

30.05.2025



Fundusze Europejskie

# KONFERENCJA

## ZABEZPIECZENIE FINANSOWE KONTRAKTÓW W ZAMÓWIENIACH PUBLICZNYCH

Warszawa, 28 maja 2025 r.



Fundusze  
Europejskie



Rzeczpospolita  
Polska

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



30.05.2025



**Fundusze Europejskie**

# Sukces inwestycji a formuła inwestowania

**dr Sławomir Listkiewicz**



Fundusze  
Europejskie



Rzeczpospolita  
Polska

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



# Metody finansowania inwestycji

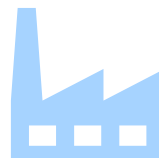
## JST



tradycyjna -  
realizowana przez samorząd

dług obciąża **samorząd**

## SPÓŁKA KOMUNALNA



z wykorzystaniem  
spółki komunalnej/SPV

dług obciąża **spółkę**

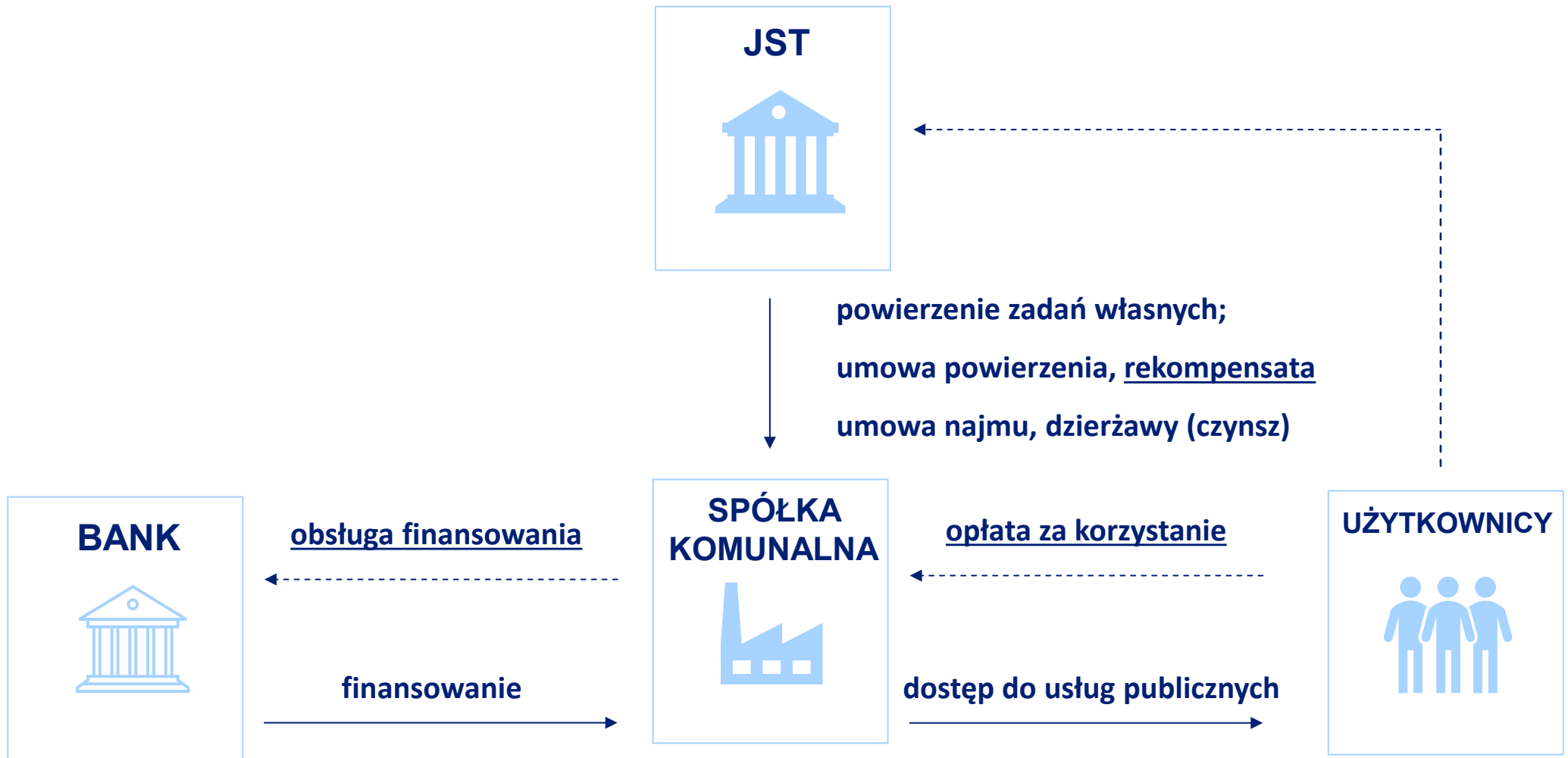
