena, odhadem na **10 %** původní částky, jako podíl na činnosti údržbové čtyř měst. Stejným způsobem lze přistoupit i k položce **Údržba** (byla odhadnuta na částku 206 tis. Kč), která byla uvažována jako nakupovaná externí služba, což však lze opět výhodněji zajistit vlastními pracovníky údržbové čtyř měst. Upravený odhad osobních nákladů: **53 500 Kč / rok**.

b) **Energie** *uvažováno s částkou 1 568 000,- Kč/rok*

Tato položka byla vytvořena na základě **odhadu** předpokládané roční spotřeby energií a medií a pro první rok (2011) po uvedení projektu do provozu bylo odhadnuto:

- Elektrická energie 461 tis. Kč
- Vodné a stočné 107 tis. Kč
- Zemní plyn 1 000 tis. Kč

V dalších letech jsme předpokládali nárůst výdajů indexací cen s ohledem na odhad inflace.

V tomto ukazateli, který je pro posouzení budoucích provozních nákladů terminálu **rozhodující**, jsme provedli aktualizaci jednotlivých položek s využitím relevantních podkladů (např. průvodní technické zprávy PD od f. Lucida ing. Stanko, kapitola 7) a dále porovnáním se skutečnou spotřebou srovnatelně velkých objektů a došli jsme k těmto závěrům:

V PD se uvádí: spotřeba elektřiny za rok 94 580 kWh – tj. náklady 236 450,-Kč  
spotřeba zem. plynu za rok 332 GJ – tj. 106 240,- Kč  
Celkem odhad nákladů na elektřinu a plyn a vodu činí – **342 690,- Kč**

Uvedené částky jsou vypočteny pro celý terminál a oba obslužné objekty bez ohledu na to, v jakém poměru budou náklady rozděleny mezi nájemníky (bufet, prodejna tiskovin, dopravce) a město. Dle návrhu využití jednotlivých prostor a místností v obou objektech jsem rozdělil podle velikosti využívaných ploch mezi město a nájemce předpokládané výdaje na elektřinu a zemní plyn v poměru 50 % město a 50 % nájemci. V tomto poměru by výdaje za elektřinu a zemní plyn **připadající pro město** činily ročně **pouze 171 345,- Kč**

**Spotřeba vody** – *uvažujeme se spotřebou pouze pro veřejná WC:* **40 000,- Kč/rok**

**Upravený odhad** nákladů města na elektřinu, zem. plyn a vodu činí: **211 345,- Kč**

c) **Administrační náklady** *uvažováno s částkou 86 tis. / rok*  
Lze v plné výši uspořít – upravený odhad nákladů: **0 Kč / rok**

d) **Provozní náklady** *uvažováno s částkou 246 tis. Kč / rok*  
Odpady, čištění ploch, úklid sněhu, pohonné hmoty pro mechanizaci, čisticí prostředky). Tyto náklady budou z velké části sníženy zahrnutím uvedených úkonů do běžných činností údržbové čety města. Největší položkou by měla být zimní údržba (náklady za odklízení sněhu v zimním období na ploše terminálu a na nástupištích by mohly činit asi 50 000,- Kč). Upravený odhad provozních nákladů: **80 000,- Kč/rok**

e) **Údržba** (drobné opravy) *uvažováno s částkou 187 tis. Kč / rok*  
Stejný závěr jako k pol. a) Mzdové výdaje – lze celé uspořít.  
Upravený odhad: **0 Kč / rok**

f) **Servisní náklady** *uvažováno s částkou 55 tis. / rok*  
(revize a opravy technického zařízení budov, veřejného osvětlení a mechanizace). Náklad ponechán **v plné výši**.

g) **Pojištění** *uvažováno s částkou 30 tis. / rok*  
Rozšíření stávající pojistné smlouvy města o nově vybudované kapacity. Náklad ponechán **v plné výši**.

Celková částka pro skupinu provozních výdajů specifikovaných v bodech a) až g) po úpravě činí: **429 845,- Kč / rok**

### 3. ZÁVĚR

Z výše uvedených skutečností lze dovodit, že **aktualizované provozní náklady** oproti nákladům uvedeným v Žádosti, by při uplatnění racionalizačních opatření na straně příjemce dotace **neměly překročit celkovou částku 430 000,- Kč / rok** (bez vlivu diskontování)

Pro zvýšení důvěryhodnosti odhadu provozních nákladů by bylo vhodné na straně Města Jílové provést ještě finální revizi jednotlivých provozních výdajů uvedených ve FA a v této analýze, s využitím podrobných znalostí nákladů srovnatelně velkých objektů.

Abstrahuji přitom od investičních výdajů v podobě již uhrazených nákladů na projektovou dokumentaci, geologický průzkum, geodetické práce apod., které budou zmařeny, pokud projekt nebude realizován.

Praha dne 5.12.2011

Zpracoval:  
Ing. Josef Šnejdar, EU Centrum s.r.o.