



УКРАЇНА
ЖИТОМИРСЬКА МІСЬКА РАДА
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

РІШЕННЯ

від 20.06.2018 № В22
м. Житомир

Про розробку техніко-економічного обґрунтування проекту «Створення громадської пральні на базі комунального підприємства «Гагарінське» Житомирської міської ради»

Розглянувши концептуальну записку проекту «Створення громадської пральні на базі комунального підприємства «Гагарінське» Житомирської міської ради», відповідно до статті 40 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 10 Закону України «Про державно-приватне партнерство», Порядку проведення аналізу ефективності здійснення державно-приватного партнерства, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2011 року №384, виконавчий комітет міської ради

ВИРІШИВ:

1. Розробити техніко-економічне обґрунтування проекту «Створення громадської пральні на базі комунального підприємства «Гагарінське» Житомирської міської ради» (надалі – «Проект») на підставі концептуальної записки згідно з додатком.

2. Комунальній установі «Агенція розвитку міста» Житомирської міської ради забезпечити підготовку техніко-економічного обґрунтування Проекту відповідно до вимог чинного законодавства.

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради відповідно до розподілу обов'язків.

Міський голова

С.І. Сухомлин

Додаток
до рішення міськвиконкому
20.06.2018 № 622

КОНЦЕПТУАЛЬНА ЗАПИСКА
проект
«СТВОРЕННЯ ГРОМАДСЬКОЇ ПРАЛЬНІ НА БАЗІ
КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА «ГАГАРІНСЬКЕ»
ЖИТОМИРСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ»

ЖИТОМИР
2018 рік

ЗМІСТ

I. МЕТА ПРОЕКТУ ТА ЇЇ ОБҐРУНТУВАННЯ.....	4
1.1. Проблеми, які передбачається розв'язати у результаті реалізації проекту	4
1.2. Результати аналізу попиту на товари (роботи і послуги), виробництво (виконання і надання) яких повинне бути забезпечене в результаті реалізації проекту.....	5
1.3. Результати попереднього аналізу можливих альтернативних варіантів розв'язання зазначених проблем.....	5
1.4. Відповідність мети проекту мети проекту пріоритетам державної політики.....	10
II. ПРОГНОЗНІ ОБСЯГИ ВИТРАТ	11
2.1. Розрахункова вартість проекту, включаючи витрати на його розроблення та реалізацію, обґрунтування вибору можливих джерел фінансування	11
2.2. Інформація про наявність земельної ділянки, прав, пов'язаних з нею, та план заходів щодо оформлення прав на таку ділянку (у разі потреби).....	14
2.3. Інформація про оціночну вартість експлуатації (утримання) об'єкта державної або комунальної власності та джерела фінансування його експлуатації (утримання)	15
III. РЕЗУЛЬТАТИ ПОПЕРЕДНЬОГО АНАЛІЗУ ЕФЕКТИВНОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ.....	17
3.1. Очікуваний вплив (екологічні, соціальні, економічні вигоди і наслідки його реалізації)	17
3.2. Вигодоотримувачі.....	19
3.3. Результати попередньої оцінки ризиків реалізації проекту	19
IV. СТРОК ТА ЕТАПИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ, РЕЗУЛЬТАТИ ПОПЕРЕДНЬОЇ ОЦІНКИ МОЖЛИВОСТЕЙ ЙОГО РЕАЛІЗАЦІЇ, ОРГАНІЗАЦІЇ ТА УПРАВЛІННЯ ВИКОНАННЯМ РОБІТ.....	21
V. ОБҐРУНТУВАННЯ ЗАХОДІВ ЩОДО РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА (ДОСЛІДЖЕННЯ, ПРОЕКТУВАННЯ).....	21
ДОДАТОК. План підвалу громадської будівлі (м. Житомир, вул. Гагаріна, 53А).....	27

I. МЕТА ПРОЕКТУ ТА ЇЇ ОБҐРУНТУВАННЯ

Метою проекту «Створення громадської пральні на базі комунального підприємства «Гагарінське» Житомирської міської ради» (далі – «Проект») є забезпечення мешканців міста та юридичних осіб якісними послугами прання одягу і білизни, в першу чергу, дошкільних навчальних закладів, та підвищення ефективності використання комунального майна територіальної громади міста Житомира.

1.1. Проблеми, які передбачається розв'язати у результаті реалізації проекту

В місті Житомирі з чисельністю населення 269,7 тис осіб станом на 01 січня 2018 року немає жодної громадської пральні. Студентські гуртожитки навчальних закладів міста Житомира не обладнані пральними приміщеннями та відповідною побутовою технікою.

Послуги прання в місті Житомирі надаються кількома приватними хімчистками («Фрау Берта» та «Лілія»), комунальними підприємствами «Регулювання орендних відносин» та «Гагарінське» Житомирської міської ради. Всі перераховані компанії для прання білизни використовують звичайні побутові пральні машини.

№ п/п	Назва компанії	Вартість послуг прання, грн/кг
1	Хімчистка «Фрау Берта»	65,00
2	Хімчистка «Лілія»	35,00
3	Комунальне підприємство «Регулювання орендних відносин» Житомирської міської ради	25,20
4	Комунальне підприємство «Гагарінське» Житомирської міської ради	21,00

В місті Житомирі функціонує 44 дошкільні навчальні заклади, в яких перебуває більше 13,0 тис. дітей. Потреба в щоденному пранні білизни становить 1725,36 кг/день (прогноз на 2018 рік).

Для щоденного прання білизни (в середньому близько 40,0 кг на заклад) дошкільні навчальні заклади використовують звичайні побутові пральні машини (147 одиниць). Частина навчальних закладів мають застарілу техніку, яка потребує заміни. Загальна потреба в новій та додатковій техніці для пралень дошкільних навчальних закладів становить 49 пральних машин.

Побутова техніка, створена для використання в домашніх умовах, не витримує щоденного навантаження та швидко ламається. Гарантії виробників побутових пральних машин не поширюється на машини, які використовуються в промислових масштабах. Після кількох ремонтів, через обмежену кількість виробничих циклів побутових пральних машин, обладнання відмовляє остаточно і доводиться придбавати нову техніку.

Вартість прання білизни (439044,32 кг – об'єм прання білизни у 2017 році) для дошкільних навчальних закладів міста Житомира за 2017 рік коштувала міському бюджету 5,6 млн. грн. – заробітна плата технічного

персоналу (94,5 ставки працівників), миючі засоби, енергоресурси (вода та електроенергія), обслуговування техніки.

Реалізація Проекту спрямована на вирішення проблеми – відсутність сервісу громадських пралень в місті Житомирі та низький рівень якості послуг прання білизни в дошкільних навчальних закладах міста.

Об'єктом реалізації проекту є частина будівлі, що знаходиться за адресою: м. Житомир, вул. Гагаріна, 53А загальною площею 1274,7 м. кв., комунального підприємства «Гагарінське» Житомирської міської ради, одним із видів діяльності якого є надання послуг прання. Разом з тим, через низький рівень ефективності роботи, станом на 01 січня 2018 року підприємство має непокритих збитків на суму 310,5 тис. грн.

Тому Проект також спрямований на вирішення проблеми неефективного використання об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Житомира.

1.2. Результати аналізу попиту на товари (роботи і послуги), виробництво (виконання і надання) яких повинне бути забезпечене в результаті реалізації проекту

Проект направлений на задоволення потреб, в першу чергу, таких фізичних та юридичних осіб:

- бюджетні установи міста Житомира (в першу чергу, дошкільні навчальні заклади);
- заклади сфери послуг (готелі, ресторани, кафе, масажні салони, спортивні клуби тощо);
- студенти, мешканці хостелів, сезонні працівники, мешканці, які не мають власних пральних машин, та інші мешканці міста.

Упродовж 2016-2017 років комунальним підприємством «Гагарінське» Житомирської міської ради надавалися послуги прання для мешканців міста в таких обсягах:

(кг)

	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Травень	Червень	Липень	Серпень	Вересень	Жовтень	Листопад	Грудень	Разом
2016 рік	136,2	236,3	389,7	153,2	284,2	426,6	486,2	372,1	525,4	366,2	356,7	891,0	4623,8
2017 рік	73,0	445,8	623,1	288,4	1284,6	1451,3	1084,6	1177,1	919,8	1460,1	1892,2	1945,8	12645,8

Потреба прання білизни для дошкільних навчальних закладах міста залежить від фактичної кількості дітей, що навчаються у відповідних дошкільних навчальних закладах.