## PARTNERSTWO PUBLICZNO - PRYWATNE



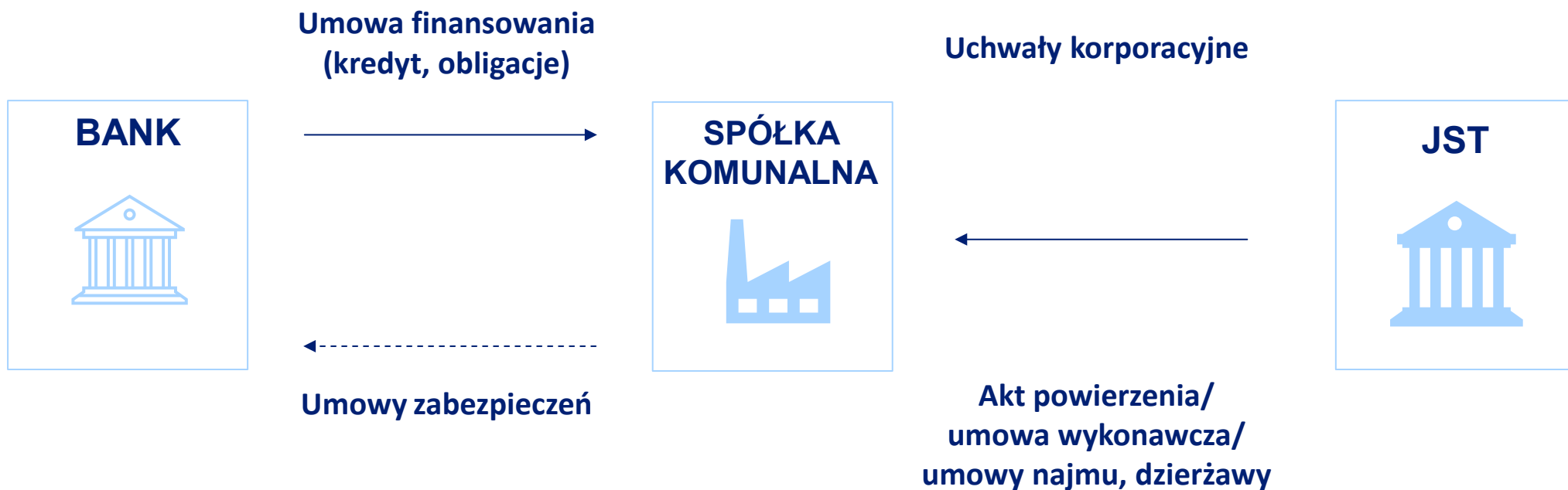
z wykorzystaniem  
spółki SPV

dług obciąża  
**spółkę partnera prywatnego**

# Struktura organizacyjno-finansowa inwestycji



# Struktura umów



# Umowa wykonawcza, powierzenia

Zawierana w oparciu o PZP/UoGK bądź inne regulacje Wspólnotowe (świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym)

Definiuje szczegółowy zakres powierzonych zadań zarówno w okresie budowy, jaki i w okresie zarządzania obiektem po zakończeniu prac budowlanych (**nie można powierzyć budowy**)

Długookresowy charakter umowy – co najmniej równy okresowi finansowania

Reguluje kwestie płatności rekompensaty za wykonanie przez spółkę komunalną usług publicznych wynikających z powierzonego zadania własnego JST, z uwzględnieniem dochodów uzyskiwanych od użytkowników

