

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UMOWY

**OPIS MODELU FINANSOWEGO W ZAKRESIE
ROZLICZENIA REKOMPENSATY**

SPIS TREŚCI

1.	METODOLOGIA	3
2.	ZAŁOŻENIA	4
3.	KREDYT	9
4.	PROGNOZA	11
5.	REKOMPENSATA – ROZPORZĄDZENIE BGK	16
6.	REKOMPENSATA – DECYZJA UOIG	20

1. METODOLOGIA

Model finansowy stanowi załącznik do Umowy UOIG pomiędzy SIM a Powierzającym (Gminą). Służy on do monitoringu wysokości Rekompensaty (w tym Rozsądnego Zysku) w całym okresie realizacji Zadania Własnego, w celu uniknięcia przekroczenia maksymalnej wartości Rekompensaty.

Monitoring okresowy polega na:

- 1) **ustaleniu Wyniku** za dany rok kalendarzowy wykonania Zadania Własnego, czyli ustaleniu stanu środków pieniężnych dla inwestycji w Gminie. Ustalenie prognozowanego Wyniku w każdym roku znajduje się w modelu finansowym w arkuszu „**Prognoza**” w punkcie XV,
- 2) **kontroli wysokości Rekompensaty, w tym Rozsądnego Zysku.**
Podstawą prawną regulującą sposób kontroli wysokości Rekompensaty i Rozsądnego Zysku w rozumieniu Umowy UOIG jest Decyzja Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych (Decyzja UOIG).

Pomocniczo w ramach modelu odniesiono się do następujących aktów prawnych:

- 1) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 lutego 2024 r. w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (w przypadku, gdy przedsięwzięcie **nie jest** finansowane z wykorzystaniem finansowania zwrotnego – kredytu SBC),
- 2) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (jeżeli inwestycja **jest** finansowana przy udziale finansowania zwrotnego – kredytu SBC),

- przy czym metodyka obliczania rekompensaty, kosztów netto i rozsądnego zysku w rozumieniu ww. aktów nie stanowi podstawy do ewentualnego stwierdzenia nadwyżki rekompensaty w rozumieniu Umowy UOIG.

Kontrola wysokości Rekompensaty i Rozsądnego Zysku w rozumieniu Umowy UOIG znajduje się w modelu finansowym w arkuszu „**Decyzja UOIG_MIRR**” – metodyka według wytycznych Decyzji UOIG. Pomocnicze obliczenia zgodne z ww. rozporządzeniami możliwe są do wykonania na w ramach arkuszach „**Rekompensata_BGK**” – metodyka zgodna z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r.

Monitoring okresowy polega na zastąpieniu danych prognostycznych danymi wykonanymi za dotychczasowy okres i kontroli, czy nie występuje przekroczenie dopuszczalnych limitów Rekompensaty.

Model finansowy monitoringu Rekompensaty zawiera założenia oraz prognozy dotyczące wszystkich kategorii finansowych, niezbędnych do wyliczeń według wzorów zawartych we wspomnianych wcześniej aktach prawnych.

2. ZAŁOŻENIA

W arkuszu założenia znajdują się kluczowe parametry inwestycji, takie jak terminy prac budowlanych, parametry techniczne, koszt inwestycji oraz planowana struktura finansowania.

Poniżej zamieszczono tabele znajdujące się w arkuszu „Założenia”.

Rysunek 1 Kluczowe daty i parametry inwestycji

I. Kluczowe daty

data wydania decyzji - pozwolenia na budowę	
rozpoczęcie robót budowlanych	
zakończenie robót budowlanych	
zakończenie inwestycji	
zasiedlenie lokali/rozpoczęcie najmu	
Data podpisania umowy kredytu SBC	
Planowana wypłata I transzy kredytu	
Data I raty kapitałowo-odsetkowej	0
Liczba miesięcy trwania inwestycji	0
Liczba miesięcy od wypłaty I transzy do rozpoczęcia spłaty rat kapitałowych	0

II. Kluczowe parametry techniczne inwestycji

Powierzchnia mieszkań - m2	
Powierzchnia mieszkań i lokali użytkowych	0,00
Ilość mieszkań (szt)	

Źródło: Model finansowy, arkusz „Założenia”

Punkt III (Rysunek 2) zawiera dane dotyczące **koszów realizacji inwestycji**. W pozycji „**koszty budowy brutto bez gruntu**” należy wprowadzić łączne nakłady inwestycyjne brutto. Powyżej należy wprowadzić również wartość gruntu, co pozwoli na oszacowanie kosztów inwestycji z gruntem. Po zaktualizowaniu danych w arkuszu „Kredyt”, w pozycji „Koszty finansowe w ciężar inwestycji” pojawi się kwota odsetek w okresie karencji oraz prowizji bankowej. Łączne koszty inwestycji (nakłady inwestycyjne, grunt, koszty finansowe) zostaną zsumowane w pozycji „**Koszty inwestycji razem**”.