Відповідно до пункту 10 Розділу VII Санітарного регламенту для дошкільних навчальних закладів, що затверджений наказом Міністерства охорони здоров'я від 24 березня 2016 року № 234 заміна постільної білизни здійснюється при забрудненні, але не рідше одного разу на тиждень.

Розрахунок прогнозу потреби в пранні білизни для дошкільних навчальних закладів міста Житомира на 2018-2022 роки

Показник	2013 рік	2014 рік	2015 рік	2016 рік	2017 рік
Середньоспискова чисельність дітей, що навчалися в ДНЗ м. Житомира	12835	13245	13645	13696	13618
Кількість новонароджених в м. Житомирі	3030	3130	2910	2684	2305
Кількість днів роботи ДНЗ в рік	251	251	250	251	248
Прогноз середньоспискової чисельності дітей, що навчатимуться в ДНЗ м. Житомира	2018 рік	2019 рік	2020 рік	2021 рік	2022 рік
	13272	12447	12567	13013	13239
Потреба в пранні білизни, кг/рік	431340,0	404527,5	408427,5	422922,5	430267,5
Потреба в пранні білизни, кг/день	1725,4	1618,1	1633,7	1691,7	1721,1

У набір білизни (~650,0 грам) для дошкільних навчальних закладів входить:

- простирadlo – 100×145 см (~150,0 грам);
- підодіяльник – 110×145 см (~300,0 грам);
- наволочка – 40×60 см (~50,0 грам);
- рушник – 40×60 см (~150,0 грам).

Крім того у місті Житомирі в більше ніж 20 студентських гуртожитках вищих навчальних закладах проживає понад 15,0 тис. студентів, які потребують послуг з прання одягу і білизни та через відсутність відповідного сервісу змушені возити свої речі на прання додому.

1.3. Результати попереднього аналізу можливих альтернативних варіантів розв'язання зазначених проблем

Проведене дослідження довело, що найбільш ефективним способом реалізації Проекту є застосування механізму державно-приватного партнерства (далі – ДПП), оскільки воно забезпечить модернізацію існуючого об'єкту комунальної власності та його ефективне управління, а найголовніше – надання більш якісної послуги населенню.

Щоб підтвердити економічні та фінансові переваги реалізації Проекту в формі ДПП, було здійснено порівняння цього варіанту реалізації з іншими, які наведено нижче.

За власні кошти

Забезпечити потенційних клієнтів Проекту послугами з прання одягу і білизни можливо шляхом створення локальних пралень у підвальних та напівпідвальних кімнатах студентських гуртожитків, закупівлі професійних пральних та сушильних машин, прасувальних катків для відповідних дошкільних навчальних закладів міста.

Вирішення проблеми даним шляхом не є доцільним, оскільки є складним та дороговартісним рішенням, що потребує переоблаштування в кожному окремому гуртожитку відповідних просторів, які на сьогодні

використовуються під побутові потреби або навіть як житлові площі. Вартість закупівлі нового обладнання (професійних пральних та сушильних машин, прасувальних катків) лише для 44 дошкільних навчальних закладів міста Житомира становить 9,9 млн. грн.

Розрахунок вартості закупівлі нового професійного прального обладнання для дошкільних навчальних закладів

№ п/п	Назва показника	Значення
1	Кількість дошкільних навчальних закладів, од	44
2	Сумарна щоденна потреба в пранні білизни всіма ДНЗ, кг	1725,36
3	Середня потреба в щоденному пранні білизни одним ДНЗ, кг	39,2
4	Максимальна потреба в щоденному пранні білизни одним ДНЗ, кг	76,0
5	Середня тривалість прання із завантаженням та розвантаженням білизни, підготовкою до прання, хв.	90,0
6	Кількість повних циклів прання за зміну, од	5
7	Кількість ДНЗ, потреба прання білизни в яких більше 39,2 кг, од	18
8	Потреба професійних пральних машин з завантаженням 8 кг, од	26
9	Потреба професійних пральних машин з завантаженням 16 кг, од	18
10	Потреба професійних прасувальних катків, од	44
11	Потреба професійних сушильних машин, од	44
12	Вартість професійної пральної машини з завантаженням 8 кг, грн	61 500,00
13	Вартість професійної пральної машини з завантаженням 16 кг, грн	110 950,00
14	Вартість професійного прального катка, грн	82 600,00
15	Вартість професійної сушильної машини, грн	49 000,00
16	ЗАГАЛЬНА ВАРТІСТЬ ОБЛАДНАННЯ	9 386 500,00
17	Додаткові витрати (доставка, встановлення, налаштування, навчання персоналу тощо) 5%, грн.	469 325,00
18	РАЗОМ, грн.	9 855 825,00

Для розрахунку вартості закупівлі нового професійного прального обладнання для дошкільних навчальних закладів використані дані з інтернет-ресурсів:

<https://stirka.in.ua/uk>

<http://torgoborud.com.ua/ua>

В умовах обмеженого фінансового ресурсу міського бюджету орган місцевого самоврядування не спроможний забезпечити одночасну закупівлю професійної техніки для пралень дошкільних навчальних закладів. Закупівля обладнання в кредит або на умовах фінансового лізингу додатково обтяжуватиме міський бюджет, оскільки утримання локальних пралень в дошкільних навчальних закладах не призводить до генерування додаткових грошових потоків та не дозволяє зменшити витрати за рахунок зростання масштабу.

Іншим варіантом слід розглядати, закупівлю послуг з прання білизни для дошкільних навчальних закладів із застосуванням механізму публічних закупівель.

Аналіз закупівель послуг прання, що здійснювалися упродовж 2017 року комунальними установами через офіційний портал закупівель

«Prozorro» свідчить, що вартість прання білизни приватними суб'єктами господарювання становить 10,0-20,0 грн за кг білизни/одягу.

**Вартість послуг прання, що закуповувалися упродовж 2017 року
комунальними установами через систему «Prozorro»**

Назва замовника	Обсяг замовлення, кг	Цінова пропозиція переможця або очікувана вартість, грн	Ціна за 1 кг, грн
Свялявська міська рада	13000,00	132 000,00	10,18
Управління освіти Мелітопольської міської ради	47500,00	949 525,00	19,99
Хмельницька обласна лікарня	90000,00	1 431 960,00	15,91
Відділ освіти Лисичанської міської ради	19450,00	360 000,00	18,51

У такому разі, вартість витрат на прання білизни дитячих навчальних закладів у разі використання даного механізму складе від 4,39 млн. грн. до 8,6 млн. грн. на рік.

Відповідно до частини п'ятої статті 36 Закону України «Про публічні закупівлі» дія договору про закупівлю може продовжуватися на строк, достатній для проведення процедури закупівлі на початку наступного року, в обсязі, що не перевищує 20 відсотків суми, визначеної в договорі, укладеному в попередньому році, якщо видатки на цю мету затверджено в установленому порядку.

Таким чином, кожен рік Житомирській міській раді буде необхідно проводити тендер на закупівлю даної послуги.

Також на даний час у м. Житомирі відсутні підприємства, які мають необхідне професійне обладнання та можуть надати належної якості послугу з прання білизни.

У зв'язку з цим, даний варіант не є доцільним для використання, оскільки не дозволяє встановити довгостроковий механізм співпраці місцевого та приватного партнера та не забезпечує досягнення мети Проекту.

***Можливі форми залучення приватного партнера до реалізації Проекту
Приватизація***

При приватизації комунального підприємства «Гагарінське» Житомирської міської ради необхідно враховувати наступне:

- перехід права власності Житомирської міської ради щодо майна комунального підприємства «Гагарінське» до покупця;
- відсутність можливості встановити будь-які зустрічні зобов'язання Житомирською міською радою на момент укладання, так і на майбутнє,
- правонаступництво нового власника єдиного майнового комплексу щодо усіх майнових прав (крім права постійного користування земельною ділянкою) і обов'язків підприємства відповідно до умов договору між продавцем і покупцем та законодавства України;

- продаж шляхом проведення аукціону (єдиним критерієм для визначення переможця є найбільша запропонована ціна) або конкурсу (передбачає встановлення умов конкурсу, зобов'язання щодо виконання яких має взяти на себе переможець);
- самостійне вирішення новим власником усіх питань щодо подальшого використання приватизованого майна, його поліпшення, а також створення нових об'єктів.

