



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

**Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα στη Διοίκηση
Επιχειρήσεων για στελέχη (Executive MBA)**

**ΜΕΛΕΤΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ ΙΔΡΥΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΕΙΔΙΚΟΥ
ΣΚΟΠΟΥ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΜΕ ΤΗ
ΜΕΘΟΔΟ ΤΩΝ ΣΥΜΠΡΑΞΕΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ & ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ
ΤΟΜΕΑ (ΣΔΙΤ) ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΩΝ
ΥΠΟΔΟΜΩΝ**

Καψής Ν. Γεώργιος

ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΕΡΟΝΑΥΠΗΓΩΝ

ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗΣ ΣΧΟΛΗΣ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΠΑΤΡΩΝ

Πτυχιακή εργασία που υποβάλλεται προς μερική
εκπλήρωση των απαιτήσεων για την απόκτηση του

Μεταπτυχιακού τίτλου στην

Διοίκηση Επιχειρήσεων για Στελέχη

(Executive MBA)

ΓΑΛΕΡΙΟ ΤΗΜΟ ΠΕΡΑΙΑ

Στη σύζυγό μου Χαρούλα
και στο γιο μας Νικόλα

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΡΡΑΙΑΣ

«Είναι εύκολο να ξεφύγεις από τις επιχειρήσεις,
αρκεί μόνο να περιφρονήσεις τα κέρδη τους»

Σενέκας

Σχετικά με την παρούσα μελέτη σκοπιμότητας:

Η ακόλουθη μελέτη σκοπιμότητας διενεργήθηκε στα πλαίσια της Διπλωματικής Εργασίας για την ολοκλήρωση των σπουδών του φοιτητή Καψή Γεώργιου στο μεταπτυχιακό δίπλωμα στην Διοίκηση Επιχειρήσεων για Στελέχη (EXECUTIVE MBA) του Πανεπιστημίου Πειραιώς. Επειδή προορίζεται πρωτίστως για εκπαιδευτικούς σκοπούς, πιθανόν κάποια από τα στοιχεία που παρουσιάζονται να μην είναι απόλυτα ακριβή.

Πίνακας περιεχομένων

Κεφάλαιο 1: Σύνοψη της Μελέτης	8
1.1 Βασική ιδέα και περιγραφή του εγχειρήματος	8
1.2 Ανάλυση της Αγοράς και Μάρκετινγκ.....	8
1.3 Πρώτες Ύλες και άλλα εφόδια	9
1.4 Μηχανολογικά και Τεχνολογία	9
1.5 Οργάνωση της εταιρείας και λειτουργικά έξοδα.....	10
1.6 Ανθρώπινοι Πόροι.....	10
1.7 Τοποθεσία, χώρος εγκατάστασης, περιβάλλον	10
1.8 Προγραμματισμός εκτέλεσης του έργου.....	11
1.9 Χρηματοοικονομική Ανάλυση και αξιολόγηση της επένδυσης.....	11
1.10 Τελικά Συμπεράσματα.....	12
Κεφάλαιο 2: Βασική ιδέα και περιγραφή του προγράμματος	13
2.1 Η Εξέλιξη του Κλάδου των Εταιρειών Δημοσίων Έργων	13
2.2 Βασικά Στοιχεία του Προγράμματος.....	14
2.2.1 Στόχοι του επενδυτικού σχεδίου	16
2.3 Οι υποστηρικτές του Προγράμματος	19
2.4 Ιστορικό του Προγράμματος	20
2.4.1 Ιστορική εξέλιξη και λόγοι επιλογής του συγκεκριμένου επενδυτικού σχεδίου	20
2.4.2 Μελέτες και έρευνες που έχουν ήδη εκπονηθεί	20
2.5 Κόστος μελετών και σχετικών ερευνών.....	21
Κεφάλαιο 3: Ανάλυση της αγοράς και Μάρκετινγκ	22
3.1 Ορισμός της Αγοράς και Ανάλυση της Δομής του περιβάλλοντος δραστηριοποίησης.....	22
3.2 Προϊόντα	24
3.3 Πελάτες και διαδικασία ανάθεσης.....	32
3.4 Ανταγωνιστές.....	38
3.4.1 Η ελληνική πραγματικότητα	38
3.4.2 Η ευρωπαϊκή πραγματικότητα	42
3.5 Προμηθευτές/Συνεργάτες	45
3.6 Στρατηγική του Marketing	48
3.6.1 Σκοποί και Στόχοι της υπό Ίδρυσης Εταιρείας.....	49
3.6.2 Στοχοθέτηση (targeting).....	50
3.6.3 Τοποθέτηση (Positioning)	50
3.7 Το μίγμα marketing	51
3.7.1 Προϊόν	51
3.7.2 Τιμή.....	52
3.7.3 Προώθηση	53
3.7.4 Διανομή	53
3.8 Πρόγραμμα παραγωγής.....	54
Κεφάλαιο 4: Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια	58
Κεφάλαιο 5: Μηχανολογικά και Τεχνολογία	59

5.1	<i>Κόστος μηχανολογικών και τεχνολογίας</i>	59
Κεφάλαιο 6: Οργάνωση της εταιρείας και λειτουργικά έξοδα		60
6.1	<i>Οργάνωση και Διαχείριση της Μονάδας</i>	60
6.1.2	<i>Οργανωσιακή δομή</i>	60
6.2	<i>Γενικά έξοδα</i>	64
Κεφάλαιο 7: Ανθρώπινοι Πόροι		67
7.1	<i>Κατηγορίες και Λειτουργίες Ανθρωπίνων Πόρων</i>	67
7.2	<i>Ανάλυση Εργασίας</i>	68
7.3	<i>Στρατολόγηση Ανθρώπινου Δυναμικού</i>	73
7.3.1	<i>Διαθεσιμότητα Ανθρώπινου Δυναμικού</i>	73
7.4	<i>Επιμόρφωση υποψηφίων</i>	80
7.5	<i>Κριτήρια επιλογής Προσωπικού</i>	81
7.6	<i>Ανταμοιβή εργασίας</i>	81
7.7	<i>Κόστος Ανθρώπινου Δυναμικού</i>	82
Κεφάλαιο 8: Τοποθεσία, χώρος εγκατάστασης, περιβάλλον		84
8.1	<i>Εκτίμηση των αναγκών σε χώρους της νέας μονάδας</i>	84
8.2	<i>Βασικές απαιτήσεις επιλογής τοποθεσίας</i>	88
8.3	<i>Αναζήτηση Επαγγελματικής Στέγης</i>	91
8.4	<i>Κόστη Προετοιμασίας & εγκατάστασης στον επαγγελματικό χώρο</i>	92
8.4.1	<i>Τα πλεονεκτήματα του θεσμού</i>	93
8.4.2	<i>Φορολογικά πλεονεκτήματα</i>	93
8.4.3	<i>Τα βασικά χαρακτηριστικά</i>	95
8.5	<i>Αξίες Κτήσης</i>	96
8.6	<i>Οι μισθώσεις</i>	97
8.7	<i>Τελική επιλογή και Υπολογισμός του Κόστους</i>	99
Κεφάλαιο 9: Προγραμματισμός Εκτελέσεως του Έργου		100
9.1	<i>Στόχοι του Προγραμματισμού Εκτελέσεως του έργου</i>	100
9.2	<i>Σύσταση Ομάδας Διεκδίκησης των Έργων</i>	103
9.3	<i>Σύστασης Εταιρείας και Νομικές Απαιτήσεις</i>	104
9.4	<i>Ενέργειες Χρηματοδότησεως</i>	105
9.5	<i>Οργανωτική δόμηση</i>	106
9.6	<i>Λεπτομερής Προμελέτη των έργων και προετοιμασία της πρότασης</i>	106
9.7	<i>Περίοδος διαπραγμάτευσης, ανάθεσης του έργου και υπογραφής των συμβάσεων</i>	107
9.8	<i>Κατασκευαστική περίοδος</i>	107
9.9	<i>Περάτωση των έργων και διοικητική παραλαβή</i>	108
9.10	<i>Περίοδος αποπληρωμής της επένδυσης</i>	109
9.11	<i>Η δομή της χρηματοδότησης των έργων ΣΔΙΤ</i>	109
9.12	<i>Ο μηχανισμός πληρωμών</i>	112
Κεφάλαιο 10: Χρηματοοικονομική Ανάλυση και αξιολόγηση της επένδυσης		117

10.1	Έκταση και Στόχοι Χρηματοοικονομικής Αξιολόγησης.....	117
10.2	Ανάλυση Συνολικού Κόστους Επένδυσης.....	117
10.2.1	Πάγιο ενεργητικό.....	118
10.2.2	Καθαρό κεφάλαιο κίνησης.....	118
10.2.3	Συνολικό Κόστος Επένδυσης.....	120
10.3	Χρηματοδότηση του Επενδυτικού Σχεδίου.....	121
10.4	Ανάλυση συνολικού κόστους παραγωγής.....	123
10.4.1	Διαχρονική εξέλιξη συνολικού κόστους παραγωγής.....	123
10.4.2	Υπολογισμός αναγκών σε καθαρό κεφάλαιο κίνησης.....	125
10.5	Ανάλυση Λογιστικών Καταστάσεων.....	127
10.5.1	Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως.....	128
10.5.2	Πίνακας χρηματικών ροών.....	130
10.5.3	Ισολογισμός.....	133
10.6	Χρηματοοικονομική Αξιολόγηση της Επένδυσης.....	139
10.6.1	Μέθοδος Επανείσπραξης του Κόστους Επένδυσης.....	139
10.6.2	Μέθοδος Απλού Συντελεστή Απόδοσης του Κεφαλαίου.....	140
10.6.3	Μέθοδος Καθαρής Παρούσας Αξίας.....	142
10.6.4	Μέθοδος Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης.....	144
10.7	Χρηματοοικονομική αξιολόγηση υπό την επίδραση του πληθωρισμού.....	147
10.8	Τελικά Συμπεράσματα.....	151
10.9	Συνολική αξιολόγηση της επένδυσης με τη μέθοδο των ΣΔΙΤ.....	151

Ευχαριστίες

Ο συντάκτης επιθυμεί να εκφράσει την ειλικρινή του ευγνωμοσύνη στον καθηγητή κ. Δημήτριο Γεωργακέλλο για την αρωγή του κατά την εκπόνηση της εργασίας αυτής, ο οποίος προσέφερε σημαντική βοήθεια κατά το πρώτο στάδιο του προγραμματισμού αυτού του έργου, χάρη στην εξοικείωσή του με τις ανάγκες και τις έννοιες της εργασίας. Ένα θερμό ευχαριστώ στα μέλη της τριμελούς επιτροπής για την πολύτιμη συνεισφορά τους.

Πρόλογος

Η παρούσα μελέτη αποτελεί την προσπάθεια σύνταξης μιας οικονομοτεχνικής ανάλυσης σχετικής με ένα πεδίο ενδιαφέροντος του συντάκτη της. Το τεχνικό υπόβαθρο, η επαγγελματική ενασχόληση και οι επιχειρηματικές αναζητήσεις του γράφοντος, ήταν το εφαλτήριο για την εξέταση ενός θέματος που «πατάει» ταυτόχρονα σε πολλούς τομείς εφαρμογής των όσων διδάχθηκε τα δυο χρόνια των σπουδών του στο Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα στη Διοίκηση Επιχειρήσεων.