Rysunek 2. Koszty inwestycji (PLN)

III. Koszty realizacji inwestycji		
Koszty budowy brutto z gruntem		0
w tym podatek VAT		0
w tym wartość aportu gruntu		0
Koszty finansowe w okresie inwestycji (prowizja+odsetki w okresie karencji)		0
Koszty budowy brutto (bez gruntu)		0
Koszty inwestycji razem (z gruntem i kosztami finansowymi), w tym:		0
- koszty budowy mieszkań		0
- koszty budowy hali garażowej		0
- koszty budowy lokali użytkowych		0
- infrastruktura		0
- koszty finansowe (prowizja + odsetki w okresie karencji)		0
Koszt inwestycji na 1 m² (z gruntem)		0
Koszt budowy 1 m ²		0,00
PUM		0
Ilość mieszkań		0
Średnia powierzchnia 1 mieszkania		0

Źródło: Model finansowy, zakładka „Założenia”

Rysunek 3. Struktura finansowania inwestycji

IV. Struktura finansowania inwestycji z gruntem		
I.Grunt (aport)		0,0%
Wartość gruntu (zł)		0
II.Środki własne SIM		0,0%
Środki własne (z grantu RFRM 3 mln zł)		0
III.Grant bezzwrotny (FD + RFRM)		0,0%
Wartość grantu (zł) z Funduszu Dopłat (25% + wartość gruntu max 10%)		0
Wartość grantu (zł) z RFRM - 10%		0
Wartość grantu OZE (zł)		0
KPO (zł)		0
IV. Finansowanie z kredytu		0,0%
Wysokość kredytu (zł)		0
Spłata kapitału		
Kredyt SBC 2% przez 60 mcy - potem WIBOR 3M		2,00%
V. Partycypacja		0,0%
Wysokość partycypacji (zł)		0
Kwota partycypacji na 1 mieszkanie		#DZIEL/0!
Kwota partycypacji (zł/1 m ²)		#DZIEL/0!
Źródła finansowania		0,0%
Łączny koszt inwestycji brutto (z gruntem)		0,00
Łączny koszt do struktury finansowania (bez gruntu)		0,00
Suma źródeł finansowania		0,00

Źródło: Model finansowy, arkusz „Założenia”

Załącznik nr 3 do Umowy – Opis modelu finansowego w zakresie rozliczenia Rekompensaty

Punkt IV zawiera **strukturę finansowania inwestycji z uwzględnieniem wartości gruntu**. W komórkach oznaczonych zielonym tłem należy wprowadzić kwoty przeznaczone na finansowanie inwestycji pochodzące z poszczególnych źródeł. Wartość środków własnych zostanie obliczona jako dopełnienie struktury finansowania, z uwzględnieniem łącznych kosztów inwestycji wyliczonych w punkcie „koszty budowy brutto z gruntem”. W modelu finansowym, obok tabeli ze strukturą finansowania znajduje się również tabela z **montażem finansowym inwestycji bez uwzględnienia gruntu**, czyli koszt inwestycji podlegający sfinansowania z poszczególnych źródeł finansowania. Tabela ta zawiera aktywne formuły i zostanie uzupełniona po wprowadzeniu danych w IV punkcie, dotyczących struktury finansowania. Na poniższym rysunku przedstawiono układ tej tabeli.

Rysunek 4 Montaż finansowy inwestycji bez uwzględnienia gruntu

Montaż finansowy nakładów brutto (bez gruntu):			
Koszt inwestycji brutto (nakłady bez gruntu)	Źródła finansowania:	Kwota:	%
0	Fundusz Dopłat	0	0,00%
	RFRM 10%	0	0,00%
	Partycypacja	0	0,00%
	Kredyt SBC	0	0,00%
	KPO	0	0,00%
	RFRM (z puli 3 mln)	0	0,00%
	Razem	0	0,00%

Źródło: Model finansowy, arkusz „Założenia”

W punkcie V „Kalkulacja czynszu” należy wprowadzić planowane jednostkowe stawki czynszu w pierwszym roku rozpoczęcia najmu mieszkań. Stawki dotyczące kredytu zostaną zaktualizowane na podstawie wyliczeń w arkuszu „Prognoza”, należy sprawdzić, czy formuła odwołuje się do odpowiedniego roku (model został sporządzony dla inwestycji, gdzie rozpoczęcie najmu następuje w 2027 r.). Jeżeli oprócz najmu mieszkań planowany jest również najem garaży należy również wprowadzić wskazane dane.