Також слід зазначити, що відповідно до частини п'ятої статті 23 Закону України «Про приватизацію державного майна» у разі делегування власних повноважень стосовно приватизації майна, що перебуває у комунальній власності, державним органам приватизації органи місцевого самоврядування обов'язково передбачають у місцевих програмах приватизації та бюджетах субвенції на відшкодування державним органам приватизації витрат, пов'язаних з реалізацією зазначеного майна.

Частина коштів, що надійшли від приватизації майна, яке перебуває у комунальній власності, перераховується на рахунки державних органів приватизації з відповідного місцевого бюджету за визначеними органами місцевого самоврядування нормативами у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, для спрямування на фінансування витрат, пов'язаних з реалізацією комунального майна.

З урахуванням вищевикладеного можна дійти висновку про те, що приватизація майна, закріпленого за комунальним підприємством «Гагарінське», не є найбільш доцільним способом розпорядження, оскільки призводить до втрати міською радою права власності на цей об'єкт, не дозволяє встановити довгостроковий механізм співпраці місцевого та приватного партнера, а також не передбачає дієвих шляхів залучення інвестицій для досягнення мети Проекту.

Оренда

Орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Не зважаючи на достатньо детальне врегулювання правовідносин оренди, можливості покращення об'єктів оренди без залучення значного обсягу бюджетних коштів та спрямування коштів у вигляді орендної плати до місцевого бюджету, механізм оренди як спосіб залучення приватних інвестицій та забезпечення досягнення мети Проекту є обмеженим з огляду на низку обставин:

- визначення розміру орендної плати в залежності від вартості об'єкта оренди на підставі незалежної експертної оцінки незалежно від наслідків господарської діяльності;
- правова природа договору оренди полягає, насамперед, у строковому платному користуванні орендованим майном за умови своєчасного внесення орендарем орендної плати та не передбачає обов'язкового внесення значних інвестицій у об'єкт оренди (як

правило, на орендаря покладається обов'язок з проведення поточного/капітального ремонту для утримання об'єкта оренди у належному технічному стані та не передбачає створення (будівництва) нових об'єктів);

- недостатня правова визначеність у частині регулювання правовідносин щодо поліпшення об'єктів оренди (зокрема щодо повернення/компенсації вартості таких поліпшень після припинення договору оренди) та обмежена кількість норм, що регулюють питання ефективності/цільового використання орендованого майна;
- у правовідносинах оренди органи місцевого самоврядування не беруть на себе жодних зустрічних зобов'язань (окрім тих, що пов'язані з передачею/отриманням об'єкта оренди після укладання/припинення договору оренди), що може зумовити меншу заінтересованість приватного партнера у довгостроковій співпраці з державою на умовах договору оренди.

Таким чином, договір оренди не є найбільш оптимальним механізмом для вирішення поставленої проблеми Проекту.

Державно-приватне партнерство

Відповідно до пункту 6 Розділу III Санітарного регламенту для дошкільних навчальних закладів, що затверджений наказом Міністерства охорони здоров'я від 24 березня 2016 року № 234, у разі відсутності власної пральні прання білизни може здійснюватися іншими пральнями, за винятком пралень, що обслуговують інфекційні заклади охорони здоров'я, об'єкти хімічної та іншої небезпечної промисловості.

Створення однієї громадської пральні, обладнаної сучасними професійними пральними та сушильними машинами, прасувальними катками, ландроматами (пральні самообслуговування), яка, в першу чергу, буде обслуговувати дошкільні навчальні заклади, з використанням механізму ДПП є оптимальним варіантом вирішення проблеми, оскільки ДПП передбачає довгострокові відносини між органами місцевого самоврядування та приватним партнером; розподілення ризиків між партнерами; мінімізація витрат з місцевого бюджету та надання більш якісних послуг з прання білизни.

Слід відмітити, що послугами існуючих пралень мешканці міста користуються не особливо активно. Це, в першу чергу, можна пояснити побоюванням клієнтів, що їх речі зіпсують. Розвіяти недовіру клієнтів до громадських пралень можуть пральні самообслуговування.

Концепція пральні самообслуговування полягає в тому, що клієнт приходить в пральню, закладає речі спочатку в пральну машинку, потім – в сушку, і сам стежить за процесом – п'є каву, читає книжку або працює в Інтернеті (в пральні буде влаштований безкоштовний Wi-Fi).

Для приватного партнера концепція самообслуговування буде досить вдалою з огляду на мінімізацію витрат на заробітну плату персоналу пральні.

Оптимальна форма державно-приватного партнерства (ДПП) для впровадження Проекту: спільна діяльність, концесія або змішаний договір, а також плюси та мінуси використання різних форм ДПП мають бути описані на етапі розробки техніко-економічного обґрунтування Проекту.

1.4. Відповідність мети проекту пріоритетам державної політики

Децентралізація влади в Україні є одним з ключових пріоритетів державної політики, що передбачає передачу від органів виконавчої влади органам місцевого самоврядування значної частини повноважень, ресурсів та відповідальності. В основу цієї політики закладено принципи Європейської хартії місцевого самоврядування – субсидіарність, повсюдність, фінансова самодостатність.

Принцип фінансової самодостатності громад реалізовується, в тому числі через ефективне управління об'єктами комунальної власності, що реалізовується через право територіальних громад та їх органів на володіння, користування і розпорядження майном, що є комунальною власністю. Саме це є основою матеріально-фінансової самостійності місцевого самоврядування.

Статтею 1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено, що право комунальної власності – право територіальної громади володіти, доцільно, економно, ефективно користуватися і розпоряджатися на свій розсуд і в своїх інтересах майном, що належить їй, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування.

Цілями Проекту є саме підвищення ефективності використання об'єктів комунальної власності та скорочення видатків міського бюджету на забезпечення прання білизни для дошкільних навчальних закладів міста. Згенеровані Проектом доходи до міського бюджету, в тому числі у вигляді скорочення відповідних витрат, можуть бути витрачені на розвиток освіти в місті Житомирі.

Окрім того, реалізація Проекту дасть змогу надавати більш якісну послугу з прання білизни для дитячих навчальних закладів, що сприятиме забезпеченню санітарно-епідеміологічних вимог до дошкільних навчальних закладів.

Також відповідно до статті 53 Конституції України держава забезпечує доступність і безоплатність дошкільної освіти та її розвиток, а статтею 3 Закону України «Про дошкільну освіту» передбачено, що держава визнає пріоритетну роль дошкільної освіти та створює належні умови для її здобуття.

II. ПРОГНОЗНІ ОБСЯГИ ВИТРАТ

2.1. Розрахункова вартість проекту, включаючи витрати на його розроблення та реалізацію, обґрунтування вибору можливих джерел фінансування

Розрахункова вартість Проекту складає орієнтовно 3,2 млн. грн.

Оскільки Проект планується реалізувати на умовах державно-приватного партнерства, а сам проект є комерційним та передбачає отримання доходів від здійснення господарської діяльності, в тому числі отриманих за надання послуг з прання білизни для дошкільних навчальних закладів міста Житомира, то очікується, що 100% його вартості буде профінансовано за рахунок коштів приватного партнера.

Державний партнер забезпечить розробку техніко-економічного обґрунтування Проекту та адміністративний супровід його впровадження.

Крім цього міська рада для реалізації Проекту планує:

а) передати приватному партнеру для здійснення модернізації з подальшим управлінням в користування з правом поліпшення терміном до 15 років частину будівлі (підвал – 523,4 м кв., або I-й поверх – 689,1 м кв.), що знаходиться за адресою м. Житомир, вул. Гагаріна, 53А (власність територіальної громади, що знаходиться на балансі комунального підприємства «Гагарінське» Житомирської міської ради).

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 92997749 від 27.07.2017 р.

Характеристика об'єкту:

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – 1311340518101.

Об'єкт нерухомого майна – нежитлові приміщення.

Опис об'єкта – загальна площа 1274,7 м².

Адреса – Житомирська обл., м. Житомир, вул. Гагаріна, 53А.

Форма власності – комунальна.

Обтяження за даним об'єктом відсутні.