Μέχρι σήμερα η παραγωγή δημοσίων τεχνικών έργων στην Ελλάδα πραγματοποιήθηκε, σχεδόν αποκλειστικά, από εθνικούς και κοινοτικούς πόρους ενώ επικεντρώθηκε σε έργα βασικών υποδομών, γεγονός αναμενόμενο αφού ήταν και αυτά που εξέλιπαν. Οι σχετικές με τα μακροοικονομικά μεγέθη της χώρας πρόσφατες εξελίξεις σε συνδυασμό με τον σημαντικό αναπτυξιακό ρόλο που ο κατασκευαστικός κλάδος παίζει κατά την διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας στην εγχώρια οικονομία, οδήγησε στην ταχεία προσέγγιση του θεσμού των ΣΔΙΤ με στόχο την κάλυψη των βασικών και λοιπών υποδομών (υδρεύσεις, αποχετεύσεις, βιολογικοί, δημόσια κτίρια, σχολεία, αναπλάσεις αστικών συγκροτημάτων, κλπ) που είτε βρίσκονται σε στάδιο μερικής περάτωσης είτε σε στάδιο ωρίμανσης μελετών είτε στο στάδιο της λειτουργίας τους. Ταυτόχρονα, ο θεσμός των ΣΔΙΤ δύναται να έχει απήχηση και σε έργα προστιθέμενης αξίας, παράμετρος που μπορεί να αξιοποιηθεί σε σημαντικό βαθμό αφού η διάρθρωση της ελληνικής επικράτειας ευνοεί την ανάπτυξη τέτοιας μορφής επενδυτικών δραστηριοτήτων.

Η επερχόμενη θεσμοθέτηση των ΣΔΙΤ αναμένεται να απελευθερώσει σημαντικούς πόρους από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων και να κινητοποιήσει ιδιωτικά κεφάλαια από την Ελλάδα και το εξωτερικό, εξελίξεις που με τη σειρά τους εκτιμάται ότι θα συμβάλλουν σημαντικά στην διατήρηση υψηλών ρυθμών οικονομικής

ανάπτυξης και θα έχουν ευεργετικές συνέπειες και στα υπόλοιπα δημοσιονομικά μεγέθη της χώρας (ΙΟΚ)

Με τα πιο πάνω δεδομένα κρίθηκε σκόπιμο να εξεταστεί η ευκαιρία που παρουσιάζεται στις τεχνικές εταιρείες που αναλαμβάνουν την εκτέλεση δημοσίων συμβάσεων όπως η κατασκευή εκπαιδευτικών υποδομών, να επανεξετάσουν τη δραστηριοποίησή τους στον τομέα των δημοσίων έργων σύμφωνα με τις νέες ευκαιρίες και απειλές που παρουσιάζονται στον κλάδο των εταιρειών Δημοσίων Έργων. Ως εκ τούτου η σύσταση μιας ξεχωριστής εταιρείας η οποία θα είναι σε θέση να διεκπεραιώσει παρόμοιες συμβάσεις, θα πρέπει να αποτελέσει αντικείμενο μελέτης κάτι το οποίο θα αποτελέσει εργαλείο για τη λήψη ορθότερων αποφάσεων από τα εμπλεκόμενα μέρη ενός τέτοιου εγχειρήματος.

Επιπροσθέτως μία τέτοια μελέτη σκοπιμότητας φιλοδοξεί να λειτουργήσει – σε εκπαιδευτικά πλαίσια πάντα – ως εργαλείο προσέλκυσης χρηματοδοτών (Τράπεζες, Επενδυτικά funds). Ως εκ τούτου θα πρέπει να αποδίδει με αρκετή σαφήνεια τις παραμέτρους της επένδυσης στους επίδοξους επενδυτές και να προσπαθήσει να τους πείσει για την επιτυχία του εγχειρήματος.

Κεφάλαιο 1: Σύνοψη της Μελέτης

1.1 Βασική ιδέα και περιγραφή του εγχειρήματος

Η παρούσα μελέτη έχει ως στόχο την εξέταση σκοπιμότητας ίδρυσης Εταιρείας Ειδικού Σκοπού, με την επωνυμία «Εκπαιδευτικές Υποδομές Α.Ε.». Η εν λόγω εταιρεία θα έχει ως στόχο την μελέτη, κατασκευή και συντήρηση εκπαιδευτικών υποδομών οι οποίες θα χρηματοδοτηθούν από το πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων με την αξιοποίηση του θεσμού των Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (Σ.Δ.Ι.Τ.). Στη συγκεκριμένη μελέτη έχει ληφθεί ως βάση για τους υπολογισμούς η υλοποίηση 23 νέων σχολικών κτιρίων στις Περιφέρειες Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, Δυτικής Μακεδονίας, Ηπείρου και Ιονίων Νήσων με αναθέτουσα αρχή τον Οργανισμό Σχολικών Κτιρίων Α.Ε. και προϋπολογισμό 63 εκ. € πλέον 20% κόστος βαριάς συντήρησης.

Θα πρέπει να επισημανθεί ότι το πεδίο των εκπαιδευτικών υποδομών δεν αποκλείει την δραστηριοποίηση και σε άλλες δημόσιες υποδομές οι οποίες θα προκηρυχθούν με τη μέθοδο των ΣΔΙΤ, πλην όμως η εξειδίκευση της εταιρείας στο χώρο των εκπαιδευτικών υποδομών θα μπορέσει να λειτουργήσει ως ανταγωνιστικό πλεονέκτημα έναντι των ανταγωνιστών της, για την διεκδίκηση περισσότερων έργων.

1.2 Ανάλυση της Αγοράς και Μάρκετινγκ

Ο κλάδος των κατασκευαστικών εταιρειών βρίσκεται σε φάση συρρίκνωσης τα τελευταία χρόνια και ιδιαίτερα μετά την Ολυμπιακή Περίοδο όπου υπήρξε μια έξαρση της κατασκευαστικής δραστηριότητας όσων αφορά τα δημόσια έργα. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα να υπάρξουν συγχωνεύσεις ακόμα και παύση δραστηριοτήτων για μερικές.

Επιπρόσθετα η μείωση των χρηματοδοτήσεων από Ευρωπαϊκά Προγράμματα και κατά συνέπεια η μείωση των Δημοσίων Επενδύσεων, σε συνδυασμό με την απαίτηση της Ευρωπαϊκής Κοινότητας για μείωση του Δημοσίου Χρέους, οδήγησαν στην υιοθέτηση του θεσμού των ΣΔΙΤ για τη χρηματοδότηση των αναγκαίων δημοσίων επενδύσεων σε κτιριακές υποδομές. Αυτό διαφοροποιεί τον τρόπο με τον οποίο εκτελούνται τα δημόσια έργα μέχρι τώρα οι Τεχνικές Εταιρείες καθώς είναι ο Ιδιώτης πλέον αυτός που χρηματοδοτεί την επένδυση και περιμένει να γίνει η απόσβεσή της από τη χρήση της από το Δημόσιο Τομέα.

Οι «Εκπαιδευτικές Υποδομές» έχουν ως στόχο της απόκτηση σημαντικού μεριδίου στις δημοπρατούμενες συμβάσεις και όσον αφορά την περίπτωση που εξετάζουμε, θα πρέπει να είναι σε θέση να εισπράξει 63 εκ € και 20% επιπλέον ως κόστος βαριάς συντήρησης – τα ποσά σε σημερινές τιμές – αν εκπληρώσει τους όρους της σύμβασης Σύμπραξης.

1.3 Πρώτες Ύλεις και άλλα εφόδια

Ως πρώτες ύλεις για τη συγκεκριμένη επιχείρηση θεωρούνται τα αναλώσιμα, τα ανταλλακτικά και τα υλικά συντήρησης που είναι απαραίτητα για την καθημερινή λειτουργία της επιχείρησης. Με βάση αυτά προβλέπεται ένα κόστος για τον πρώτο χρόνο της τάξης των 100.000 €.

1.4 Μηχανολογικά και Τεχνολογία

Για τη συγκεκριμένη εταιρεία το θέμα των μηχανολογικών και της τεχνολογίας αφορά τον εξοπλισμό με τον οποίο εξυπηρετούνται οι διάφορες διαδικασίες της επιχείρησης για το οποίο έχει ληφθεί ένα κόστος 64.000 €, καθώς και ένα κόστος της τάξης των 40.000 € για τον αρχικό εκσυγχρονισμό των εγκαταστάσεων της επιχείρησης

1.5 Οργάνωση της εταιρείας και λειτουργικά έξοδα

Για τη διαχείριση και τον έλεγχο της μονάδας, θα υλοποιηθεί μια ορισμένη οργανωσιακή δομή, με βάση την οποία θα διευκολύνεται ο προγραμματισμός του κόστους. Τα γενικά έξοδα θα ανέρχονται στο ποσό των 142.000 € για το 2007 και θα περιλαμβάνουν στοιχεία κόστους που αφορούν σε ασφάλιστρα, ταξίδια δημοτικούς φόρους, κ.α.

1.6 Ανθρώπινοι Πόροι

Η επιχείρηση θα πρέπει να εξασφαλίσει ότι το ανθρώπινο δυναμικό θα έχει στη διάθεσή της θα είναι ικανό να επιδιώκει και να μπορεί να συμβάλει στην επίτευξη των επιχειρησιακών στόχων της, όπως αυτοί έχουν ήδη καθοριστεί. Θα πρέπει να επισημανθεί ότι η εταιρεία δεν θα απασχολήσει όλες τις ειδικότητες που απαιτούνται για την πραγματοποίηση των στόχων της, καθώς θα αναθέτει κομμάτια των εργασιών σε υπέρ-εργολαβίες. Εντούτοις θα πρέπει να στελεχώνεται από επαρκή αριθμό ατόμων τα οποία θα προετοιμάσουν τους φακέλους διεκδίκησης και θα επιβλέψουν στη συνέχεια τις εκτελούμενες εργασίες. Το κόστος του ανθρώπινου δυναμικού εκτιμάται ότι θα ανέλθει στο ποσό των 509.600 €

1.7 Τοποθεσία, χώρος εγκατάστασης, περιβάλλον

Η επιλογή της κατάλληλης τοποθεσίας δεν είναι τόσο σημαντική όσο το που θα στεγαστούν οι δραστηριότητες της επιχείρησης και το αν θα πρόκειται για ιδιόκτητες ή για ενοικιαζόμενες εγκαταστάσεις καθώς οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη σύμβαση σύμπραξης εκτείνονται για πολλά χρόνια και ως εκ τούτου το κόστος για τη διατήρηση επαγγελματικής στέγης είναι σεβαστό. Αρχικά λόγω του αβέβαιου της

έκβασης των δημοπρασιών των έργων η εταιρεία θα στεγάζεται σε ενοικιαζόμενους χώρους και στο μέλλον θα επανεξετάσει την δυνατότητα απόκτησης στέγης μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το κόστος που λαμβάνεται στους υπολογισμούς είναι 60.000 €

1.8 Προγραμματισμός εκτέλεσης του έργου

Οι βασικοί στόχοι του προγράμματος εκτελέσεως του έργου συνίστανται στον προσδιορισμό των οικονομικών επιπτώσεων της φάσης διεκδίκησης του έργου και την προσπάθεια εξασφάλισης ικανοποιητικής χρηματοδότησης προώθησής του, έως και μετά την έναρξη της κατασκευαστικής περιόδου. Στα πλαίσια αυτά το πλήρες σχέδιο δράσης καλύπτει ολόκληρη την προ-κατασκευαστική περίοδο, προβλέπεται να διαρκέσει δύο χρόνια (24 μήνες) και το κόστος του θα ανέλθει στο ποσό των 150.000 €.