Forma przekazania Rekompensaty:

- pokrycie kosztów operacyjnych w okresie eksploatacji – możliwe wydatki bieżące;
- dokapitalizowanie Spółki na nakłady inwestycyjne, odtworzeniowe, amortyzację wytworzonego majątku trwałego – może stanowić wydatki majątkowe

# Umowa wykonawcza

## REKOMPENSATA

Konieczność precyzyjnego zdefiniowania w Umowie Wykonawczej algorytmu kalkulacji rekompensaty, obejmującego w szczególności koszty działalności operacyjnej (w tym amortyzację), koszty odsetkowe, podatki (co do zasady obsługa długu pokrywana jest amortyzacją majątku)

Zasady dotyczące obowiązku zwrotu nadmiernej rekompensaty oraz rozliczenia w przypadku niedoboru rekompensaty

Optymalnie – mechanizm zaliczkowego przekazywania kwoty rekompensaty

Roczny audyt kwoty rekompensaty (niezależny podmiot)

Mechanizm aktualizacji kwoty rekompensaty w przypadku wzrostu kosztów w trakcie roku obrachunkowego

# Realizacja inwestycji infrastrukturalnych przez spółkę komunalną

## KORZYŚCI

Wydatki z umowy powierzenia (rekompensata inwestycyjna) mogą stanowić wydatki majątkowe JST

Koszt finansowania zbliżony do bezpośredniego finansowania JST – transfer ryzyka projektu (w rozumieniu prawa bankowego) na JST poprzez strukturę umów i zabezpieczeń

Umowa powierzenia zawierana w oparciu o ugruntowaną podstawę prawną – transparentność, brak ryzyka uznania transakcji za niedozwoloną pomoc publiczną

Uzyskanie zamierzonego celu – dostarczenie społeczności lokalnej określonej usługi publicznej oraz zapewnienie odpowiedniej infrastruktury – na akceptowalnych warunkach finansowania



# Relacje spółka komunalna (SPV), bank – umowa finansowania

Okres finansowania do 20 - 25 lat (w zależności od rodzaju przedsięwzięcia)

Okres karencji w okresie budowy (obsługa wyłącznie płatności odsetkowych)

Spłata zadłużenia w sposób dostosowany do uwarunkowań projektu

Finansowanie do 100% nakładów inwestycyjnych, finansowanie obrotowe VAT

Stała marża w całym okresie finansowania

Pełna bieżąca obsługa bankowa Spółki komunalnej

# Relacje spółka komunalna (SPV), bank – zabezpieczenia finansowania

Hipoteka na nieruchomościach

Zastaw/cesja wierzytelności z umowy powierzenia/wykonawczej

Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw

Zastaw rejestrowy na rachunkach spółki komunalnej

Pełnomocnictwo do rachunków spółki komunalnej

Oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji

# Przebieg procesu kredytowego



# Partnerstwo Publiczno - Prywatne

## ISTOTA PPP

Wspólna realizacja przedsięwzięcia oparta na **podziale zadań i ryzyk** pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym

**Ryzyko przejmuje ten podmiot, który najlepiej potrafi nim zarządzać**

Współpraca sektora publicznego i prywatnego, w ramach której podmiot prywatny buduje, finansuje, zarządza, eksploatuje infrastrukturę w celu świadczenia usług publicznych **w zamian za wynagrodzenie:**

- ✓ prawo do pobierania pożytków z przedsięwzięcia – koncesja
- ✓ opłata za dostępność od podmiotu publicznego – klasyczne PPP

Prywatyzacja procesu inwestycyjnego, eksploatacji, zarządzania projektem; **poziom i jakość** świadczonych usług publicznych pozostaje domeną odpowiedzialności **władzy publicznej**

# Partnerstwo Publiczno – Prywatne (zoptymalizowane)

## Atuty stron



Podmiot Publiczny



Partner Prywatny

**Zasadne jest wykorzystanie WSZYSTKICH atutów stron poprzez adekwatną strukturę praw i obowiązków**

# Partnerstwo publiczno prywatne

## Kluczowe umowy

### JST umowy:

- ✓ PPP / Koncesja
- ✓ Bezpośrednia z Bankiem, SPV

### SPV umowy:

- ✓ PPP / Koncesja
- ✓ Bezpośrednia z Bankiem, JST
- ✓ Finansowania, zabezpieczeń
- ✓ GW, Operator