Договори оренди на право користування будь-якою частиною майнового комплексу, що знаходиться за адресою м. Житомир, вул. Гагаріна, 53А (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – 1311340518101) станом на 01 січня 2018 року відсутні.

б) гарантувати щоденне замовлення прання білизни для дошкільних навчальних закладів міста в розмірі не менше 862,68 кг (50% потреби щоденного прання білизни) в перший рік експлуатації пральні. У випадку відсутності зауважень до якості послуг, що надаватимуться приватним партнером, з другого року роботи пральні обсяг замовлення послуг прання білизни для дошкільних навчальних закладів міста буде збільшено до 100% потреби щоденного прання білизни. Детальні техніко-економічні розрахунки роботи пральні упродовж життєвого циклу Проекту (15 років) будуть проведені при розробці техніко-економічного обґрунтування Проекту.

Капітальні витрати приватного партнера

№ п/п	Стаття початкових витрат	Кількість	Сума, тис. грн.
1.	Ремонт приміщення, інженерних систем та комунікацій, в т. ч. встановлення приладів обліку (води, трифазний лічильник електроенергії), м ²	523,4	1306,16

№ п/п	Стаття початкових витрат	Кількість	Сума, тис. грн.
1.1.	Пральний цех та сушильний цех	142,1	213,15
1.2.	Гладильний цех I	50,5	75,75
1.3.	Гладильний цех II	53,2	79,80
1.4.	Склад чистої білизни	27,5	41,25
1.5.	Склад брудної білизни	24,2	36,30
1.6.	Зала з ландроматами	69,8	174,50
1.7.	Зона відпочинку, в т. ч. кав'ярня	45,6	182,40
1.8.	Офіс	26,6	93,10
1.9.	Допоміжні приміщення (санвузол, складські приміщення, коридори, сходиноківі клітини)	83,9	83,90
1.10.	Заміна та відновлення інженерних комунікацій (водопостачання/водовідведення, електропостачання)	-	180,00
1.11.	Встановлення електроопалення, м ²	486,7	146,01
2.	Обладнання для виробництва	-	1 403,0
2.1.	Промислові високошвидкісні пральні машини (2 по 25 кг + 2 по 10 кг)	4	540,00
2.2.	Ландромати (8 кг)	8	336,00
2.3.	Професійні сушильні машини (10 кг)	4	182,00
2.4.	Професійні прасувальні катки (40 кг/год)	3	345,00
3.	Допоміжне обладнання	-	200,00
3.1.	Візки для пральні	20	80,00
3.2.	Пакувальна напівавтоматична лінія	1	120,00
4.	Меблі	-	100,00
4.1.	Офісні меблі (стіл з шухлядами, стілець, шафа), комплект	2	12,0
4.2.	Журнальний стіл	4	16,0
4.3.	Диван	4	30,0
4.4.	Пуфи	10	14,0
4.7.	Стелажі для білизни	16	28,0
5.	Відеокамери та система охорони	4	60,00
6.	Оргтехніка (ноутбуки, принтер)	-	37,80
6.1.	Ноутбук	2	30,00
6.2.	Багатофункціональний пристрій	1	7,80
7.	Веб-сайт	1	15,00
8.	Кавовий автомат	1	38,40
9.	Wi-Fi-роутер	2	1,60
ВСЬОГО		X	3 161,96

Для розрахунку капітальних витрат приватного партнера використані дані з інтернет-ресурсів:

<https://stirka.in.ua/uk>

<http://torgoborud.com.ua/ua>

<http://centur.com.ua/pralne-obladnannya>

<https://rozetka.com.ua>

Крім цього, розрахунок основного обладнання підібраний на основі припущення, що пральня працюватиме в дві зміни (по 8 годин) для забезпечення потреби дошкільних навчальних закладів міста в пранні білизни в розмірі 862,68 кг в день. Обсяг прання білизни може бути збільшений до 1848 кг/добу за рахунок впровадження III-змінного графіку роботи та використання в нічний час ландроматів (в нічний час за відсутності

відвідувачів). Дана модель використання основного обладнання забезпечить максимальне його завантаження (без простой), а робота в нічний час дозволить додатково скоротити експлуатаційні витрати (за рахунок споживання електроенергії за «нічним» тарифом). Водночас, зростає заробітна плата за роботу персоналу в нічний час.

В розрахунку включена вартість ремонтних робіт підвального приміщення (523,4 м кв.) будівлі, що знаходиться за адресою м. Житомир, вул. Гагаріна, 57А.

Альтернативним варіантом може бути оренда приміщення І-го поверху (689,1 м кв.) згаданої будівлі. В такому випадку очікувана вартість капітальних інвестицій може бути меншою, оскільки стан інженерних комунікацій, приміщень першого поверху є кращим, порівняно з підвальним приміщенням. Крім цього, І-й поверх опалюється власною котельнею. Очікувана вартість ремонту І-го поверху становить 780,0 тис. грн., що на 526,16 тис. грн. менше порівняно з вартістю ремонту підвального приміщення.

Для забезпечення надання послуг прання білизни для дошкільних навчальних закладів міста Житомира приватний партнер повинен власними силами забезпечити щоденний збір брудної та розвезення чистої білизни по відповідних навчальних закладах згідно графіку, затвердженого управлінням освіти Житомирської міської ради.

Питання доцільності купівлі приватним партнером транспортних засобів для забезпечення логістичними послугами громадської пральні, що є предметом цієї концептуальної записки, має бути детально проаналізовано при розробці техніко-економічного обґрунтування Проекту.

Наразі розглядається варіант замовлення приватним партнером додаткового логістичного сервісу в приватних перевізників та компаній. Це дозволить скоротити обсяг капітальних інвестицій та перенести вартість послуг транспортування білизни на поточні витрати.

2.2. Інформація про наявність земельної ділянки, прав, пов'язаних з нею, та план заходів щодо оформлення прав на таку ділянку (у разі потреби)

В рамках реалізації Проекту жодного капітального будівництва не передбачено, тому право користування земельної ділянкою приватному партнеру не потрібне.

Разом з тим, при передачі в користування частини будівлі, що знаходиться за адресою м. Житомир, вул. Гагаріна, 53А, приватний партнер повинен, відповідно до пункту 286.6. статті 286 Податкового кодексу України сплачувати земельний податок пропорційно тій частині площі будівлі, що знаходиться в його користуванні (523,4 м кв. – площа підвалу, або 689,1 м кв. – площа І-го поверху згідно технічного паспорту на громадський будинок, що знаходиться за адресою м. Житомир, вул. Гагаріна, 53А), з урахуванням прибудинкової території.

2.3. Інформація про оціночну вартість експлуатації (утримання) об'єкта державної або комунальної власності та джерела фінансування його експлуатації (утримання)

Розрахункові щомісячні поточні витрати, створеної в рамках Проекту громадської пральні становлять 192,32 тис. грн.

Враховуючи те, що пральня надаватиме платні послуги з прання одягу і білизни фізичним та юридичним особам, то 100% поточних витрат будуть включені в тариф на прання та будуть компенсовані за рахунок отриманих доходів пральні.

Розрахунок поточних витрат

№ П/П	СТАТТЯ ВИТРАТ	СУМА В МІСЯЦЬ
1.	Заробітна плата персоналу, тис. грн.	67,50
1.1.	Директор	9,70
1.2.	Основний персонал 8,0 ставок	6,80
1.3.	Техперсонал (прибиральниця) 0,5 ставки	6,80
2.	Нарахування на заробітну плату, тис. грн.	14,92
3.	Комунальні послуги, тис. грн.	13,86
-	Кількість робочих змін (лише для прального цеху)	2
-	Тривалість робочої зміни, годин	8,0
-	Середня кількість робочих днів в місяці, днів	21
3.1.	Електроенергія, тис. грн.	12,22
-	Споживання електроенергії, кВт·год/місяць	5478,24
-	- пральний цех (пральні та сушильні машини), кВт·год/місяць	3772,52
-	- гладильний цех, кВт·год/місяць	1056,78
-	- опалення	648,93
-	Тариф на електроенергію, грн/кВт·год (без ПДВ)	2,23
3.2.	Водопостачання/водовідведення, тис. грн.	1,78
-	Споживання холодної води за місяць, м ³	144,93
-	Сумарне споживання холодної води всім обладнанням за цикл, м ³	0,56
-	Тариф на водопостачання/водовідведення, грн/м ³ (без ПДВ)	12,28
4.	Миючі засоби для прального цеху, тис. грн.	22,83
-	Норма прального порошку, грам/кг білизни	30,00
-	Обсяг прання білизни, кг/день	862,68
-	Вартість прального порошку, грн/1 кг	42,00
5.	Обслуговування, утримання машин та обладнання, тис. грн.	12,50
6.	Плівка поліетиленова для пакування, тис. грн.	34,56
-	Норма витрат плівки на комплект білизни, метр погонний	0,40
-	Вартість погонного метра пакувальної плівки, грн.	3,10
-	Вага одного постільного комплекту, кг	0,65
-	Кількість постільних комплектів, що потребують прання в день	1327
7.	Послуги транспортних компаній, перевізників, тис. грн.	32,34
-	Середня відстань між двома сусідніми ДНЗ, км	3,50
-	Кількість ДНЗ, які щоденно потрібно об'їхати	44
-	Потреба в щоденних транспортних перевезеннях, км	154,00
-	Вартість послуг перевізників, грн/км	10,00
8.	Утримання зали ландроматів, тис. грн.	1,38