1.9 Χρηματοοικονομική Ανάλυση και αξιολόγηση της επένδυσης

Η χρηματοοικονομική ανάλυση και κατ' επέκταση η αξιολόγηση της επένδυσης, βασίστηκε σε υποθετικά μεγέθη που έχουν να κάνουν με το κόστος κατασκευής των υποδομών, καθότι δεν υπήρξε δυνατό να είναι διαθέσιμα ανάλογα οικονομικά στοιχεία. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η κατασκευή σχολικών υποδομών με παρόμοιο τρόπο δεν έχει υπάρξει στο παρελθόν καθώς επίσης η εκμετάλλευση των οικονομικών κλίμακας κατά την κατασκευή ανάλογων υποδομών δεν έχει γίνει στο παρελθόν. Η εκτίμηση των μεγεθών βασίστηκε στον προϋπολογισμό του έργου και στην εμπειρία του γράφοντος.

Ως εκ τούτου η τα αποτελέσματα της χρηματοοικονομικής αξιολόγησης μπορούν να αξιοποιηθούν ως ενδεικτικά.

1.10 Τελικά Συμπεράσματα

Η συγκεντρωτική εκτίμηση όλων των προαναφερθέντων οικονομικών και λοιπών στοιχείων της επένδυσης, αναδεικνύει τις δυσχέρειες που υπάρχουν στην εκτέλεση μια Σύμπραξης Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα.

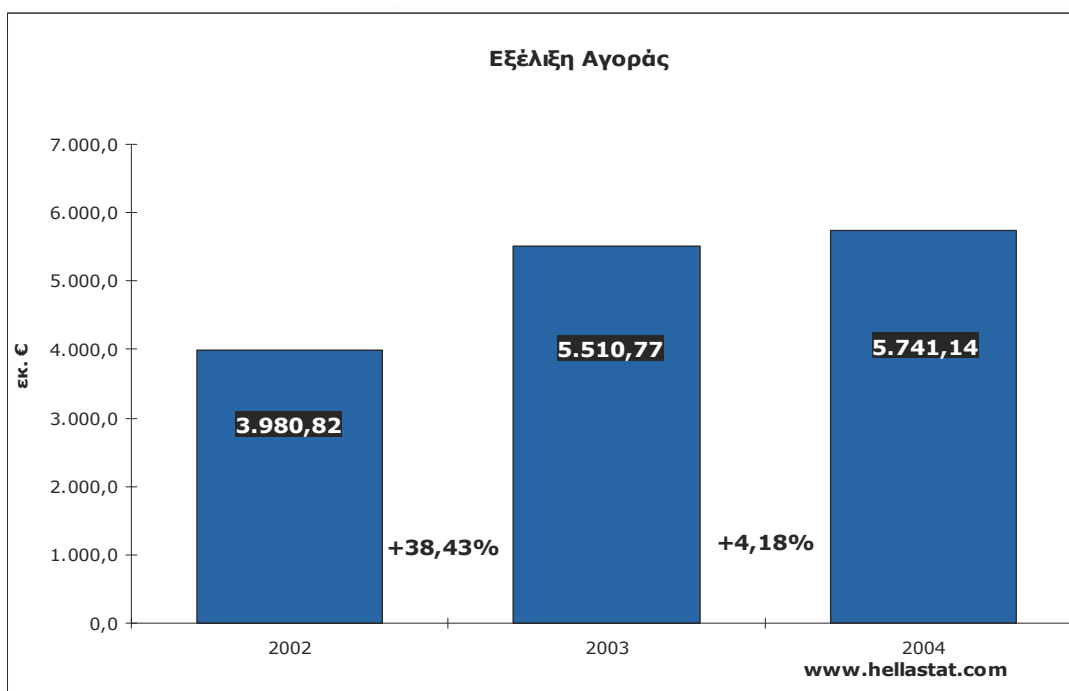
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΡΑΙΑ

Κεφάλαιο 2: Βασική ιδέα και περιγραφή του προγράμματος

2.1 Η Εξέλιξη του Κλάδου των Εταιρειών Δημοσίων Έργων

Ο κατασκευαστικός κλάδος βίωσε συνθήκες έντονης ανάπτυξης την τελευταία δεκαετία, οι βασικές συνιστώσες της οποίας όπως αναφέρεται σε μελέτη της **Hellastat**, είναι η εισροή κοινοτικών πόρων του Β΄ και Γ΄ ΚΠΣ, τα ολυμπιακά έργα και οι ευνοϊκές εξελίξεις στον τομέα της κατοικίας. Ειδικά για την αγορά της κατοικίας η ανάπτυξη τροφοδοτήθηκε από την πτώση των επιτοκίων που έκανε τη χρηματοδότηση της αγοράς πιο συμφέρουσα από την καταβολή του ενοικίου και γενικότερα η ευκολία πρόσβασης στην στεγαστική πίστη.

Ωστόσο, το περιβάλλον που διαμορφώνεται στη μεταολυμπιακή περίοδο χαρακτηρίζεται από κάμψη της κατασκευαστικής δραστηριότητας, λόγω κυρίως της ολοκλήρωσης μεγάλου μέρους των επενδύσεων υποδομής, της αλλαγής στο θεσμικό πλαίσιο ανάθεσης των έργων, όπου σε συνδυασμό με συχνότατες ενστάσεις κατά την επιλογή των αναδόχων οδήγησαν πρόσκαιρα σε καθυστερήσεις, της μείωση του προγράμματος δημοσίων επενδύσεων κατά 40% περίπου το 2005, σημαντικές καθυστερήσεις πληρωμών για ολοκληρωμένα έργα και σημαντικές εκπτώσεις (έως και 49%) στους διαγωνισμούς ανάληψης δημοσίων έργων.



Διάγραμμα 1.1

Συνεπώς, ο κύκλος εργασιών του μεγαλύτερων επιχειρήσεων του κλάδου παρουσιάζει σημαντική μείωση, καθώς, μεγάλο μέρος των εσόδων τους προερχόταν από δημόσια έργα, με αποτέλεσμα να εξαναγκάζονται να προχωρούν σε περικοπές προσωπικού (εκτιμάται ότι το 2005 οι κενές θέσεις εργασίας υπερδιπλασιάστηκαν συγκριτικά με το τέλος του 2004) και σε εκτεταμένο τραπεζικό δανεισμό προκειμένου να χρηματοδοτήσουν σωρευμένες υποχρεώσεις προηγούμενων περιόδων. Αντίθετα, οι μεσαίου και μικρού μεγέθους εταιρείες εμφανίζονται σημαντικά ενισχυμένες το 2004, με τον μέσο ρυθμό ανάπτυξης την 3ετία 2004-2002 να εκτιμάται στο 21,5% ετησίως, έναντι 14,6% στο σύνολο του κλάδου.

2.2 Βασικά Στοιχεία του Προγράμματος

Όπως προκύπτει από την προηγούμενη παράγραφο οι τεχνικές εταιρείες που αντλούν μεγάλο μέρος του κύκλου εργασιών τους από τα Δημόσια Έργα, στην εποχή

μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες πρέπει να αναζητήσουν νέους τρόπους αύξησης των εσόδων τους. Το γεγονός ότι το πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων συνεχώς περικόπτεται, τα κονδύλια του Δ' Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης εμφανίζονται μειωμένα σε σχέση με το παρελθόν, αλλά και το ότι υπάρχει η ανάγκη μείωσης του Δημοσίου Χρέους, οδηγούν σε υιοθέτηση του θεσμού πραγματοποίησης των Δημόσιων Υποδομών μέσω των ΣΔΙΤ. Ο θεσμός αυτός ο οποίος εφαρμόζεται κυρίως στην Μεγάλη Βρετανία, αναμένεται να λειτουργήσει συμπληρωματικά με τις καθιερωμένες μεθόδους ανάθεσης Δημοσίων Έργων (μειοδοτικό σύστημα κ.α.), και να οδηγήσει σε ταχύτερη και ποιοτικότερη κατασκευή των υποδομών. Την ίδια στιγμή το κράτος δεν θα αποτυπώνει στο δημόσιο χρέος τα κονδύλια για την αποπληρωμή των υποδομών ενώ θα εξασφαλίζει την καλύτερη δυνατή κατάσταση για τις υποδομές τις οποίες δεν θα διαχειρίζεται το ίδιο, καθώς η αποπληρωμή τους θα γίνεται με βάση τη διαθεσιμότητα της υποδομής και τους όρους ποιότητας που έχουν τεθεί στην σύμβαση σύμπραξης.

Ο θεσμός των ΣΔΙΤ όμως θα αλλάξει και το τρόπο που αντιμετωπίζουν τα δημόσια έργα οι τεχνικές εταιρείες. Με το νέο θεσμό πλέον θα πρέπει να είναι σε θέση να διεκδικήσουν τα έργα όχι μόνο με βάση την μικρότερη τιμή, αλλά με την κατάθεση της οικονομικότερης προσφοράς, η οποία θα συγκεντρώνει την καλύτερη ποιοτικά και λειτουργικά λύση στο καλύτερο δυνατό κόστος. Επίσης η αποπληρωμή δεν θα γίνεται στο τέλος της περιόδου κατασκευής αλλά σε όλη τη διάρκεια του χρονικού διαστήματος ισχύος της σύμβασης – συνήθως 25 χρόνια – από την οποία θα απορρέουν επιπλέον υποχρεώσεις παροχής συμπληρωματικών υπηρεσιών, όπως καλής συντήρησης, φύλαξης και φυσικά συγκεκριμένης κατάσταση στην οποία θα αποδοθεί η υποδομή στο Δημόσιο μετά το πέρας της σύμβασης.

Η συγκεκριμένη μελέτη έχει ως στόχο να εξετάσει πως μπορεί να είναι βιώσιμη η ίδρυση μια ανώνυμης εταιρείας ειδικού σκοπού, η οποία θα αποτελεί σύμπραξη

ιδιωτικών φορέων, και η οποία θα είναι σε θέση να αναλαμβάνει την διεκπεραίωση τέτοιων δημοσίων συμβάσεων με εξειδίκευση στον τομέα των εκπαιδευτικών υποδομών. Το έναυσμα για την εκπόνηση της συγκεκριμένης εργασίας ήταν το γεγονός ότι σύμφωνα με το νόμο 3389/2005 – οποίος θέτει το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας των ΣΔΙΤ – οι Ιδιωτικοί Φορείς συμβάλλονται μέσω ανωνύμων εταιρειών ειδικού σκοπού που συνιστώνται από αυτούς αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς της Σύμπραξης (Εταιρεία Ειδικού Σκοπού) που εδρεύουν στην Ελλάδα και λειτουργούν σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2190/1920. Ως εκ τούτου οι τεχνικές εταιρείες δημοσίων έργων προκειμένου να εισέλθουν στην αγορά των ΣΔΙΤ θα πρέπει να ιδρύσουν μια νέα εταιρεία με μετόχους τεχνικές εταιρείες, εταιρείες συντήρησης των εγκαταστάσεων και Τράπεζες.