Ostatni wiersz zawiera miesięczną opłatę za media za 1 mieszkanie (koszty ciepła, wody, ścieków, wywozu śmieci).

Rysunek 5. Stawki i limity czynszu za 1 m²

Kalkulacja czynszu - stawki jednostkowe	
Stawka czynszu na 1m² w 1 roku najmu, w tym:	0,00
koszty ogólnego zarządu (administrowanie)	0,00
koszty eksploatacji	0,00
fundusz remontowy + rezerwa	0,00
Splata kapitału kredytu	0,00
Splata odsetek kredytu	0,00
Limit czynszu:	
a) wg. kosztu budowy lokalu mieszkalnego uwzględniającego wartość nieruchomości zgodnie z art. 7c ust. 4 Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych)	0,0
5% wartości wskaźnika	0,00
4% wartości wskaźnika	0,00
różnica 4% max wskaźnika a stawka czynszu	0,00
Czynsze za parkingi	
stawka za miejsce parkingowe (zł/m-c)	0
Liczba miejsc parkingowych	0
stopień wynajęcia oferty lokali użytkowych	100%
powierzchnia 1 miejsca garażowego	0,00
Opłata za media na 1 mieszkanie m/c	0,00

Źródło: Model finansowy, zakładka „Założenia”

Punkt VI dotyczy kosztów i przychodów Spółki przypadających na inwestycję na terenie Gminy w okresie od powstania Spółki do rozpoczęcia eksploatacji lokali. Są to koszty funkcjonowania Spółki (koszty ogólne zarządu oraz wszelkie koszty, które nie są możliwe do przypisania do żadnej konkretnej inwestycji) podzielone według odpowiedniego klucza podziałowego na inwestycję na terenie każdej gminy udziałowej. W modelu został wstępnie zastosowany klucz podziałowy kosztów w równej części na każdą Gminę-Wspólnika (może to być również inny uzgodniony klucz). Według takich samych zasad zostały podzielone przychody finansowe Spółki, które stanowią odsetki od środków pieniężnych zgromadzonych na lokatach bankowych.

Koszty ogólne oraz przychody przypadające na inwestycję na terenie Gminy są uwzględniane w rachunku wyników inwestycji na terenie Gminy w okresie inwestycyjnych w pozycji koszty operacyjne oraz przychody finansowe. Po rozpoczęciu eksploatacji lokali, koszty ogólne Spółki przypadające na inwestycję na terenie Gminy są ujmowane w czynszu najmu jako „koszty ogólne”.

Rysunek 6. Koszty i przychody ogólne Spółki przypadające na inwestycję na terenie Gminy

Koszty funkcjonowania SIM:			Przychody finansowe SIM:		
	2021		2021		
	2022	0,00	2022		0
	2023	0,00	2023		0
	2024	0,00	2024		0
	2025	0,00	2025		0
			2026		0
			2027		0
			2028		0
			2029		0

Źródło: Model finansowy, arkusz „Założenia”

3. KREDYT

Rysunek 7. Kluczowe parametry kredytu

Pozycja	wartość
Oprocentowanie	2% przez 60 mcy/WIBOR
Liczba lat spłaty kapitału	30,0
Kwota kredytu	0,00 zł
Maksymalny okres finansowania (m-c)	360,0
Początek spłaty kapitału	
Liczba miesięcy od podpisania umowy kredytowej do rozpoczęcia spłaty kapitału	0
Liczba rat kapitałowo-odsetkowych	360,00
Spłata kapitału	

Wyplata kredytu	Transza
	0
	0
	0
	0
	0
Odsetki w okresie karencji:	0,00 zł
Prowizja banku	0,00

Źródło: Model finansowy, arkusz „Kredyt”

Kluczowe parametry kredytu powinny zostać zaktualizowane na podstawie wprowadzonych formuł w arkuszu „Założenia”.

Arkusz „Kredyt” zawiera również ustalenie harmonogramu spłat kredytu.

Kolumna „Termin spłaty” powinna zawierać miesiące od stycznia do grudnia roku, w którym następuje wypłata pierwszej transzy kredytu. W kolumnie „Wypłata transzy kredytu” należy wprowadzić planowane do wypłaty kwoty transz w odpowiednich miesiącach. W okresie karencji kapitału powinny zostać naliczone raty odsetkowe, a od momentu rozpoczęcia spłaty kapitału – łączne raty kredytu. Należy skorygować formuły wyliczające raty od odpowiednich dat.