№ П/П	СТАТТЯ ВИТРАТ	СУМА В МІСЯЦЬ
-	Рівень завантаженості ландроматів, %	25,00
-	Тривалість роботи залу з ландроматами, годин/добу	14,00
-	Середня тривалість прання із завантаженням та розвантаженням білизни в ландромати, хв.	80,00
-	Максимальна к-сть циклів роботи ландромату за добу	10,50
-	Кількість користувачів ландроматами, чоловік/місяць	441
-	Споживання електроенергії ландроматом за 1 цикл, кВт-год	1,05
-	Споживання води ландроматом за 1 цикл, м ³	0,065
8.	Утримання кавового автомату, тис. грн.	2,33
-	Частка клієнтів зали ландроматів, що скористалися послугами кавового автомату, %	60,00
-	Кількість приготовлених порцій кави	252
-	Норма води на порцію кави, мл	250,00
-	Норма кави на порцію кави, грам	25,00
-	Норма цукру на порцію кави, стікерів	2
-	Паперові стаканчики, грн/упаковку 20 штук (без ПДВ)	30,00
-	Мішалка дерев'яна, грн/упаковку 800 штук (без ПДВ)	20,00
-	Цукор, грн/упаковку стікерів 200 штук (без ПДВ)	28,00
-	Кава в зернах для каво-машини, грн/кг (без ПДВ)	265,00
-	Вода бутильована, грн/18,9 л (без ПДВ)	62,00
9.	Пультова охорона, тис. грн.	1,50
10.	Послуги Інтернет-провайдер, тис. грн.	0,50
11.	Інші поточні витрати (канцелярія, тонер для принтеру миючі засоби тощо), тис. грн.	0,50
ВСЬОГО, тис. грн.		192,32
ЄДИНИЙ ПОДАТОК (5%), тис. грн.		15,94
ЗЕМЕЛЬНИЙ ПОДАТОК, тис. грн. в рік		0,98

Розрахунок поточних витрат здійснений на основі припущення, що в результаті впровадження Проекту 50% білизни (50% дошкільних навчальних закладів) будуть замовляти послугу прання білизни в приватного партнера. У випадку 100%-го обслуговування приватним партнером дошкільних навчальних закладів в частині надання послуг прання білизни щомісячні поточні витрати приватного партнера становитимуть 374,29 тис грн.

Оптимальною організаційно-правовою формою здійснення господарської діяльності для приватного партнера є товариство з обмеженою відповідальністю на єдиній системі оподаткування (ставка єдиного податку 5% від доходу).

Розрахунок доходів

№ П/П	СТАТТЯ ДОХОДІВ	СУМА, ТИС. ГРН./ МІСЯЦЬ
1.	Прання білизни для ДНЗ	217,40
-	Вартість прання, грн./кг	12,00
-	Обсяг прання білизни в місяць, кг	18116,28
-	Середня кількість робочих днів в місяці, днів	21
-	Обсяг прання білизни, кг/день	862,68
2.	Послуги ландроматів	52,92
-	Кількість клієнтів залу ландроматів, чоловік/місяць	441

-	Вартість прання, грн./кг	20,00
-	Обсяг прання білизни в місяць, кг	2646
3.	Кава	5,04
-	Вартість грн.	20
-	Кількість клієнтів, чоловік	252
ВСЬОГО		275,36
ЧИСТИЙ ПРИБУТОК		69,19

Розрахунок доходів здійснений на основі припущення, що в результаті впровадження Проекту в перший рік 50% білизни (50% дошкільних навчальних закладів) будуть замовляти послугу прання білизни в приватного партнера. У випадку 100%-го обслуговування приватним партнером дошкільних навчальних закладів (очікується вийти на 100%-ве обслуговування з другого року функціонування пральні) в частині надання послуг прання білизни щомісячні доходи приватного партнера становитимуть 492,75 тис. грн.

Детальна калькуляція, собівартість та вартість послуг прання для клієнтів громадської пральні буде розрахована при розробці техніко-економічного обґрунтування Проекту.

III. РЕЗУЛЬТАТИ ПОПЕРЕДНЬОГО АНАЛІЗУ ЕФЕКТИВНОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ

3.1. Очікуваний вплив (екологічні, соціальні, економічні вигоди і наслідки його реалізації)

Екологічні вигоди:

- Безфосфатні пральні порошки. Одним із зобов'язань приватного партнера має бути зобов'язання використовувати безфосфатні пральні порошки для прання білизни дошкільних навчальних закладів.

Соціальні вигоди:

- Якість прання. Професійні машини перуть на порядок краще, ніж побутові, що має істотне значення для дошкільних навчальних закладів.

Економічні вигоди:

- Економія ресурсів. Високий рівень віджимання професійних пральних машин до 1400 об./хв. забезпечує низьку залишкову вологість білизни, що дає можливість заощадити на сушці. Можливість підключення до гарячого водопостачання дозволяє скоротити витрату електроенергії.
- Гарантія. У професійних машин гарантія виробника 1-3 роки. На побутову техніку, при використанні її в виробничих цілях, гарантія (або гарантійні зобов'язання) не поширюються.
- Довгий термін служби. Професійні пральні машини розраховані на 30 тис. циклів прання. Це приблизно 15 років роботи. Для порівняння: побутові – всього на 1 тис., напівпрофесійні – на 3 тис. циклів.

- Зносостійкість. Деталі професійної машини мають підвищену міцність, стійкі до корозії. Барабани кріпляться на амортизатори. Кількість комплектуючих з пластика – мінімальна. Техніка здатна витримати максимальні навантаження.
- Висока швидкість роботи. Завдяки кільком потужним нагрівальним елементам професійна машина пере швидше, ніж побутова. Без перерв можна виконати 8-10 повноцінних циклів прання за робочу 8-годинну зміну. Можливість підключатися до подачі гарячої води і самостійно програмувати кількість полоскань дозволяє ще більше прискорити процес. Сушка білизни здійснюється приблизно в 2 рази швидше.

Все це дозволяє міському бюджету економити близько 2,4 млн. грн. в рік на послугах прання білизни дошкільних навчальних закладів та щорічному оновленню і утриманню в належному стані обладнання пралень дошкільних навчальних закладів.