2.2.1 Στόχοι του επενδυτικού σχεδίου

Βασικό στόχο μια τέτοιας εταιρείας είναι να κατακτήσει ένα σημαντικό μερίδιο της νέας αγοράς δημοσίων έργων – κυρίως αυτής των εκπαιδευτικών υποδομών – και να δημιουργήσει ένα «χαρτοφυλάκιο» έργων, στα οποία θα συμμετέχει στην κατασκευή τους και στη συνέχεια θα εισπράττει έσοδα από την εκμετάλλευση των υποδομών. Εδώ πρέπει να τονίσουμε ότι υπάρχουν δύο είδη έργων: τα ανταποδοτικά και τα μη ανταποδοτικά. Τα πρώτα είναι αυτά που δίνουν τη δυνατότητα στον ιδιωτικό φορέα να εκμεταλλευτεί εμπορικά το έργο και να εισπράξει μέρος της επένδυσης που έχει κάνει – τα υπόλοιπα τα επιδοτεί ο Δημόσιος Φορέας – μέσω της εφαρμογής τιμολογιακής πολιτικής για τη χρήση των υποδομών που έχει κατασκευάσει. Τέτοια έργα είναι για παράδειγμα το Διεθνές Αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος, η Γέφυρα Ρίου Αντιρρίου κ.α. Στην περίπτωση των μη ανταποδοτικών έργων δεν υπάρχει η δυνατότητα εμπορικής εκμετάλλευσης από τη μεριά του ιδιώτη που κατασκευάζει το έργο.

Παράδειγμα αποτελεί η κατασκευή σχολικών μονάδων. Σε αυτή την περίπτωση αναλαμβάνει το κράτος να αποπληρώσει τον ιδιώτη εξολοκλήρου.

Η βασική στρατηγική που θα πρέπει να ακολουθήσει η εταιρεία δεν σχετίζεται με θέματα γεωγραφικής περιοχής καθώς τα έργα θα αφορούν όλη τη περιφέρεια. Όσον αφορά όμως το μερίδιο αγοράς και το πώς θα το κατακτήσει, θα πρέπει να προσπαθήσει να δημιουργήσει ανταγωνιστικό πλεονέκτημα σε σχέση με το κόστος αλλά και ως προς τη διαφοροποίηση του προϊόντος. Αυτό έχει να κάνει με το γεγονός ότι η επιλογή του αναδόχου θα γίνει σύμφωνα με την πιο οικονομική προσφορά που σημαίνει ότι θα πρέπει να έχει στοιχεία διαφοροποίησης από τις υπόλοιπες αλλά και να κρατάει το κόστος σε ανταγωνιστικά επίπεδα, έτσι ώστε το περιθώριο κέρδους να είναι λογικό.

Ο προσανατολισμός της επιχείρησης θα πρέπει να είναι ως προς τους πόρους, καθώς οι προμηθευτές, το εργατικό δυναμικό και η υποστηρικτική εργασία είναι αυτά που θα κρίνουν σε μεγάλο βαθμό την επιτυχία του εγχειρήματος.

Η δυναμικότητα της μονάδας θα πρέπει να είναι κατ' ελάχιστο αυτή που απαιτείται για το μικρότερο δημοπρατούμενο έργο, αλλά θα αυξομειώνεται ανάλογα με τις ανάγκες. Αυτό προκύπτει από το γεγονός ότι οι ανάγκες σε παραγωγή είναι μεγαλύτερες κατά την περίοδο της κατασκευής ενός έργου, ενώ ελαττώνονται κατά την περίοδο όπου υπάρχει η συντήρηση των εγκαταστάσεων.

Οι οικονομικές πολιτικές που υποστηρίζουν ένα ανάλογο επενδυτικό σχέδιο είναι η κρατική βούληση για παροχή κινήτρων (φορολογικά) στις εταιρείες προκειμένου να ενισχυθεί ο θεσμός των ΣΔΙΤ, έτσι ώστε να προκύψουν τα οφέλη που αναμένονται. Επίσης επειδή τα ΣΔΙΤ κατά βάση θα αφορούν τεχνικές εταιρείες ανώτερης τάξης λόγω του ποσού της επένδυσης και του επιπέδου τεχνογνωσίας στη διαχείριση αυτών των επενδύσεων, η χρηματοδοτική πολιτική τάσσεται ευνοϊκά, καθώς οι εταιρείες που έχουν μεγάλο μερίδιο αγοράς, έχουν μεγαλύτερη πρόσβαση στο τραπεζικό σύστημα και

μπορούν να διεκδικήσουν καλύτερους όρους χρηματοδότησης. Εξάλλου η επερχόμενη θεσμοθέτηση των ΣΔΙΤ αναμένεται να απελευθερώσει σημαντικούς πόρους από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων και να κινητοποιήσει ιδιωτικά κεφάλαια από την Ελλάδα και το εξωτερικό, εξελίξεις που με τη σειρά τους εκτιμάται ότι θα συμβάλλουν σημαντικά στην διατήρηση υψηλών ρυθμών οικονομικής ανάπτυξης και θα έχουν ευεργετικές συνέπειες και στα υπόλοιπα δημοσιονομικά μεγέθη της χώρας.

Μέχρι σήμερα η παραγωγή δημοσίων τεχνικών έργων στην Ελλάδα πραγματοποιήθηκε, σχεδόν αποκλειστικά, από εθνικούς και κοινοτικούς πόρους ενώ επικεντρώθηκε σε έργα βασικών υποδομών, γεγονός αναμενόμενο αφού ήταν και αυτά που εξέλιπαν. Οι σχετικές με τα μακροοικονομικά μεγέθη της Χώρας πρόσφατες εξελίξεις σε συνδυασμό με τον σημαντικό αναπτυξιακό ρόλο που ο κατασκευαστικός κλάδος παίζει κατά την διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας στην εγχώρια οικονομία, οδήγησε στην ταχεία προσέγγιση του θεσμού των ΣΔΙΤ με στόχο την κάλυψη των βασικών και λοιπών υποδομών (υδρεύσεις, αποχετεύσεις, βιολογικοί, δημόσια κτίρια, σχολεία, αναπλάσεις αστικών συγκροτημάτων, κλπ) που είτε βρίσκονται σε στάδιο μερικής περάτωσης είτε σε στάδιο ωρίμανσης μελετών είτε στο στάδιο της λειτουργίας τους. Ταυτόχρονα, ο θεσμός των ΣΔΙΤ δύναται να έχει απήχηση και σε έργα προστιθέμενης αξίας, παράμετρος που μπορεί να αξιοποιηθεί σε σημαντικό βαθμό αφού η διάρθρωση της ελληνικής επικράτειας ευνοεί την ανάπτυξη τέτοιας μορφής επενδυτικών δραστηριοτήτων.

Θα πρέπει να τονιστεί όμως ότι ο εγχώριος κατασκευαστικός κλάδος, ως σύνολο, δεν δείχνει έτοιμος απέναντι στις νέες αυτές τάσεις, γεγονός που δεν προέρχεται από κατασκευαστική ανεπάρκεια στην υλοποίηση των έργων - παράμετρος ήσσονος σημασίας στις ΣΔΙΤ - αλλά από την αδυναμία ανταπόκρισης της πλειοψηφίας των εγχώριων τεχνικών εταιρειών στα πιο βασικά συστατικά μίας ΣΔΙΤ, όπως ο

χρηματοοικονομικός σχεδιασμός και η οικονομική βιωσιμότητα, παράγοντες, δηλαδή, που είναι καθοριστικοί για την επιτυχή έκβαση μιας πολυετούς διάρκειας ΣΔΙΤ. Ωστόσο, σημαντικότερο πρόβλημα αναμένεται να αντιμετωπίσει η εφαρμογή του θεσμού των ΣΔΙΤ από την δομή και διάρθρωση της μεγάλης πλειοψηφίας των Κυρίων των Έργων (Δημόσιος Τομέας, Οργανισμοί, ΟΤΑ, κλπ) και την αδυναμία τους να ανταποκριθούν αποτελεσματικά στις απαιτήσεις του σχεδιασμού, μελέτης και υλοποίησης μιας ΣΔΙΤ, παράγοντες, οι οποίοι θα μπορούσαν άμεσα να αντιμετωπιστούν με την υιοθέτηση συγκεκριμένων μεθοδολογικών εργαλείων σε συνδυασμό με την πολιτική βούληση για την άμβλυση των προαναφερόμενων δυσχερειών.

2.3 Οι υποστηρικτές του Προγράμματος

Η συγκεκριμένη εργασία, καθότι πρόκειται για εκπαιδευτική εργασία, δεν συμπεριλαμβάνει κάποιους συγκεκριμένους υποστηρικτές, εκτός από το γράφοντα. Όμως αποτελεί σίγουρα έναν τομέα στον οποίο οι μεγάλες εταιρείες του κλάδου των κατασκευαστικών εταιρειών αλλά και οι εμπλεκόμενοι φορείς (πιστωτικά ιδρύματα, εταιρείες συντήρησης, φύλαξης κ.α.) θα επιδείξουν ενδιαφέρον στο άμεσο μέλλον. Είναι βέβαιο ότι η οικονομική δυνατότητα των εμπλεκόμενων, και η τεχνογνωσία στον τομέα διαχείρισης μεγάλων κατασκευαστικών Projects είναι καθοριστικοί παράγοντες στην συνεισφορά του κάθε φορέα.

2.4 Ιστορικό του Προγράμματος

2.4.1 Ιστορική εξέλιξη και λόγοι επιλογής του συγκεκριμένου επενδυτικού σχεδίου

Η ιδέα για την υλοποίηση του συγκεκριμένου επενδυτικού προγράμματος προήλθε κατόπιν της διαμορφούμενης κατάστασης στον κλάδο των κατασκευαστικών εταιρειών μετά την εποχή των Ολυμπιακών Αγώνων, σε συνδυασμό με την προώθηση των ΣΔΙΤ και το τεχνικό υπόβαθρο του γράφοντος ως Μηχανολόγου Μηχανικού. Είναι γενικώς αποδεκτό ότι οι εταιρείες του κλάδου βρίσκονται σε κομβικό σημείο. Υπάρχει μια μεταβατική περίοδος με συγχωνεύσεις και εξαγορές εταιρειών αλλά και με επιτακτική ανάγκη την μείωση των δημόσιων δαπανών με άμεσο αποτέλεσμα την περικοπή των κονδυλίων του προγράμματος δημοσίων επενδύσεων. Στο νέο περιβάλλον δημοσίων έργων οι υπηρεσίες που καλείται να υλοποιήσει ο Ιδιώτης πλέον-επενδυτής και οι οποίες σαφώς διαφοροποιούνται σε σχέση με την προσέγγιση των κλασσικών δημόσιων έργων, απαιτούν καλή οργάνωση, πιστοληπτική ικανότητα, μεθοδολογία και επιλογή των κατάλληλων στελεχών. Συνεπώς η συγκεκριμένη μελέτη κρίθηκε απαραίτητη προκειμένου να εξετασθούν όλα τα συστατικά στοιχεία του προγράμματος και να γίνει εφικτή η εξαγωγή πορίσματος, ως προς τη βιωσιμότητα και επιτυχία του ή όχι.