W kolumnie „Łączne raty” należy rozpocząć numerację od 1 raty odsetkowej, wtedy zostanie obliczony okres 60 rat z oprocentowaniem wynoszącym 2%. W kolejnych okresach zostanie zastosowana stopa WIBOR 3M, której prognozowane wartości znajdują się w arkuszu „Prognoza”.

Rysunek 8. Harmonogram spłaty kredytu

Łączne raty	Lp.	Termin spłaty	Wypłata transzy kredytu	Rata kapitału	Oprocentowanie	Spłaty roczne kapitału	Saldo / Pozostało do spłaty	Odsetki	Spłaty roczne odsetek	Kapitał i odsetki	Spłaty roczne kapitału i odsetek	Odsetki w okresie karencji kapitału	Spłaty roczne odsetek w okresie karencji kapitału
	0	31.01.2024	0	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
	0	29.02.2024	0	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
	0	31.03.2024	0	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
	0	30.04.2024	0	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
1	1	31.05.2024	0	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
2	2	30.06.2024	0	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
3	3	31.07.2024	0	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
4	4	31.08.2024	0	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
5	5	30.09.2024	0	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
6	6	31.10.2024	0	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
7	7	30.11.2024	0	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
8	1	31.12.2024	0	0,00 zł	2,00%	0,00 zł	0,00 zł	0,00	0,00	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
9	2	31.01.2025	0,00	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
10	3	28.02.2025	0,00	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
11	4	31.03.2025	0,00	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
12	5	30.04.2025	0,00	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
13	6	31.05.2025	0,00	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
14	7	30.06.2025	0,00	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
15	8	31.07.2025	0,00	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
16	9	31.08.2025	0,00	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
17	10	30.09.2025	0,00	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
18	11	31.10.2025	0,00	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
19	12	30.11.2025	0,00	0,00 zł	2,00%		0,00 zł	0,00		0,00 zł		0	
20	13	31.12.2025	0,00 zł	0,00 zł	2,00%	0,00 zł	0,00 zł	0,00	0,00	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

Źródło: Model finansowy, arkusz „Kredyt”

4. PROGNOZA

W arkuszu „Prognoza” znajdują się projekcje wszystkich kategorii koniecznych do ujęcia w rozliczeniu Rekompensaty.

W poniższej tabeli istotne jest wprowadzenie liczby miesięcy realizacji inwestycji w ostatnim roku procesu inwestycyjnego. Przykładowo, jeżeli inwestycja kończy się we wrześniu 2027 r., w komórce odnoszącej się do roku 2027 należy wprowadzić cyfrę 9. Miesiące realizacji inwestycji w tym roku nie będą uwzględniane do naliczania przychodów czynszowych i kosztów związanych z eksploatacją lokali.

Z kolei w poniższym wierszu (oznaczonym zielonym tłem) należy wprowadzić kwoty nakładów inwestycyjnych planowanych do poniesienia w każdym roku realizacji inwestycji. Łączna wartość nakładów stanowi wartość początkową środka trwałego, którego amortyzacja jest rozliczona w kolejnych tabelach.

Rysunek 9. Nakłady inwestycyjne w poszczególnych latach

				Etap eksploatacji						
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
				9						
		0,0%	0,0%	0%						
0	0	0	0	0						
				0						
				0						

liczba miesięcy realizacji inwestycji w ostatnim roku budowy

łączne koszty budowy (bez gruntu)

nakłady inwestycyjne w poszczególnych latach

Źródło: Model finansowy, arkusz „Prognoza”

Amortyzacja i wartość netto budynków zostanie obliczona po wpisaniu odpowiedniej stawki amortyzacji.