Розрахунок річної економії коштів міського бюджету

№ п/п	СТАТТЯ ВИТРАТ	ЗНАЧЕННЯ
1.	Вартість прання білизни для ДНЗ, тис. грн. на 2018 рік	7590,62
1.1.	Вартість утримання штатного персоналу пралень в ДНЗ, тис. грн./рік	5150,70
-	Кількість штатних одиниць пралень в ДНЗ, ставок	94,5
-	Ставка 1-ї штатної одиниці пральні в ДНЗ, грн.	3723,00
1.2.	Вартість забезпечення пралень ДНЗ миючими засобами, тис. грн./рік	647,01
-	Норма прального порошку, грам/кг білизни	30,00
-	Обсяг прання білизни в рік, кг	431340,00
-	Вартість прального порошку, грн/1 кг	50,00
1.3.	Вартість холодної води для потреб пралень в ДНЗ, тис. грн./рік	635,80
-	Споживання холодної води для прання 1 кг білизни, м ³	0,01
-	Тариф на водопостачання/водовідведення, грн/м ³	14,74
1.4.	Вартість електроенергії для потреб пралень в ДНЗ, тис. грн./рік	977,11
-	Середнє споживання електроенергії пральною машиною за один цикл, кВт·год	1,5
-	Середня місткість барабану пральної машини в ДНЗ, кг	7,0
-	Кількість додаткового електро обладнання пралень в ДНЗ (праски, сушки, центрифуги, прасувальні катки), од	133
-	Середня потужність додаткового електро обладнання пралень в ДНЗ, кВт	2,0
-	Середня тривалість використання додаткового електро обладнання пралень в ДНЗ за добу, год	4,0
-	Тариф на електроенергію, грн/кВт·год	2,68
1.5.	Витрати на оновлення техніки для пралень в ДНЗ, тис. грн./рік	180,00
-	Кількість пральних машин, що закуповуються для ДНЗ в рік, од	15
-	Вартість пральних машин, що закуповуються для ДНЗ, грн.	12000,00
2.	Вартість прання білизни приватним партнером, тис. грн./рік	5176,08
-	Вартість прання білизни приватним партнером, грн./кг	12,00
ЕКОНОМІЯ БЮДЖЕТНИХ КОШТІВ, ТИС. ГРН.		2414,54

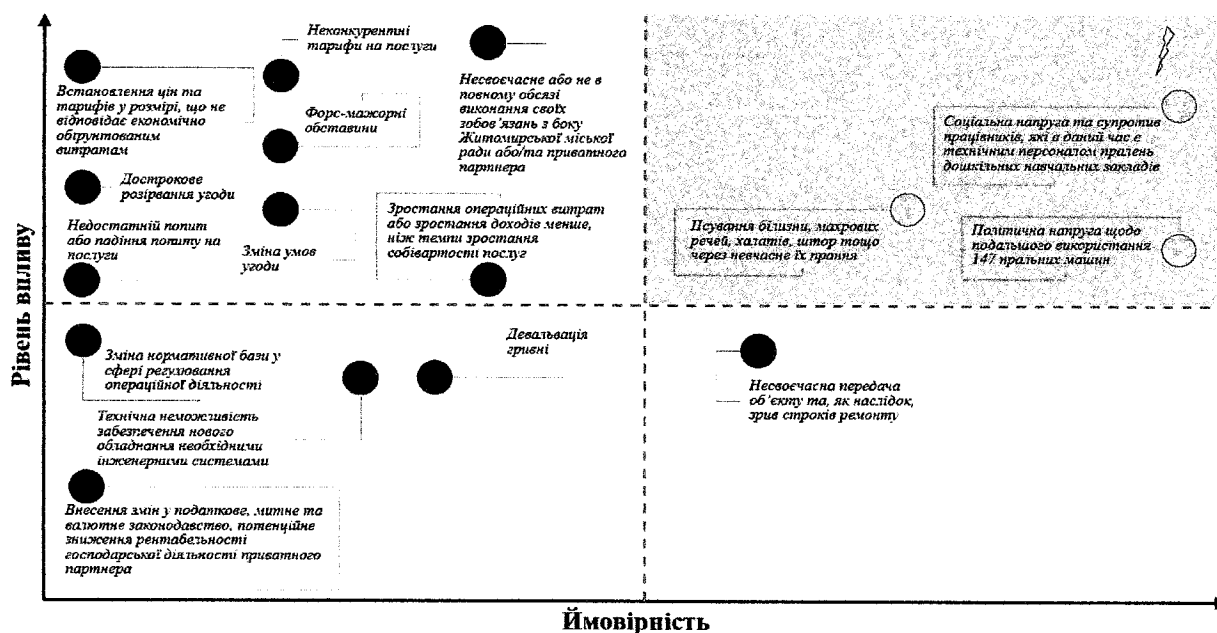
3.2. Вигодоотримувачі

Вигодонабувачами Проекту будуть, в першу чергу, клієнти громадської пральні (отримують послуги високої сталої якості та надійності):

- бюджетні установи міста Житомира (дошкільні навчальні заклади);
- заклади сфери послуг (готелі, ресторани, кафе, масажні салони, спортивні клуби тощо);
- студенти, мешканці хостелів, сезонні працівники, люди, які не мають власних пральних машин та інші мешканці міста.

Крім цього, у зв'язку з тим, що в результаті реалізації Проекту очікувано буде досягнуто скорочення видатків міського бюджету на прання білизни в дошкільних навчальних закладах, то користь від впровадження Проекту отримають і пересічні мешканці міста, оскільки зекономлені кошти міського бюджету будуть витрачені, в тому числі на реалізацію інших культурних та соціально-економічних заходів.

3.3. Результати попередньої оцінки ризиків реалізації проекту



Реалізація Проекту супроводжується певними ризиками. Нижче приведені ризики та їх можливий вплив.

1. Ринкові ризики

1.1. Недостатній попит або падіння попиту на пральні послуги з боку дитячих навчальних закладів та мешканців міста.

1.2. Неконкурентні тарифи на прання білизни.

2. Фінансові ризики

2.1. Девальвація гривні може мати негативний вплив на фінансові показники Проекту (вартість кредиту, розмір доходів від діяльності).

2.2. Зростання операційних витрат або зростання доходів менше, ніж темпи зростання собівартості послуги, призведе до зниження загальної маржинальності Проекту.

3. Політичні ризики

3.1. Зміна нормативної бази у сфері регулювання операційної діяльності.

3.2. Внесення змін у податкове, митне та валютне законодавство, потенційне зниження рентабельності господарської діяльності приватного партнера.

3.3. Встановлення цін та тарифів у розмірі, що не відповідає економічно обґрунтованим витратам, що може призвести до зниження рентабельності господарської діяльності приватного партнера.

4. Технічні ризики

4.1. Зрив термінів ремонту приміщень, закупки обладнання.

4.2. Технічна неможливість забезпечення нового обладнання необхідними інженерними системами.

5. Соціальні ризики

5.1. Соціальна напруга та супротив працівників, які в даний час є технічним персоналом пралень дошкільних навчальних закладів – у зв'язку з переведенням послуги прання білизни дошкільних навчальних закладів в зв'язку із заключенням договору, укладеного в рамках ДПП, частину технічного персоналу пралень дошкільних навчальних закладів доведеться скоротити (близько 50 осіб).

5.2. Політична напруга щодо подальшого використання 147 пральних машин, що в даний час експлуатуються в дошкільних навчальних закладах міста. Після переведення послуги прання білизни дошкільних навчальних закладів (в зв'язку із заключенням договору, укладеного в рамках ДПП) утримання такої кількості пральних машин буде не виправданим. Тому застаріла техніка (49 машин) буде реалізована через аукціон офіційного порталу закупівель «Prozorro».

7. Специфічні ризики

7.1. Псування білизни, махрових речей, халатів, штор тощо через невчасне їх прання (складні плями, які потребують негайного замочування та прання). Тому між дошкільними навчальними закладами, пропорційно до числа дітей, будуть розподілені 98 побутових пральних машин, які на сьогодні перебувають в належному стані та експлуатуються в дошкільних навчальних закладах. Дані машини будуть використовуватися в якості резервних потужностей.

7.2. Несвоєчасна передача об'єкту та, як наслідок, зрив строків ремонту.

7.3. Виникнення форс-мажорних обставин.

7.4. Довгострокове розірвання договору однією зі сторін.

7.5. Несвоєчасне або не в повному обсязі виконання своїх зобов'язань з боку Житомирської міської ради або/та приватного партнера.

IV. СТРОК ТА ЕТАПИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ, РЕЗУЛЬТАТИ ПОПЕРЕДНЬОЇ ОЦІНКИ МОЖЛИВОСТЕЙ ЙОГО РЕАЛІЗАЦІЇ, ОРГАНІЗАЦІЇ ТА УПРАВЛІННЯ ВИКОНАННЯМ РОБІТ

В рамках реалізації Проекту відсутня потреба у виконанні робіт з капітального будівництва чи монтажу складного інженерного обладнання, тому очікувано для його реалізації потрібно близько 12 місяців.