2.4.2 Μελέτες και έρευνες που έχουν ήδη εκπονηθεί

Οι μελέτες και οι έρευνες που έχουν ήδη εκπονηθεί μέχρι τη στιγμή της εκπόνησης και υπήρχε πρόσβαση σε αυτές είναι οι ακόλουθες:

- IOBE, (2006)

- Ο εγχώριος κατασκευαστικός κλάδος/ Ι.Πλεμένο
- ICAP (2006)
 - Τεχνικές εταιρείες 7ης, 6ης, 5ης Τάξης
- HELLASTAT (2006)
 - Κατασκευαστικός κλάδος
- CITIGROUP (2007)
 - The Greek Construction Sector
- Ινστιτούτο Οικονομίας Κατασκευών (2005)
 - ΣΥΜΠΡΑΞΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ

2.5 Κόστος μελετών και σχετικών ερευνών

Επειδή πρόκειται για κοινοπραξία ήδη υπαρχόντων εταιρειών προκειμένου να παραχθεί ένα δεδομένο αλλά διαφοροποιημένο προϊόν θα απαιτηθούν εκτός της συγκεκριμένης μελέτης και μια διερεύνηση του νομικού πλαισίου του θεσμού των ΣΔΙΤ και αξιολόγηση της υφιστάμενης εμπειρίας από σχετικά έργα που έχουν πραγματοποιηθεί στον επιλεγθέντα Οργανισμό. Επίσης απαραίτητη είναι η συγκέντρωση, κωδικοποίηση και αξιολόγηση διαθέσιμων στοιχείων από το Κύριο του Έργου (ΚτΕ). Το κόστος αυτών των εργασιών εκτιμάται στο ποσό των 100.000 €

Πίνακας 2.1

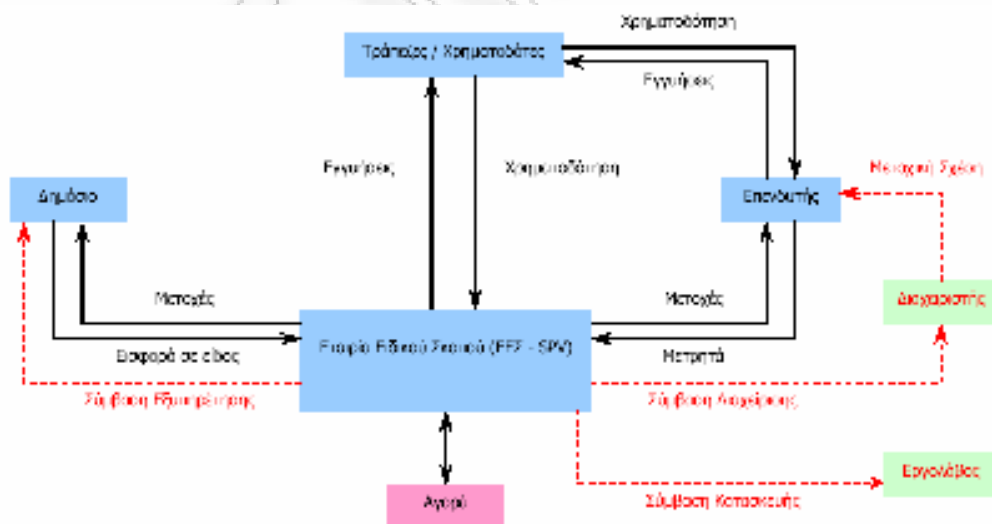
ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΩΝ		
Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΟΣΤΟΣ (€)
1	Μελέτη σκοπιμότητας	80.000
2	Αυτοψίες χώρων κατασκευής	5.000
3	Διάφορα έξοδα	15.000
	ΣΥΝΟΛΟ	100.000

Κεφάλαιο 3: Ανάλυση της αγοράς και Μάρκετινγκ

3.1 Ορισμός της Αγοράς και Ανάλυση της Δομής του περιβάλλοντος δραστηριοποίησης

Σε μια πρώτη φάση, θα πρέπει, να ορισθεί η αγορά στην οποία σκοπεύει να δραστηριοποιηθεί η επιχείρηση, η οποία ως γνωστόν, καθορίζεται από τα πέντε βασικά στοιχεία: τα προϊόντα, τους πελάτες, τους ανταγωνιστές, τους προμηθευτές και τα κανάλια διανομής.

Θα πρέπει να αναφέρουμε σ' αυτό το σημείο κάποια στοιχεία για το περιβάλλον της εταιρείας. Στο ακόλουθο διάγραμμα παρουσιάζονται οι συμμετέχοντες σε συνεργασίες της μορφής ΣΔΙΤ και οι μεταξύ τους σχέσεις.



Διάγραμμα 3.1

«Ιδιωτικοί Φορείς» μπορεί να είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, εξαιρουμένων των προσώπων που ορίζονται από το Ν. 3389/2005 ως «Δημόσιοι Φορείς». Δεδομένου ότι οι Συμβάσεις Σύμπραξης είναι πολυετούς διάρκειας και το αντικείμενο τους σημαντικό, οι τράπεζες που χρηματοδοτούν τους Ιδιωτικούς Φορείς, προτιμούν να συναλλάσσονται με ανώνυμες εταιρείες, οι οποίες έχουν συσταθεί ειδικά, αποκλειστικά και μόνον, για την επίτευξη του συγκεκριμένου σκοπού της Σύμπραξης και δεν βαρύνονται με άλλες υποχρεώσεις εκτός αυτών που σχετίζονται με την υλοποίηση του αντικειμένου της Σύμπραξης. Η πρακτική αυτή ακολουθείται πλαγίως στο πλαίσιο εκτέλεσης έργων με παραχώρηση στην Ελλάδα αλλά και με Σύμπραξη διεθνώς. Προκειμένου, λοιπόν, να συμμετάσχουν σε Σύμβαση Σύμπραξης ή σε παρεπόμενο σύμφωνο (δηλαδή σε παρεπόμενες της Σύμβασης Σύμπραξης συμβάσεις που συνάπτουν οι ιδιωτικοί φορείς με τρίτους, όπως π.χ. δανειοδοτικές ή χρηματοδοτικές συμβάσεις), οι Ιδιωτικοί Φορείς οφείλουν να συστήσουν «Ανώνυμη Εταιρεία Ειδικού Σκοπού». Οι ανώνυμες εταιρείες ειδικού σκοπού λειτουργούν σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 «Περί Ανωνύμων Εταιρειών». Μέτοχοι της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού μπορούν να είναι μόνο «Ιδιωτικοί Φορείς». Με σκοπό την αποτροπή της εισόδου στη Σύμπραξη προσώπων που δεν έχουν αξιολογηθεί και επιλεγεί μέσω των διαδικασιών ανάθεσης του Ν. 3389/2005 και της εξόδου του επιλεγέντος Ιδιωτικού Φορέα, κρίθηκε σκόπιμο να μην επιτρέπεται η ελεύθερη πώληση των μετοχών της Εταιρείας και η – συνεπεία αυτής – «έξοδος» των μετόχων από τη μετοχική της σύνθεση. Έτσι ορίστηκε στο νόμο ότι για την απόκτηση μετοχών της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού απαιτείται η έγγραφη συναίνεση του Δημοσίου Φορέα, εφόσον αυτή λαμβάνει χώρα πριν από την έναρξη λειτουργίας του έργου ή την έναρξη της παροχής υπηρεσιών. Οι ειδικότεροι όροι και προϋποθέσεις για την παροχή της συναίνεσης αυτής καθορίζονται στη Σύμβαση Σύμπραξης.

Περαιτέρω, για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού σε ελληνική ή αλλοδαπή οργανωμένη αγορά κινητών αξιών και για την έκδοση ανταλλάξιμου ομολογιακού δανείου ή ομολογιακού δανείου μετατρέψιμου σε μετοχές, απαιτείται υποχρεωτικά προηγούμενη εγκριτική απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών και των κατά περίπτωση συναρμοδίων Υπουργών.

Έγγραφο συναίνεση του Δημοσίου Φορέα απαιτείται και προκειμένου να επιχειρηθούν έγκυρα:

- Εξωχρηματιστηριακή μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού ή άλλη πράξη με την οποία μεταβιβάζονται τα δικαιώματα ψήφου επί μετοχών του εφόσον αυτές λαμβάνουν χώρα πριν από την έναρξη λειτουργίας του έργου ή την έναρξη παροχής υπηρεσιών.
- Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου ή τροποποιήσεις του καταστατικού της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού εκτός από αυτές που είναι υποχρεωτικές από τη Σύμβαση Σύμπραξης, τα Παρεπόμενα Σύμφωνα ή το νόμο.
- Έκδοση Ομολογιακού δανείου
- Οποιασδήποτε μορφής συγχώνευση, διάσπαση, απορρόφηση, ή άλλος εταιρικός μετασχηματισμός της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού.

3.2 Προϊόντα

Εξήντα έργα προϋπολογισμού €5 δις. αναμένεται να ενταχθούν στο Δ΄ ΚΠΣ της περιόδου 2007-2013. Το ΥΠΕΧΩΔΕ προωθεί διαδικασίες για την ανάθεση των σχετικών μελετών, συνολικής αξίας € 150 εκ. Συγκεκριμένα, πρόκειται για έργα επέκτασης της Εγνατίας Οδού, έργα σε λιμενικές εγκαταστάσεις, επεκτάσεις του Μετρό της Αθήνας, έναρξη κατασκευής του Μετρό της Θεσσαλονίκης, καθώς και αναβαθμίσεις περιφερειακών οδικών αρτηριών, ενώ το τελευταίο διάστημα

παρατηρείται επιτάχυνση των διαδικασιών για την έναρξη των εργασιών σε σημαντικό μέρος των συγκεκριμένων έργων.

Όσον αφορά τις εγκεκριμένες προτάσεις για την υλοποίηση ΣΔΙΤ στον κάτωθι πίνακα εμφανίζονται τα έργα στα οποία θα μπορεί να στοχεύσει μια εταιρεία ειδικού σκοπού, ο ενδεικτικός προϋπολογισμός και το επίπεδο εξέλιξης του έργου. Στη περίπτωση της παρούσας μελέτης θα εξετάσουμε τα έργα που αφορούν τις εκπαιδευτικές υποδομές.

Πίνακας 3.1 : ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΡΜΟΔΙΑ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΣΔΙΤ ΜΕΣΩ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 3389/2005

Αναθέτουσα Αρχή	Έργο	Προϋπολογισμός	Κατάσταση Έργου
Υπουργείο Εσωτερικών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης - Νομαρχιακό Διαμέρισμα Έβρου	Υλοποίηση του κτιριακού συγκροτήματος Διοικητικού Πάρκου Αλεξανδρούπολης - Νομαρχιακό Διαμέρισμα Έβρου	22 εκ. ευρώ (+20% κόστος βαριάς συντήρησης και ασφάλισης) *	Η Αναθέτουσα Αρχή προετοιμάζει τα τεύχη του διαγωνισμού για την ανάθεση υπηρεσιών Συμβούλου
Υπουργείο Εσωτερικών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης - Δήμος Ραφήνας	Υλοποίηση δικτύων αποχέτευσης και μονάδας επεξεργασίας λυμάτων στο Δήμο Ραφήνας - Δήμος Ραφήνας	40 εκ. ευρώ (+20% κόστος βαριάς συντήρησης και ασφάλισης) *	Η Αναθέτουσα Αρχή προετοιμάζει τα τεύχη του διαγωνισμού για την ανάθεση υπηρεσιών Συμβούλου

<p>Υπουργείο Εσωτερικών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης - Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απορριμμάτων Δυτικής Μακεδονίας Α.Ε. (ΔΙΑΔΥΜΑ Α.Ε.)</p>	<p>Υλοποίηση υποδομών του Ολοκληρωμένου Συστήματος Διαχείρισης Απορριμμάτων της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας - Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απορριμμάτων Δυτικής Μακεδονίας Α.Ε. (ΔΙΑΔΥΜΑ Α.Ε.)</p>	<p>97 εκ. ευρώ (+20% κόστος βαριάς συντήρησης και ασφάλισης) *</p>	<p>Η Αναθέτουσα Αρχή προετοιμάζει τα τεύχη του διαγωνισμού για την ανάθεση υπηρεσιών Συμβούλου</p>
<p>Υπουργείο Υγείας & Κοινωνικής Αλληλεγγύης - Ανώνυμη Εταιρεία Μονάδων Υγείας Α.Ε.</p>	<p>Υλοποίηση του Κέντρου Αποκατάστασης και Αποθεραπείας Βορείου Ελλάδας - Ανώνυμη Εταιρεία Μονάδων Υγείας Α.Ε.</p>	<p>103 εκ. ευρώ (+20% κόστος βαριάς συντήρησης και ασφάλισης) *</p>	<p>Η Αναθέτουσα Αρχή προετοιμάζει τα τεύχη του διαγωνισμού για την ανάθεση υπηρεσιών Συμβούλου</p>
<p>Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών - Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου Α.Ε.</p>	<p>Υλοποίηση νέων κτιριακών εγκαταστάσεων για τη στέγαση του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, τη στέγαση υπηρεσιών του Δήμου Χαλανδρίου, καθώς και αθλητικών εγκαταστάσεων και πάρκου αναψυχής του Δήμου Χαλανδρίου - Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου Α.Ε.</p>	<p>212 εκ. ευρώ (+20% κόστος βαριάς συντήρησης και ασφάλισης) *</p>	<p>Η Αναθέτουσα Αρχή προετοιμάζει τα τεύχη του διαγωνισμού για την ανάθεση υπηρεσιών Τεχνικού Συμβούλου</p>