Rysunek 10. Kalkulacja stawki czynszu i kosztów jednostkowych wydatków na 1 m²

Etap przygotowania i inwestycji					Etap eksploatacji						
Lata		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Inflacja (lata 2023-2025 prognoza NBP)		https://www.nbp.pl/home.aspx			5,7%	3,5%	2,7%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
VII. Czynsz najmu mieszkań - elementy składowe:					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- koszty utrzymania na 1m2	wzrost inflacyjny				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- koszty finansowe na 1 m2	kalkulacja				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- rata kapitałowa kredytu na 1 m2	obsługi kredytu				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
VIII. Limit czynszu wg kosztu budowy lokalu					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
IX. Stawki jednostkowe wydatków:		stawki jednostkowe kosztów na 1 m2 (wprowadzone w arkuszu "Założenia")			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- koszty ogólne Spółki na 1m2					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- eksploatacja na 1m2					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- remonty + rezerwa na 1m2					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- spłata kapitału kredytu					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- spłata odsetek od kredytu					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- czynsz z najmu parkingów podziemnych za 1 miejsce m-c		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- opłata za media na 1 mieszkanie m-c		0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Źródło: Model finansowy, zakładka „Prognoza”

W punkcie IX „**Stawki jednostkowe wydatków**” powinny pojawić się stawki jednostkowe kosztów czynszowych, które zostały wprowadzone w arkuszu „Założenia”. Należy sprawdzić, czy stawki te są umieszczone w roku rozpoczęcia najmu. Suma kosztów jednostkowych zostanie ujęta w czynszu najmu jako koszty utrzymania (punkt VII „Czynsz najmu mieszkań”). W skład stawki czynszu najmu będą wchodzić również prognozowane koszty kredytu ustalone na podstawie obliczeń w arkuszu „Kredyt” oraz punktu IV „Prognozy”. Przyjęto założenie, że zarówno stawki jednostkowe wydatków, jak i stawka czynszu wzrastają rocznie o wskaźnik inflacji, której prognoza znajduje się w wierszu 62.

Rysunek 11. Przychody i wydatki związane z inwestycją

Etap przygotowania i inwestycji						Etap eksploatacji							
Lata	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
X. Przychody czynszowe, w tym:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- czynsz najmu lokali mieszkalnych		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-przychody z najmu miejsc parkingowych		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
XI. Wydatki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- koszty ogólne Spółki przypadające na gminę	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- eksploatacja		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- remonty i modernizacje		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- spłata kapitału kredytu		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- spłata odsetek od kredytu		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
XII. Przychody finansowe:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
środki z funduszu remontowego		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
środki z kaucji		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
stopa oprocentowania lokat (średnia)		3,29%											

Źródło: Model finansowy, arkusz „Prognoza”

W punktach X – XII zostaną obliczone przychody i wydatki związane z inwestycją, natomiast punkt XIV zawiera rachunek wyników inwestycji do roku, w którym następuje planowana spłata kredytu SBC.

Rysunek 12. Rachunek wyników inwestycji

Etap przygotowania i inwestycji					Etap eksploatacji						
Lata	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
A. Przychody operacyjne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- przychody z najmu lokali mieszkalnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
-przychody z najmu miejsc parkingowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- przychody z opłat za media	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
B. Koszty operacyjne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- eksploatacja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- remonty i modernizacje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- koszty ogólne zarządu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- amortyzacja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- podatek od przychodów z budynków (garaże)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- opłaty za media	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
C. Przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
D. Koszty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
E. Wynik brutto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
w tym wynik na garażach			0	0	0	0	0	0	0	0	
przychody z tytułu parkingów			0	0	0	0	0	0	0	0	
koszty parkingów			0	0	0	0	0	0	0	0	
koszty eksploatacyjne			0	0	0	0	0	0	0	0	
koszty remontów			0	0	0	0	0	0	0	0	
koszty ogólne			0	0	0	0	0	0	0	0	
koszty finansowe w części dotyczącej garaży			0	0	0	0	0	0	0	0	
podatek od przychodów z budynków (parkingi)			0	0	0	0	0	0	0	0	

Źródło: Model finansowy, zakładka „Prognoza”

Rysunek 13. Rozliczenie środków otrzymanych z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa

XV. Prognozowane przepływy pieniężne dla inwestycji w Gminie

Rozliczenie środków pieniężnych z RFRM - 3 mln zł

Stan początkowy:	3 000 000,00 zł
(-) Finansowanie inwestycji :	0,00 zł
(=) stan pozostałych środków własnych SIM	3 000 000,00 zł

Lata	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035
EBITDA (wynik brutto + amortyzacja)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
rata kapitałowa	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Środki pieniężne w okresie	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Środki pieniężne skumulowane	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000

Źródło: Model finansowy, zakładka „Prognoza”

Punkt XV przedstawia rozliczenie środków otrzymanych przez Gminę z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Od kwoty 3 mln zł odejmowana jest kwota przeznaczona na realizację inwestycji, a pozostałe środki stanowią środki własne Spółki. Środki te są przeznaczone na finansowanie kosztów ogólnych Spółki w okresie inwestycji oraz w okresie eksploatacji mieszkań.