Графік виконання робіт для введення в експлуатацію громадської пральні в місті Житомирі

№ п/п	ЕТАП	МІСЯЦЬ											
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
1	Розробка та погодження ТЕО												
2	Розробка конкурсної документації												
3	Затвердження конкурсної документації												
4	Оголошення та проведення конкурсу												
5	Укладення договору з переможцем												
6	Ремонт приміщення та інженерних комунікацій												
7	Закупівля та встановлення обладнання												
8	Підбір та навчання персоналу												
9	Початок господарської діяльності												

З метою успішної реалізації Проекту та його адміністративного супроводу з боку виконавчого комітету Житомирської міської ради розпорядженням міського голови №978 від 24 листопада 2017 року створена робоча група з впровадження пілотних проектів на умовах державно-приватного партнерства.

V. ОБҐРУНТУВАННЯ ЗАХОДІВ ЩОДО РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА (ДОСЛІДЖЕННЯ, ПРОЕКТУВАННЯ)

Підготовка та реалізація Проекту не потребує розробки будь-якої проектної документації чи проведення спеціалізованих досліджень.

Разом з тим, з метою визначення об'єктивної вартості Проекту та прогнозу грошових потоків, які будуть згенеровані в наслідок прийняття рішення щодо реалізації Проекту, є необхідною детальна розробка техніко-економічного обґрунтування Проекту ДПП.

Розробка техніко-економічного обґрунтування Проекту буде виконана власними та залученими експертами комунальної установи «Агенція розвитку міста» Житомирської міської ради в межах затвердженого плану використання бюджетних коштів на 2018 рік за експертів програми U-LEAD.

Техніко-економічне обґрунтування повинно визначити оптимальну структуру власного та позичкового капіталу для впровадження Проекту, а

також оцінити доцільність купівлі основних засобів на умовах фінансового лізингу.

Якісна підготовка Проекту передбачає ряд заходів, що передбачають більш детальний аналіз Об'єкту, що планується використовувати у рамках договору ДПП, проходження процедур передбачених законодавством про ДПП та підготовку конкурсу з відбору приватного партнера.

У рамках Підготовки ТЕО проектній команді необхідно буде здійснити наступні заходи:

Аналіз ринку

- провести опитування підрядних організацій, постачальників обладнання, з метою оцінки потенційних витрат, а також умов, на ринкових умов, на основі яких може бути структурований Проект;
- спільно з експертами програми U-LEAD провести всебічне опитування ринку щодо Проекту та оцінити привабливість Проекту і потенційний інтерес до них приватного сектору;
- визначити подібні проекти в Україні, які нещодавно були реалізовані представниками приватного сектору та проаналізувати досвід цих проектів з метою його використання під час реалізації Проекту у м. Житомирі.

Аналіз екологічних та соціальних ризиків

- визначити основні екологічні та соціальні ризики, що впливають на Проекти, пов'язані з цим прогалини в інформації та шляхи подолання таких прогалин;
- враховувати думки та занепокоєння основних зацікавлених сторін.

Технічний аналіз

- перевірити відповідність інженерних систем Об'єкту очікуваним потужностям майбутньої пральні, та надати пропозиції щодо їх покращення (за необхідності);
- здійснити оцінку вимог щодо електропостачання та водопостачання з метою реалізації Проекту;
- здійснити оцінку вартості Проекту на рівні точності +/-10%.

Юридичний аналіз

- провести огляд законів, постанов, декретів та інших нормативних актів, які стосуються Проекту;
- проаналізувати на відповідність Проекту елементам ДПП, що передбачені законодавством;
- проаналізувати наявні договірні зобов'язання, зокрема, мети, умов та наявних обмежень (сервітути, заставу тощо) щодо землі та активів, які, як очікується, становитимуть предмет договору ДПП, та правового статусу майна, що є предметом договору ДПП (володіння, користування та розпорядження);
- проаналізувати відповідні незавершені судові спори (за наявності), пов'язані із землею або активами, які, як очікується, становитимуть

- предмет договору ДПП. Виявити юридичні ризики, пов'язані із судовими спорами, та визначити заходи із мінімізації таких ризиків;
- визначити обов'язки сторін договору ДПП, у тому числі ключові взаємні зобов'язання, у разі порушення або неналежного виконання зобов'язань у ході реалізації Проекту;
 - детально описати режим тарифоутворення, що застосовуються до Проекту;
 - провести аналіз вимог, передбачених чинними нормативно-правовими документами, що регулюють надання послуг за Проектом та виявити потенційних перешкоди для реалізації Проекту ДПП, що в них містяться;
 - надати рекомендації щодо розподілу ризиків між державним та приватним партнерами, зокрема, описати характер кожного ризику, його ймовірність, рівень та заходи, спрямовані на його мінімізацію/управління ним (включаючи страхування).

Фінансовий аналіз

- розробити фінансову модель для Проекту, яка включатиме збірник інструкцій та припущень, щорічну фінансову звітність. Розробка моделі здійснюватиметься в тісній співпраці з експертами U-LEAD;
- розробити модель порівняння «Компаратор державного сектору» з метою оцінки переваг реалізації Проекту у вигляді ДПП у порівнянні з варіантом «не робити нічого» та варіантом «державне фінансування». Такий аналіз має бути підготовлений відповідно до Методики проведення аналізу ефективності здійснення державно-приватного партнерства затвердженої наказом Міністерства економічного розвитку і торгівлі України від 27.02.2012 № 255 (у редакції наказу Міністерства економічного розвитку і торгівлі України від 29.11.2017 № 1735);
- розрахувати NPV (чиста приведена вартість), IRR (внутрішня норма рентабельності) Проекту для різних зацікавлених осіб, державного та місцевого бюджету (тобто, так званий аналіз фінансового впливу);
- провести аналіз податкових наслідків Проекту для приватного партнера, включаючи надання рекомендацій щодо оптимізації податкової структури Проекту.

У рамках аналізу ефективності здійснення ДПП цього Проекту виконавчому органу Житомирської міської ради необхідно буде підготувати висновок за результатами проведення аналізу ефективності здійснення державно-приватного партнерства.

Аналіз ефективності проводиться на підставі пропозиції про здійснення ДПП, яка складається з концептуальної записки та техніко-економічного обґрунтування шляхом:

- детального обґрунтування соціально-економічних та екологічних результатів здійснення державно-приватного партнерства за результатами аналізу:
 - а) економічних та фінансових показників реалізації державно-приватного партнерства;
 - б) соціальних результатів реалізації державно-приватного партнерства, включаючи підвищення якості послуг та рівня забезпечення попиту на товари (роботи і послуги);
 - с) екологічних результатів реалізації державно-приватного партнерства з урахуванням можливого негативного впливу на стан навколишнього природного середовища.
- обґрунтування підвищення ефективності Проекту в разі його реалізації із залученням приватного партнера порівняно з реалізацією Проекту без такого залучення (шляхом порівняння, у тому числі порівняння показників економічної ефективності);
- виявлення видів ризиків здійснення державно-приватного партнерства, їх оцінки та визначення форми управління ризиками;
- визначення форми здійснення державно-приватного партнерства;
- визначення соціально-економічних та екологічних перспектив після закінчення строку дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства.

За результатами аналізу ефективності виконавчим органом Житомирської міської ради складається висновок, що містить:

- інформацію щодо Проекту (мету проекту, що пропонується для реалізації на умовах державно-приватного партнерства; інформацію про об'єкт державно-приватного партнерства; інформацію про наявність земельної ділянки та прав щодо неї, а також можливість оформлення прав на таку ділянку; обґрунтування необхідності реалізації Проекту з огляду на загальносуспільні інтереси; проблеми, що передбачається розв'язати в результаті реалізації Проекту; відповідність мети Проекту пріоритетам державної/регіональної політики у відповідній сфері; відповідність Проекту ознакам державно-приватного партнерства, визначеним законодавством; розрахункову вартість проекту, ураховуючи витрати на його розроблення та реалізацію; запропонований строк дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства; пропоновані джерела фінансування; наявність заінтересованості потенційних інвесторів у реалізації Проекту за результатами проведення аналізу заінтересованості приватного бізнесу в реалізації Проекту;
- інформацію про соціально-економічні та екологічні результати здійснення державно-приватного партнерства (результативні показники, що мають бути досягнуті приватним партнером згідно з договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства;