### Bank umowy:

- ✓ Finansowania, zabezpieczeń
- ✓ Bezpośrednia z JST, SPV
- ✓ Bezpośrednia z Udziałowcem
- ✓ Bezpośrednia z GW, Operatorem



# Partnerstwo Publiczno – Prywatne



## Zalety PPP

Możliwość nie ujmowania zadłużenia zaciąganego przez partnera prywatnego w zadłużeniu JST

Alokacja ryzyk/zadań

Uzyskanie zamierzonego celu – zapewnienie dostępu do określonych usług publicznych

## Wady PPP

Znaczny poziom skomplikowania umów

Skomplikowany i długi tryb wyboru partnera prywatnego

Wyższy koszt finansowania niż w przypadku spółki komunalnej (opcja optymalizacji)

# Partnerstwo Publiczno – Prywatne

## Umowa PPP – kluczowe elementy

Długookresowy charakter nawet 25-30 lat

Regulacyjna rola podmiotu publicznego

Alokacja ryzyk

Mechanizm płatności:

- ✓ prawo do pobierania pożytków z przedmiotu PPP/koncesji,
- ✓ opłata za dostęp,
- ✓ formy mieszane powyższych mechanizmów

Mechanizm zapewnienia efektywności działania partnera prywatnego – rozbudowany system kar umownych

Rozliczenie nakładów w przypadku rozwiązania umowy PPP

Postanowienia w zakresie Siły Wyższej



# Partnerstwo Publiczno – Prywatne

## Finansowanie projektów PPP – rola banku

Bank pełni funkcje kredytodawcy – pożyczając kapitał na określonych warunkach

Z reguły udział Banku w finansowaniu jest największy – ok. 60-90%

W praktyce finansowanie nie musi opierać się tylko na kredycie bankowym.  
Finansowanie może być również w formie emisji papierów dłużnych, leasingu, forfaitingu

Bank oczekuje odpowiedniego zabezpieczenia spłaty kredytu

Bank uzależnia przyznanie kredytu od posiadania przez kredytobiorcę **zdolności kredytowej**, rozumianej jako zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie.

Typowymi zabezpieczeniami na rzecz banku są m.in.:

- ✓ Zastaw na udziałach
- ✓ Przelew (zastaw) wierzytelności
- ✓ Zastaw na rachunkach bankowych
- ✓ Zastaw na ruchomościach
- ✓ Umowa bezpośrednia z JST – rozliczenie nakładów
- ✓ Rachunki rezerwowe

# Partnerstwo Publiczno – Prywatne

## Statystyki rynkowe

2009 – I kw. 2025: zawarto 204 umowy vs 694 postępowań; skuteczność w całym okresie 23%, ale od roku 2017 skuteczność 43%

2019 – 2023: średnio ok. 10 umów zawieranych rocznie, w roku 2024 – 19

2009 – I kw. 2025: łączna wartość zawartych umów 10,7 mld zł; średnio ok. 50 mln zł

Projekty o wartości nakładów > 500 mln zł: 4 projekty

> 100 mln zł: 20 projektów (w tym parkingi w Gdańsku – umowa rozwiązana, 4 dot. sieci szerokopasmowych)

W 176 przypadkach zawartych umów, podmiotem publicznym były JST, w 11 spółki komunalne – 92% całego rynku to podmioty sektora komunalnego

Brak statystyk dot. długości procesu wyboru partnera – na podstawie naszych obserwacji należy liczyć min. 1 rok w przypadku większych (kilkadziesiąt milionów zł) projektów



## **dr Sławomir Listkiewicz**

**Bank Pekao S.A.**

**Dyrektor Biura Analiz i Finansowania Sektora Publicznego**

**Kom. 697 970 326**

**email: [slawomir.listkiewicz@pekao.com.pl](mailto:slawomir.listkiewicz@pekao.com.pl)**