5. REKOMPENSATA – ROZPORZĄDZENIE BGK

Arkusz „Rekompensata_BGK” zawiera oszacowanie parametrów niezbędnych do rozliczenia pomocy dla przedsięwzięcia według formuł zawartych w **rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania.**

Jak wskazano w Rozdziale 1, metodyka obliczania rekompensaty, kosztów netto i rozsądnego zysku w rozumieniu ww. aktu prawnego nie stanowi podstawy do ewentualnego stwierdzenia nadwyżki rekompensaty w rozumieniu Umowy UOIG. Obliczenia dokonywane w oparciu o arkusz „Rekompensata_BGK” mają charakter pomocniczy i służą oszacowaniu ryzyka powstania nadwyżki rekompensaty według odrębnej metodyki, wynikającej z ww. rozporządzenia.

Poniżej przedstawiono wszystkie formuły wymagane do wyliczeń wskazane w rozporządzeniu.

Rysunek 14. Ekwiwalent dotacji brutto dla finansowania zwrotnego

e)¹⁹⁾ dla kredytu lub pożyczki spłacanych w systemie równej raty z karencją spłaty kapitału:

$$EDB = \sum_{i=1}^T \frac{S r - S r_p}{(1 + r_d)^i} + \sum_{i=T+1}^N \left[\frac{S r (1 + r)^{N-T}}{(1 + r)^{N-T} - 1} - \frac{S r_p (1 + r_p)^{N-T}}{(1 + r_p)^{N-T} - 1} \right] \times \frac{1}{(1 + r_d)^i}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- S – kwotę kredytu lub pożyczki,
- N – liczbę okresów płatności i karencji,
- r – stopę referencyjną wyrażoną w ułamku dziesiętnym,
- r_d – stopę dyskontową wyrażoną w ułamku dziesiętnym,
- r_p – preferencyjną stopę procentową kredytu lub pożyczki wyrażoną w ułamku dziesiętnym,
- T – liczbę okresów karencji,
- i – kolejny okres płatności,

Źródło: Model finansowy, arkusz „Rekompensata_BGK”

Wyniki obliczeń ekwiwalentu dotacji brutto dla kredytu oraz pozostałych źródeł finansowania zostały przedstawione na poniższym rysunku. Suma ekwiwalentów obliczonych dla poszczególnych źródeł finansowania określa wysokość otrzymanej rekompensaty w rozumieniu ww. rozporządzenia.

Rysunek 15. Ekwiwalent dotacji brutto dla finansowania zwrotnego

Dane do obliczenia EDB:			
S - kwota kredytu	PLN		0
N - liczba okresów płatności i karencji	lata		30
r - stopa referencyjna	%	0,0668	
r _d - stopa dyskontowa	%	0,067	
r _p - preferencyjna stopa dyskontowa	%	0,02	
T - liczba okresów karencji	lata		1
i - kolejny okres płatności			
S			
N			
T			
$\sum_{i=1}^T (Sr - Sr_p) / (1 + r_d)^i$			
			0
$\begin{aligned} &N \\ &(1+r)^{N-T} \\ &(1+r_p)^{N-T} \\ &(1+r_d)^i \\ &Sr(1+r)^{N-T} / (1+r)^{N-T} - 1 \\ &Sr(1+r_p)^{N-T} / (1+r_p)^{N-T} - 1 \end{aligned}$			
$\sum_{i=T+1}^N [Sr(1+r)^{N-T} / ((1+r)^{N-T} - 1) - Sr_p(1+r_p)^{N-T} / ((1+r_p)^{N-T} - 1)] / (1+r_d)^i$			
			0
→ EDB dla kredytu			0
EDB dla grantu (dotacji)			3 000 000
EDB dla aportu nieruchomości: pomijane, bo uwzględnione po stronie przychodów w kalkulacji kosztu netto			

Źródło: Model finansowy, zakładka „Rekompensata_BGK”

Kwota rekompensaty w rozumieniu ww. rozporządzenia nie powinna przekroczyć kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto wynikających ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, z uwzględnieniem rozsądnego zysku.

Obliczenie kosztów netto z wyszczególnieniem elementów wchodzących w ich skład zawiera rysunek 17. Z kolei procedura ustalenia rozsądnego zysku i jego obliczenie została przedstawiona na kolejnych rysunkach.

EDB dla grantu stanowi łączną kwotę uzyskanej pomocy bezzwrotnej, tj. wsparcie z Funduszu Dopłat, wsparcie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa oraz grant OZE.