основні вимоги до товарів (робіт, послуг), що надаватимуться згідно з договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства (розширення доступності, підвищення якості послуг або рівня забезпечення попиту на товари (роботи і послуги) тощо); вигодоотримувачів; соціальні та економічні вигоди і наслідки реалізації Проекту; його очікуваний вплив на навколишнє природне середовище, у тому числі застереження щодо необхідності проведення екологічної експертизи проекту (у разі необхідності);

- відомості про фактори, що обумовлюють підвищення ефективності реалізації Проекту на умовах державно-приватного партнерства порівняно з іншими механізмами (наявність альтернативних варіантів реалізації Проекту, урахування фінансування з бюджету та залучення запозичень; порівняння фінансових показників ефективності реалізації Проекту в середньо- та довгостроковій перспективі (загальна вартість Проекту, простий та дисконтований період окупності, надходження до бюджетів, рівень тарифів на товари (роботи, послуги) тощо), а також нефінансових показників (строк реалізації Проекту, використання ноу-хау та передових технологій, розширення ринків збуту товарів (робіт, послуг), інституційна спроможність, корупційні ризики тощо) за наявними альтернативними варіантами);
- інформацію про ризики здійснення державно-приватного партнерства (ризики Проекту, визначені відповідно до Методики виявлення ризиків здійснення державно-приватного партнерства, їх оцінки та визначення форми управління ними, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2011 року № 232; вартість та можливі фіскальні наслідки виявлених ризиків для державного та приватного партнерів; запропоновані механізми управління ризиками, що можуть виникнути під час здійснення державно-приватного партнерства внаслідок прямих та непрямих зобов'язань державного партнера; результати оцінки прийнятності для приватного партнера ризиків, що покладаються на приватного партнера (якщо ініціаторами підготовки пропозиції є центральні або місцеві органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування чи органи Автономної Республіки Крим); заходи, що мають бути здійснені державним партнером до оголошення конкурсу на здійснення державно-приватного партнерства для зменшення ризиків реалізації проекту державно-приватного партнерства);
- інформацію про потребу в державній підтримці (обґрунтування необхідності надання державної підтримки (якщо передбачена); форму державної підтримки; відповідність запропонованої форми державної підтримки потребам проекту, що здійснюється на умовах державно-приватного партнерства);

- інформацію про форму здійснення державно-приватного партнерства (обґрунтування вибору форми здійснення державно-приватного партнерства);
- узагальнювальний висновок стосовно доцільності/недоцільності прийняття рішення про здійснення державно-приватного партнерства.

Проектна команда надає вихідні результати таким чином, щоб Житомирська міська рада мала можливість прийняти рішення щодо доцільності реалізації Проекту та у повному обсязі виконати всі вимоги щодо підготовки конкурсу з відбору приватного партнера, передбачені законодавством України.

Після прийняття Житомирською міською радою остаточного рішення про доцільність реалізації Проекту та проведення конкурсу з відбору приватного партнера проектній команді необхідно буде здійснити наступні заходи:

- підготувати інформаційний меморандум, анонси та інформаційні повідомлення;
- створити та наповнити інформаційну базу даних для потенційних учасників конкурсу відповідними даними/інформацією;
- надавати підтримку уповноваженим особам Житомирської міської ради під час обговорення Проекту з потенційними учасниками конкурсу, у тому числі бути присутнім на зустрічах з потенційними учасниками та надавати відповіді на їхні запитання;
- розробити рекомендації щодо підготовки та проведення конкурсу з відбору приватного партнера, положення про конкурсну комісію;
- підготувати всю відповідну конкурсну документацію, включаючи умови проведення конкурсу, інструкції для претендентів та учасників конкурсу, проект договору, що планується укласти в рамках ДПП (включаючи термінологію і всі відповідні додатки) та будь-яку іншу документацію, яка вимагається відповідно до законодавства України;
- надавати підтримку уповноваженим особам Житомирської міської ради під час проведення конкурсу, у тому числі шляхом надання допомоги у визначенні юридичної, технічної та фінансової попередньої кваліфікації та критеріїв проведення конкурсу, тощо;
- надавати допомогу при розгляді поданих претендентами та учасниками документів, а також при оцінці конкурсних пропозицій відповідно до критеріїв проведення конкурсу;
- надавати допомогу в завершенні оформлення фінансових та комерційних аспектів Проекту, включаючи етап укладення договору з переможцем конкурсу.

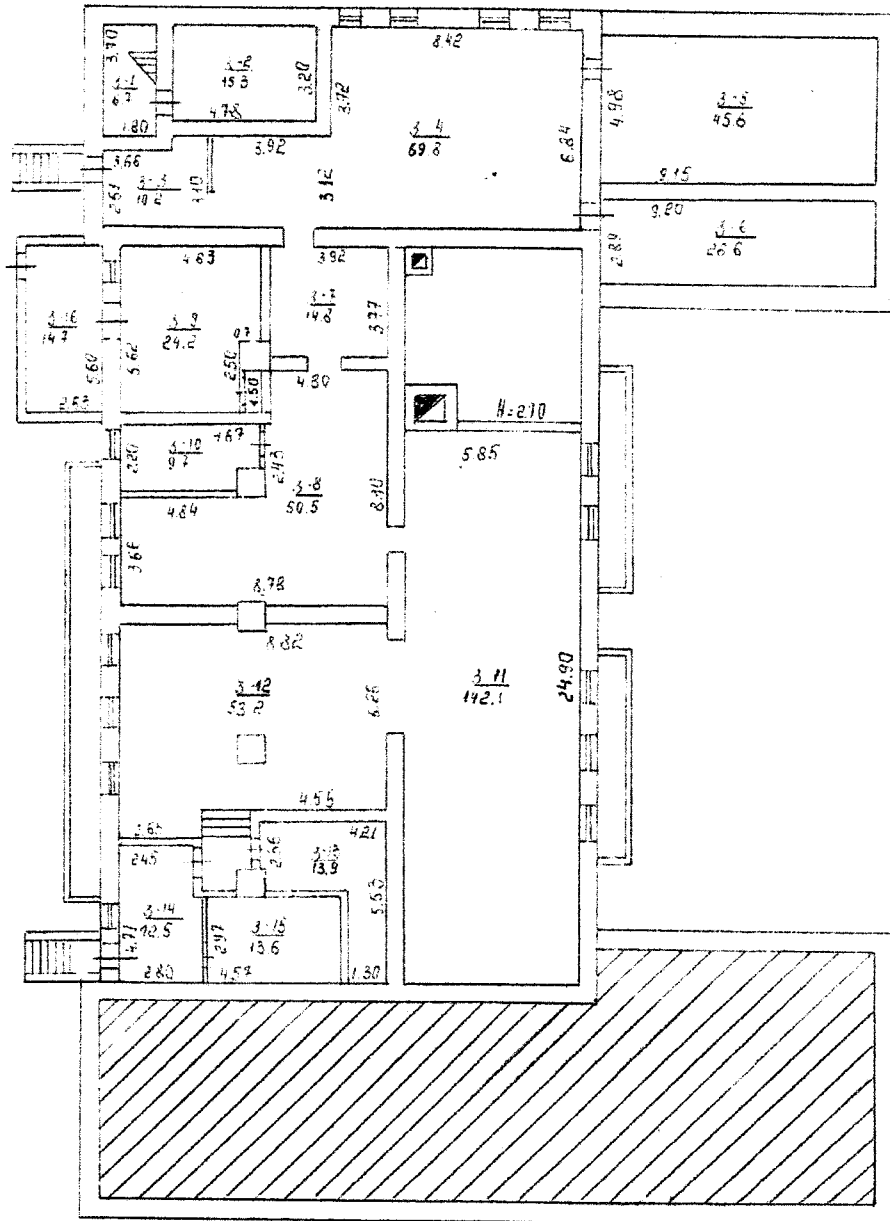
Метою проведення усіх вищевказаних заходів є якісна підготовка Проекту ДПП враховуючи його складність з точки зору розподілу ризиків та важливість для територіальної громади міста Житомира.

ДОДАТОК

План підвалу громадської будівлі (м. Житомир, вул. Гагаріна, 53А)

ПЛАН БУДИНКУ
поверхів громадського будинку

улиця (провулок, площа) Гагаріна (призначення) буд. № 53
 істо (селище, село) Житомир
 підвал Масштаб 1:100



Директор департаменту
економічного розвитку міської ради

М.М. Костиця

Керуючий справами міськвиконкому

О.М. Пашко