<p>Υπουργείο Εμπορικής Ναυτιλίας (ΥΕΝ) - Υπουργείο Εμπορικής Ναυτιλίας (ΥΕΝ)</p>	<p>Εγκατάσταση και λειτουργία συστημάτων ασφαλείας σε 12 λιμένες για την κάλυψη των διεθνών και ευρωπαϊκών κανονισμών ασφάλειας - Υπουργείο Εμπορικής Ναυτιλίας (ΥΕΝ)</p>	<p>342 εκ. ευρώ *</p>	<p>Ο διαγωνισμός για την επιλογή τεχνικού, νομικού και χρηματοοικονομικού συμβούλου βρίσκεται σε εξέλιξη. Καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών: 31.08.2007</p>
<p>Υπουργείο Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων - Οργανισμός Σχολικών Κτιρίων Α.Ε. (ΟΣΚ)</p>	<p>Υλοποίηση 23 νέων σχολικών κτιρίων στις Περιφέρειες Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, Δυτικής Μακεδονίας, Ηπείρου και Ιονίων Νήσων - Οργανισμός Σχολικών Κτιρίων Α.Ε. (ΟΣΚ)</p>	<p>63 εκ. ευρώ (+20% κόστος βαριάς συντήρησης και ασφάλισης) *</p>	<p>Ο διαγωνισμός για την επιλογή χρηματοοικονομικού, τεχνικού και νομικού συμβούλου βρίσκεται σε εξέλιξη. Καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών: 26.07.2007</p>
<p>Υπουργείο Εσωτερικών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης - Περιφέρεια Ηπείρου</p>	<p>Ανακατασκευή του κτιριακού συγκροτήματος "Δόμπολη" για τη στέγαση των υπηρεσιών της Περιφέρειας Ηπείρου - Περιφέρεια Ηπείρου</p>	<p>16 εκ. ευρώ (+20% κόστος βαριάς συντήρησης και ασφάλισης) *</p>	<p>Η Αναθέτουσα Αρχή προετοιμάζει τα τεύχη του διαγωνισμού για την ανάθεση υπηρεσιών Συμβούλου</p>

Υπουργείο Εσωτερικών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης - Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Κορίνθου	Ανέγερση κτιρίου Διοικητηρίου για τη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Κορίνθου - Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Κορίνθου	19 εκ. ευρώ (+20% κόστος βαριάς συντήρησης) *	Η διαδικασία επιλογής του Συμβούλου βρίσκεται σε εξέλιξη.
Υπουργείο Εσωτερικών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης - Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Τρικάλων	Ανέγερση κτιρίου Διοικητηρίου για τη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Τρικάλων - Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Τρικάλων	19 εκ. ευρώ (+20% κόστος βαριάς συντήρησης και ασφάλισης) *	Η διαδικασία επιλογής του Συμβούλου βρίσκεται σε εξέλιξη.
Υπουργείο Εσωτερικών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης - Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Αχαΐας	Ανέγερση κτιρίου Διοικητηρίου για τη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Αχαΐας - Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Αχαΐας	30 εκ. ευρώ (+20% κόστος βαριάς συντήρησης και ασφάλισης) *	Ο διαγωνισμός για την επιλογή χρηματοοικονομικού και τεχνικού συμβούλου βρίσκεται σε εξέλιξη. Καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών: 4.09.2007
Υπουργείο Εσωτερικών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης - Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Φθιώτιδας	Ανέγερση κτιρίου Διοικητηρίου για τη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Φθιώτιδας - Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Φθιώτιδας	28 εκ. ευρώ (+ 20% κόστος βαριάς συντήρησης και ασφάλισης) *	Ο διαγωνισμός για την επιλογή χρηματοοικονομικού και τεχνικού συμβούλου βρίσκεται σε εξέλιξη. Καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών: 4.09.2007

Υπουργείο Δημόσιας Τάξης - Ελληνική Αστυνομία - Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου Α.Ε. (ΚΕΔ)	Υλοποίηση 11 νέων κτιριακών εγκαταστάσεων της Ελληνικής Αστυνομίας (ΕΛ.ΑΣ.) - Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου Α.Ε. (ΚΕΔ)	124 εκ. ευρώ (+20% κόστος βαριάς συντήρησης και ασφάλισης) *	Η διαδικασία επιλογής του Τεχνικού Συμβούλου βρίσκεται σε εξέλιξη.
Υπουργείο Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης - Δημόσια Επιχείρηση Ανέγερσης Νοσηλευτικών Μονάδων Α.Ε. (ΔΕΠΑΝΟΜ)	Υλοποίηση του Παιδιατρικού Νοσοκομείου Θεσσαλονίκης - Δημόσια Επιχείρηση Ανέγερσης Νοσηλευτικών Μονάδων Α.Ε. (ΔΕΠΑΝΟΜ)	324 εκ. ευρώ (+20% κόστος βαριάς συντήρησης και ασφάλισης των υποδομών) *	Διαδικασία αξιολόγησης προσφορών για την ανάθεση υπηρεσιών Συμβούλου σε εξέλιξη
Υπουργείο Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης - Δημόσια Επιχείρηση Ανέγερσης Νοσηλευτικών Μονάδων Α.Ε. (ΔΕΠΑΝΟΜ)	Υλοποίηση του νέου Ογκολογικού Νοσοκομείου Θεσσαλονίκης - Δημόσια Επιχείρηση Ανέγερσης Νοσηλευτικών Μονάδων Α.Ε. (ΔΕΠΑΝΟΜ)	330 εκ. ευρώ (+20% κόστος βαριάς συντήρησης και ασφάλισης των υποδομών) *	Διαδικασία αξιολόγησης προσφορών για την ανάθεση υπηρεσιών Συμβούλου σε εξέλιξη
Υπουργείο Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης - Δημόσια Επιχείρηση Ανέγερσης Νοσηλευτικών Μονάδων Α.Ε. (ΔΕΠΑΝΟΜ)	Υλοποίηση του νέου Γενικού Νοσοκομείου Πρέβεζας - Δημόσια Επιχείρηση Ανέγερσης Νοσηλευτικών Μονάδων Α.Ε. (ΔΕΠΑΝΟΜ)	109 εκ. ευρώ (+20% κόστος βαριάς συντήρησης και ασφάλισης) *	Ο διαγωνισμός για την επιλογή χρηματοοικονομικού, τεχνικού και νομικού συμβούλου βρίσκεται σε εξέλιξη. Καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών: 12.09.2007

<p>Υπουργείο Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων - Οργανισμός Σχολικών Κτιρίων (ΟΣΚ)</p>	<p>Κατασκευή και συντήρηση 31 νέων σχολικών υποδομών στην Κεντρική Μακεδονία - Οργανισμός Σχολικών Κτιρίων (ΟΣΚ)</p>	<p>116 εκ. ευρώ (+ 20% κόστος ασφάλισης και βαριάς συντήρησης) *</p>	<p>Η διαδικασία επιλογής του Συμβούλου βρίσκεται σε εξέλιξη</p>
<p>Υπουργείο Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων - Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου</p>	<p>Κατασκευή και συντήρηση νέων Τμημάτων του Πανεπιστημίου Πελοποννήσου - Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου</p>	<p>84 εκ. ευρώ (+ 20% κόστος ασφάλισης και βαριάς συντήρησης) *</p>	<p>Η Αναθέτουσα Αρχή του έργου σε συνεργασία με το Σύμβουλό της προετοιμάζει τα τεύχη του διαγωνισμού για την επιλογή των Ιδιωτικών Φορέων Σύμπραξης.</p>
<p>Υπουργείο Δικαιοσύνης - Θέμις Κατασκευαστική Α.Ε.</p>	<p>Κατασκευή και συντήρηση δύο (2) νέων Δικαστικών Μεγάρων - Θέμις Κατασκευαστική Α.Ε.</p>	<p>100 εκ. ευρώ (+ 20% κόστος ασφάλισης και βαριάς συντήρησης) *</p>	<p>Ο διαγωνισμός για την επιλογή τεχνικού, νομικού και χρηματοοικονομικού συμβούλου βρίσκεται σε εξέλιξη. Καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών: 17.09.2007</p>
<p>Υπουργείο Πολιτισμού - Γενική Γραμματεία Ολυμπιακής Αξιοποίησης (Γ.Γ.Ο.Α.)</p>	<p>Δημιουργία Διεθνούς Συνεδριακού Κέντρου στο Κλειστό Γυμναστήριο Π. Φαλήρου (Γήπεδο Tae Kwon Do) - Γενική Γραμματεία Ολυμπιακής Αξιοποίησης (Γ.Γ.Ο.Α.)</p>	<p>54 εκ. ευρώ (+20% κόστος ασφάλισης & βαριάς συντήρησης) *</p>	<p>Ο διαγωνισμός για την επιλογή Ιδιωτικού φορέα Σύμπραξης βρίσκεται σε εξέλιξη. Καταληκτική ημερομηνία υποβολής Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος: 1.10.2007</p>

Υπουργείο Δικαιοσύνης - Θέμις Κατασκευαστική Α.Ε.	Κατασκευή και συντήρηση τριών (3) νέων καταστημάτων κράτησης - Θέμις Κατασκευαστική Α.Ε.	198 εκ. ευρώ (+ 20% κόστος ασφάλισης και βαριάς συντήρησης) *	Η Αναθέτουσα Αρχή του έργου σε συνεργασία με το Σύμβουλό της προετοιμάζει τα τεύχη του διαγωνισμού για την επιλογή των Ιδιωτικών Φορέων Σύμπραξης.
Υπουργείο Δημόσιας Τάξης - Ελληνική Αστυνομία - Κτηματική Εταιρία Του Δημόσιου (ΚΕΔ)	Τεχνική διαχείριση τεσσάρων (4) κτιριακών εγκαταστάσεων της Ελληνικής Αστυνομίας - Κτηματική Εταιρία Του Δημόσιου (ΚΕΔ)	36 εκ. ευρώ *	Η διαδικασία επιλογής του Τεχνικού Συμβούλου βρίσκεται σε εξέλιξη.
Υπουργείο Δημόσιας Τάξης - Πυροσβεστικό Σώμα - Κτηματική Εταιρία Του Δημόσιου (ΚΕΔ)	Κατασκευή και συντήρηση επτά (7) νέων Πυροσβεστικών Σταθμών - Κτηματική Εταιρία Του Δημόσιου (ΚΕΔ)	31,5 εκ. ευρώ (+ 20% κόστος ασφάλισης και βαριάς συντήρησης) *	Ο διαγωνισμός για την επιλογή Ιδιωτικού φορέα Σύμπραξης βρίσκεται σε εξέλιξη. Καταληκτική ημερομηνία κατάθεσης αιτήσεων εκδήλωσης ενδιαφέροντος: 01/10/2007
Υπουργείο Εθνικής Παιδείας & Θρησκευμάτων - Οργανισμός Σχολικών Κτιρίων (ΟΣΚ)	Κατασκευή, αναπαλαίωση και συντήρηση 27 σχολικών υποδομών στην Περιφέρεια Αττικής - Οργανισμός Σχολικών Κτιρίων (ΟΣΚ)	150 εκ. ευρώ (+ 20% κόστος ασφάλισης & βαριάς συντήρησης) *	Η Αναθέτουσα Αρχή του έργου σε συνεργασία με το Σύμβουλό της προετοιμάζει τα τεύχη του διαγωνισμού για την επιλογή των Ιδιωτικών Φορέων Σύμπραξης.