Rysunek 16. Obliczenie kosztów netto wynikających ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym

KN - Koszty netto	0	PLN
KUOIG	0	PLN
budowa		PLN
nieruchomość		PLN
koszty finansowe		PLN
koszty zabezpieczeń		PLN
koszty eksploatacji i remontów		PLN
koszty ubezpieczenia nieruchomości		PLN
wkład we wspólne koszty stałe kredytobiorcy*		PLN
PUOIG	0	PLN
przychody z opłat czynszowych		PLN
przychody z tytułu odsetek od zdeponowanych środków (kaucje i fundusz remontowy)		PLN
wartość gruntu		PLN

Źródło: Model finansowy, arkusz „Rekompensata_BGK”

Rysunek 17. Sposób obliczania rozsądnego zysku związanego ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym

$$RZ = \sum_{i=1}^n (i_{IRS} + 1\%) \times (KUOIG - FZ - FW) \times (1 + r_b)^{i-1}$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

RZ - rozsądny zysk kredytobiorcy,

i_{IRS} - aktualna na moment rozpoczęcia naboru wniosków w danej edycji stopa swap na okres 10 lat dla polskiego złotego (PLN), publikowana przez Komisję Europejską,

KUOIG - koszty przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego,

FZ - kwota udzielonego finansowania zwrotnego,

FW - kwota udzielonego finansowego wsparcia,

i - i-ty rok okresu, o którym mowa w art. 15b ust. 3 ustawy,

n - ostatni rok okresu, o którym mowa w art. 15b ust. 3 ustawy,

r_b - stopa bazowa publikowana przez Komisję Europejską, obowiązująca na dzień udzielenia finansowania zwrotnego”.

Źródło: Model finansowy, arkusz „Rekompensata_BGK”

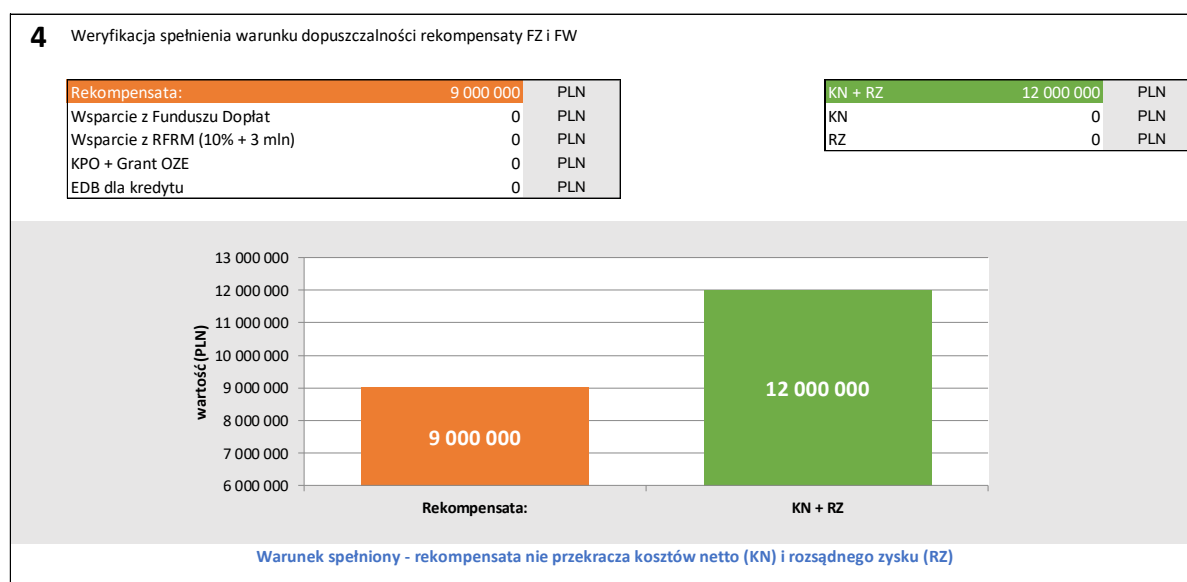
Rysunek 18. Obliczenie wysokości Rozsądnego Zysku

stopa swap 10 lat	i_{IRS}	4,89%
stopa bazowa	r_b	5,68%
stopa dyskontowa		6,68%
KIUIOIG	0	PLN
FZ	0	PLN
FW	0	PLN
(KIUIOIG - FZ - FW)	0	PLN
$(i_{IRS}+1\%) \times (KIUIOIG - FZ - FW)$	0	PLN
$(1+r_b)^{i-1}$		PLN
$\sum_{i=1}^N (i_{IRS}+1\%) \times (KIUIOIG - FZ - FW) \times (1+r_b)^{i-1}$		0

Źródło: Model finansowy, arkusz „Rekompensata_BGK”

Weryfikacji wysokości rekompensaty w rozumieniu ww. rozporządzenia dokonuje się porównując jej kwotę z sumą kosztów netto inwestycji i rozsądnego zysku. Rekompensata spełnia warunek dopuszczalności, jeśli jej kwota nie przekracza sumy kosztów netto inwestycji i rozsądnego zysku. Na rysunku poniżej wprowadzono przykładowe kwoty w celu zaprezentowania pozytywnych wyników weryfikacji.

Rysunek 19. Weryfikacja wysokości rekompensaty



Źródło: Model finansowy, arkusz „Rekompensata_BGK”

6. REKOMPENSATA – DECYZJA UOIG

Arkusz „Decyzja UOIG_MIRR” zawiera sprawdzenie dopuszczalności całkowitej pomocy zgodnie z zasadami Decyzji Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym. Obliczenia zawarte w tym arkuszu służą oszacowaniu proporcjonalności Rekompensaty w rozumieniu Umowy UOIG.

Zgodnie z Decyzją, Rozsądny Zysk, określony jako stopa zwrotu z kapitału, nie może przekroczyć odpowiedniej stopy swap, powiększonej o 100 punktów bazowych.

Rysunek 20 przedstawia wyniki kontroli stopy zwrotu z kapitału dla pozycji zawartych w ramach kalkulacji BGK, natomiast druga kalkulacja – zawarta w tabeli na kolejnym rysunku, zawiera dodatkowo uwzględnienie po stronie wpływów 3 mln zł dokapitalizowania od Gminy.

Wskaźnik MIRR (stopa zwrotu z kapitału) nie powinien przekroczyć stopy granicznej ustalonej w umowie.

Rysunek 20. Kontrola wskaźnika MIRR w ramach powierzenia

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	RAZEM	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2040	2050	2054
1.	Nakłady inwestycyjne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Aport gruntu	0	0										
3.	Grant bezwrotny	0	0	0	0			0	0	0			
4.	Pożyczki i kredyty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
4.1.	Kredyt BGK	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
4.2.	Komercyjne	0											
5.	Partycypacja	0		0	0								
6.	Zaangażowany kapitał Beneficjenta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.	Łączne przychody operacyjne (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.	Aport gruntu	0	0										
9.	Przychody finansowe ujęte w rozliczeniu rekompensaty	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Łączne koszty z amortyzacją bez kosztów finansowych (-)	0				0	0	0	0	0	0	0	0
11.	Amortyzacja (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Koszty finansowe (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13.	Splaty kapitału od pożyczek i kredytów (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13.1.	Kredyt BGK	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13.2.	Komercyjne	0											
14.	Środki z partycypacji zwrotnej (-)	0											
15.	Wartość rezydualna (+)	0											
16.	Pożyczki i kredyty pozostałe do spłaty na koniec okresu analizy (-)	0											
17.	Przepływy w okresie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18.	Skumulowane przepływy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	MIRR	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	stopa graniczna	5,89%	stopa SWAP 10letnia										
	stopa finansowa do MIRR	6,68%	stopa dyskontowa										
	stopa refinansowania do MIRR	2,98%	WIBOR 3M razy 0,5										

Źródło: Model finansowy, arkusz „Decyzja UOIG_MIRR”

Rysunek 21. Kontrola wskaźnika MIRR w ramach powierzenia - z uwzględnieniem dokapitalizowania gminy

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	RAZEM	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2040	2050	2054
19.	Dokapitalizowanie gminy		3 000 000										
20.	Koszty funkcjonowania SIM przypadające na gminę w okresie inwestycyjnym		0	0	0	0	0	0					
	Pokrycie czynszu w związku z przekroczeniem dopuszczalnego poziomu												
	Stawka czynszu wg kalkulacji kosztowej	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	limit czynszu	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	% wzrostu limitu	0,00%											
	Nadwyżka czynszu nad limit		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21.	kompensaty nadwyżki czynszu		0	0		0					0	0	0
22.													
23.	rozliczone dokapitalizowanie		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.	Rezerwa / wzrost standardu												
Przepływy w okresie po uwzględnieniu rozliczeń dokapitalizowan			3 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skumulowane przepływy			3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
MIRR			0,00%										
stopa graniczna			5,69%										
stopa finansowa do MIRR			6,68%										
stopa refinansowania do MIRR			2,98%										

Źródło: Model finansowy, arkusz „Decyzja UOIG_MIRR”