* : Ενδεικτικός προϋπολογισμός έργου

Από τον πίνακα 3.1, προκύπτει ότι τα έργα που αφορούν εκπαιδευτικές υποδομές είναι συνολικού προϋπολογισμού 329 εκ. €, ενώ υπάρχει μια προσαύξηση 20 % για το κόστος ασφάλισης και βαριάς συντήρησης 65,8 εκ €. Προφανώς η διεκδίκηση μεγάλου μεριδίου από αυτή την αγορά, οδηγεί στα βέλτιστα αποτελέσματα, λόγω των οικονομιών κλίμακας που δημιουργούνται.

3.3 Πελάτες και διαδικασία ανάθεσης

Όπως μπορούμε να δούμε από τον πίνακα 3.1, τα έργα αφορούν το Δημόσιο και τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Ένα από τα πλέον σημαντικά ζητήματα στην επιτυχία των ΣΔΙΤ είναι η διαδικασία επιλογής αναδόχων των σχετικών συμβάσεων. Λαμβάνοντας υπόψη την διεθνή, αλλά και την ελληνική μέχρι τώρα εμπειρία σε συμβάσεις ΣΔΙΤ, το παρακάτω διάγραμμα δείχνει την βασική προτεινόμενη διάρθρωση της προβλεπόμενης διαδικασίας επιλογής αναδόχων σε σχήματα ΣΔΙΤ

Η βασική διαδικασία αναπτύσσεται σε οκτώ (8) στάδια :

- Στάδιο 1^ο : Διαδικασία προεπιλογής Υποψηφίων
- Στάδιο 2^ο : Διαδικασία Διαβούλευσης
- Στάδιο 3^ο : Διαδικασία υποβολής προσφορών
- Στάδιο 4^ο : Αξιολόγηση και επιλογή προσωρινού αναδόχου
- Στάδιο 5^ο : Διαδικασία διαπραγμάτευσης
- Στάδιο 6^ο : Επίτευξη χρηματοοικονομικού κλεισίματος

- Στάδιο 7^ο : Κατακύρωση της Σύμβασης

- Στάδιο 8^ο : Διαχείριση της Σύμβασης

Για την επιλογή του Ιδιωτικού Φορέα που θα συμμετέχει στη Σύμπραξη ακολουθούνται οι διαδικασίες ανάθεσης που προβλέπονται στο άρθρο 11 του Ν. 3389/2005. Οι διαδικασίες αυτές είναι οι ακόλουθες:

- **Ανοικτός Διαγωνισμός**

Ο ανοικτός διαγωνισμός διεξάγεται σε μία φάση κατά την οποία οι συμμετέχοντες υποβάλλουν σε χωριστούς φακέλους τα δικαιολογητικά συμμετοχής τους και τα στοιχεία της χρηματοοικονομικής τους επάρκειας και της επαγγελματικής τους ικανότητας, και την τεχνική και οικονομική τους προσφορά.

- **Κλειστός Διαγωνισμός**

Ο κλειστός διαγωνισμός διεξάγεται σε δύο φάσεις. Κατά την πρώτη φάση μπορεί να συμμετέχει κάθε ενδιαφερόμενος που πληροί τις προϋποθέσεις συμμετοχής. Στη δεύτερη φάση καλούνται να υποβάλλουν τεχνική και οικονομική προσφορά όσοι εκ των συμμετεχόντων προεπιλέχθηκαν από την Αναθέτουσα Αρχή. Ο ελάχιστος και ο μέγιστος αριθμός των συμμετεχόντων που θα προσκληθούν να υποβάλλουν τεχνική και οικονομική προσφορά ορίζεται στο Τεύχος Προκήρυξης της πρώτης φάσης.

- **Ανταγωνιστικός Διάλογος**

Η διαδικασία του ανταγωνιστικού διαλόγου είναι μια νέα διαδικασία που εισήχθη με την Οδηγία 18/2004 της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η Αναθέτουσα Αρχή μπορεί να προσφύγει στη διαδικασία του Ανταγωνιστικού Διαλόγου σε περίπτωση ιδιαίτερα

πολύπλοκων συμβάσεων, εφόσον κρίνει ότι η τήρηση διαδικασίας ανοικτού ή κλειστού τύπου δεν επιτρέπει την ανάθεση συγκεκριμένης σύμβασης.

Η Αναθέτουσα Αρχή, όταν προκηρύσσει διαγωνισμό με τη διαδικασία του Ανταγωνιστικού Διαλόγου, περιγράφει στη σχετική Προκήρυξη ή στα Παραρτήματά της τις ανάγκες και απαιτήσεις της. Στη συνέχεια, προβαίνει σε διάλογο με εκείνους από τους συμμετέχοντες που πληρούν τις προϋποθέσεις επιλογής. Σκοπός του διαλόγου είναι η διερεύνηση και ο προσδιορισμός των μέσων που μπορούν να ικανοποιήσουν με τον καλύτερο τρόπο τις ανάγκες της. Κατά τη διάρκεια του διαλόγου αυτού, η Αναθέτουσα Αρχή εξασφαλίζει την ίση μεταχείριση όλων των υποψηφίων μεριμνώντας μεταξύ άλλων και για την παροχή της ίδιας επακριβώς πληροφόρησης σε όλους τους υποψηφίους.

Οι λύσεις, προτάσεις και εν γένει εμπιστευτικές πληροφορίες που περιέρχονται σε γνώση της Αναθέτουσας Αρχής από έναν υποψήφιο είναι εμπιστευτικές και δεν γνωστοποιούνται στους άλλους υποψηφίους χωρίς τη συναίνεσή του. Ο ανταγωνιστικός διάλογος μπορεί να διεξάγεται και σε διαδοχικές φάσεις, εφόσον αυτό προβλέπεται στην Προκήρυξη του Διαγωνισμού ή γνωστοποιείται εγγράφως σε όλους τους υποψηφίους. Στην περίπτωση αυτή, ο αριθμός των υπό εξέταση λύσεων μπορεί να μειώνεται ανά φάση διαλόγου με την εφαρμογή των κριτηρίων ανάθεσης που αναφέρονται στην Προκήρυξη.

Η Αναθέτουσα Αρχή επιλέγει τη λύση ή τις λύσεις που ανταποκρίνονται καλύτερα στις ανάγκες της, κηρύσσει τη λήξη του διαλόγου και ενημερώνει σχετικά τους υποψηφίους, τους οποίους και καλεί να υποβάλλουν την τελική προσφορά τους, με βάση τη λύση ή τις λύσεις που επιλέγηκαν κατά τη διάρκεια του διαλόγου. Στη συνέχεια, η Αναθέτουσα Αρχή αξιολογεί τις προσφορές των υποψηφίων με βάση τα κριτήρια ανάθεσης που

έχουν καθορισθεί στην Προκήρυξη και επιλέγει την πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά.

Περαιτέρω, η Αναθέτουσα Αρχή δύναται, εφόσον κρίνει ότι το κόστος συμμετοχής στη διαδικασία του Ανταγωνιστικού Διαλόγου είναι υψηλό να απονείμει βραβεία ή να καταβάλει μέρος του σχετικού κόστους στους Προσφέροντες.

• **Διαδικασία με Διαπραγμάτευση**

Διαδικασία με Διαπραγμάτευση μπορεί να ακολουθείται κατόπιν δημοσίευσης της Προκήρυξης στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Μετά από Διαδικασία Ανοικτού ή Κλειστού Τύπου ή Ανταγωνιστικού Διαλόγου εφόσον:

αα) οι Προσφορές που κατατέθηκαν είτε ήταν απαράδεκτες με βάση διάταξη νόμου είτε δεν ανταποκρίνονταν στους όρους και προϋποθέσεις του Ν. 3389/2005 και συγκεκριμένα του άρθρου 15 αυτού ή της Προκήρυξης,

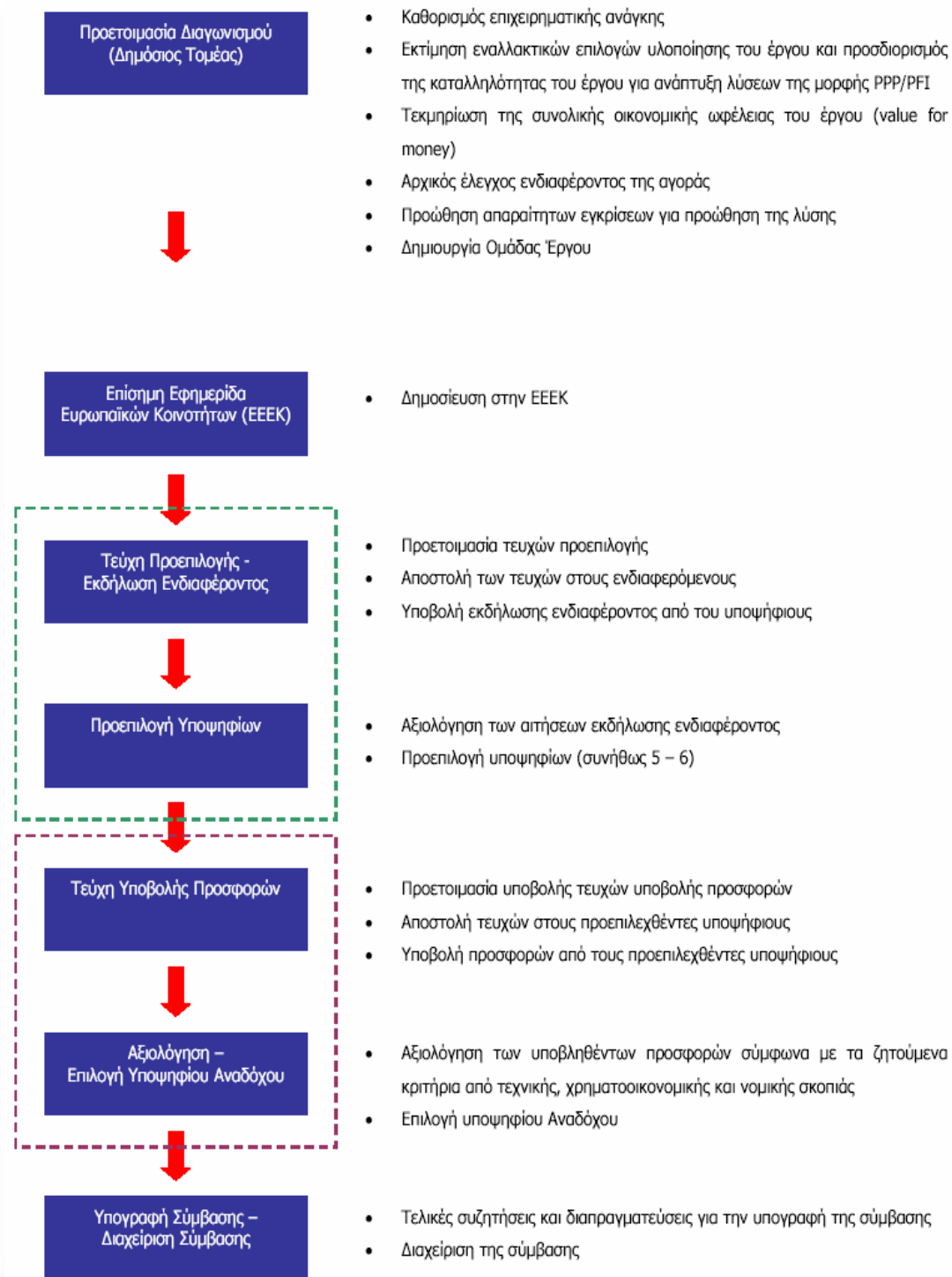
ββ) οι όροι της προτεινόμενης Σύμβασης δεν τροποποιούνται ουσιωδώς σε σχέση με τους όρους που είχαν προταθεί κατά την προηγούμενη διαδικασία Ανοικτού ή Κλειστού Τύπου ή Ανταγωνιστικού Διαλόγου.

(β) Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν πρόκειται για έργα ή υπηρεσίες, των οποίων η φύση ή διάφοροι αστάθμητοι παράγοντες δεν επιτρέπουν το συνολικό προκαθορισμό των τιμών.

(γ) Όταν πρόκειται για Σύμβαση Υπηρεσιών και δη για παροχές διανοητικής εργασίας, εφόσον η φύση των υπηρεσιών ή εργασιών αυτών είναι τέτοια, ώστε οι προδιαγραφές της Σύμβασης να μην είναι δυνατό να καθορίζονται με επαρκή ακρίβεια και για το λόγο αυτόν να μην είναι εφικτή η ανάθεση της Σύμβασης με επιλογή της καλύτερης Προσφοράς, σύμφωνα με τους κανόνες που διέπουν τις Διαδικασίες Ανοικτού ή Κλειστού Τύπου.

(δ) Στις Συμβάσεις Έργων, για τα έργα που εκτελούνται αποκλειστικά για σκοπούς έρευνας, δοκιμής ή τελειοποίησης και όχι για να εξασφαλίζουν την αποδοτικότητα ή την κάλυψη των δαπανών έρευνας και ανάπτυξης.

Το ακόλουθο διάγραμμα παρουσιάζει τα βήματα μιας τυπικής ΣΔΙΤ Η χρονική διάρκεια που απαιτείται για την ολοκλήρωση μιας τέτοιας διαδικασίας από τη στιγμή της πρώτης δημοσίευσης στην (Επίσημη Εφημερίδα Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (ΕΕΕΚ) έως και την υπογραφή της σύμβασης κυμαίνεται από 14 – 24 μήνες.



Διάγραμμα 3.2: Βήματα μια τυπικής ΣΔΙΤ

3.4 Ανταγωνιστές

3.4.1 Η ελληνική πραγματικότητα

Η ακαθάριστη προστιθέμενη αξία του κλάδου των κατασκευών, τη δεκαετία 1995-2004, παρουσίασε συνεχή μεγέθυνση με μέσο ετήσιο ρυθμό 5,6%, σε σταθερές τιμές, με αποτέλεσμα η συμμετοχή του κλάδου των κατασκευών στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν να ανέρχεται κατά μέσο όρο την περίοδο αυτή στο 6,4%. Την περίοδο 1999-2004, οι τεχνικές εταιρίες 4ης-7ης Τάξης του Μητρώου Εργοληπτικών Επιχειρήσεων τριπλασίασαν τον κύκλο εργασιών τους, αν και το αυξημένο κόστος πωληθέντων επηρέασε αρνητικά το καθαρό περιθώριο κέρδους και την αποδοτικότητα του κλάδου. Από την ολοκλήρωση των Ολυμπιακών Έργων και καθ' όλη τη διάρκεια του 2005, η συνολική ζήτηση κατασκευαστικού έργου καταγράφεται πτωτική και διατηρείται στα χαμηλότερα επίπεδα από το 1998 και ύστερα. Ωστόσο, τους πρώτους μήνες του 2006 φαίνεται να αλλάζει, έστω και οριακά, η αρνητική τάση της ζήτησης του συνολικού κατασκευαστικού έργου.

Ο κλάδος των κατασκευών χαρακτηρίζεται από χαμηλό βαθμό συγκέντρωσης, καθώς οι 5 μεγαλύτερες επιχειρήσεις του κλάδου αντιπροσωπεύουν μόλις το 7,8% του συνόλου του κύκλου εργασιών των κατασκευών στην Ελλάδα. Από τις 98.926 επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον εγχώριο κατασκευαστικό κλάδο το 77,96% είναι προσωπικές εταιρίες, ενώ μόλις το 2,77% έχουν νομική μορφή Ανώνυμης Εταιρίας και Εταιρίας Περιορισμένης Ευθύνης. Το 97,69% των επιχειρήσεων του κλάδου απασχολεί κάτω από 5 εργαζόμενους και το 92,31% έχει κύκλο εργασιών λιγότερο από 150.000 ευρώ. Αντίθετα η αγορά δημοσίων έργων 4ης-7ης Τάξης χαρακτηρίζεται από υψηλό βαθμό συγκέντρωσης, καθώς οι 5 μεγαλύτερες τεχνικές

εταιρίες συγκεντρώνουν το 32,9% του συνολικού κύκλου εργασιών των 220 τεχνικών εταιριών που έχουν εργοληπτικό πτυχίο 4ης-7ης Τάξης. Ο εγχώριος κατασκευαστικός κλάδος συνιστά έναν από τους μεγαλύτερους εργοδότες στην ελληνική οικονομία, με συμμετοχή κατά μέσο όρο τη δεκαετία 1995-2004, 7,2% στη συνολική απασχόληση της χώρας. Ο ευρωπαϊκός κατασκευαστικός κλάδος των 25 κρατών-μελών το 2002, παρήγαγε 384,4 δις ευρώ προστιθέμενη αξία και απασχόλησε 12,2 εκατομμύρια άτομα, συμβάλλοντας κατά 8,1% στη διαμόρφωση του ΑΕΠ και κατά 10,4% στη απασχόληση της συνολικής ευρωπαϊκής οικονομίας, εκτός Ενδιάμεσων Χρηματοπιστωτικών Οργανισμών. Η ένταξη των "νέων" κρατών-μελών, εκτός από προσδοκίες για την ανάπτυξη της αγοράς δημιουργεί ανησυχίες, οι οποίες πηγάζουν κυρίως από το πολύ χαμηλό κόστος εργασίας στα "νέα" κράτη-μέλη. Ο εγχώριος κατασκευαστικός κλάδος έχει μειώσει την εξαγωγική του δραστηριότητα την περίοδο 1995-2005 και έχει χάσει μέρος από την ανταγωνιστικότητά του, σε σχέση με τις άλλες χώρες της ΕΕ-25.

Ουσιαστικές κινήσεις εξάπλωσης σε αγορές του εξωτερικού πραγματοποιούνται από τις μεγαλύτερες εταιρείες του κλάδου, με σκοπό την διαμόρφωση ενός ισορροπημένου χαρτοφυλακίου (ως προς τη γεωγραφική και προϊόντική διασπορά) ώστε να ομαλοποιήσουν τα έσοδά τους αλλά και να δημιουργήσουν προϋποθέσεις ανάπτυξης. Οι ξένες αγορές στις οποίες ελληνικών συμφερόντων επιχειρήσεις δραστηριοποιούνται έντονα είναι μεταξύ άλλων η Ανατολική και Κεντρική Ευρώπη, η Μέση Ανατολή, οι βαλκανικές χώρες και η Βόρειος Αφρική.

Με βάση τα ανωτέρω, η εικόνα του κλάδου κατασκευών διαμορφώνεται ως εξής:

- Οι μεγάλοι κατασκευαστικοί όμιλοι που κατέχουν πτυχία 6ης και 7ης τάξης –οι περισσότεροι εκ των οποίων εισηγμένοι στο ΧΑ– έχουν πρόσβαση στα δημόσια έργα και στο τραπεζικό σύστημα και οι οποίοι, αν και εμφανίζουν μεγάλη κάμψη των εσόδων τους κατά το 2005 που ξεπερνά το 30%-40%, εκτιμάται ότι

θα συνεχίσουν να πρωταγωνιστούν, ενισχυμένες και από την έξοδο ορισμένων επιχειρήσεων μεσαίου και μεγάλου μεγέθους

- Οι κατασκευαστές μεσαίου και μικρού μεγέθους, οι οποίοι συνήθως αναλαμβάνουν υπεργολαβίες ή / και δραστηριοποιούνται στην αγορά της ιδιωτικής κατοικίας και της ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας, εμφανίζουν ισχυρότερα οικονομικά μεγέθη και ταχύτερους ρυθμούς ανάπτυξης.

Στον ακόλουθο πίνακα φαίνεται μια κατηγοριοποίηση για τις 5 μεγαλύτερες εταιρείες του κλάδου

Πίνακας 3.2 : Κατηγοριοποίηση τεχνικών εταιρειών

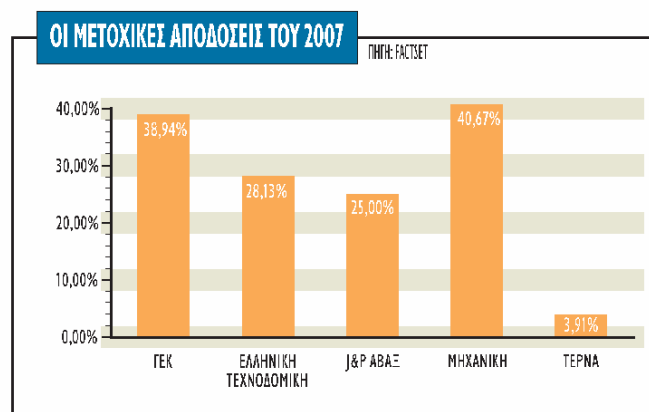
ΤΑ ΜΕΓΕΘΗ ΤΟΥ 2006					
ΠΗΓΗ: FACTSET					
ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ	ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ
ΓΕΚ	856,15	289,99	337,30	20,32	756,76
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΕΧΝΟΔΟΜΙΚΗ	1.450,03	712,37	717,61	47,79	1.721,91
J&P ΑΒΑΣ	534,04	188,81	360,29	19,53	549,00
ΜΗΧΑΝΙΚΗ	429,86	217,57	166,71	25,29	500,07
ΤΕΡΝΑ	574,76	167,62	312,93	17,57	611,33

ΟΙ ΜΕΣΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ 2007			
ΠΗΓΗ: FACTSET			
ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΕΣΟΔΑ	ΕΒΙΤΔΑ	ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ
ΓΕΚ	436,9	83,8	24,9
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΕΧΝΟΔΟΜΙΚΗ	912,2	114,6	86,2
J&P ΑΒΑΣ	468,4	41,9	28,3
ΜΗΧΑΝΙΚΗ	231,3	40,9	22,0
ΤΕΡΝΑ	430,4	73,8	28,6

ΠΟΣΑ ΣΕ ΕΚΑΤ. ΕΥΡΩ

ΟΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΩΝ «ΜΕΓΑΛΩΝ» ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ						
ΠΗΓΗ: FACTSET						
ΕΤΑΙΡΕΙΑ	P/E '07	P/E '08	P/BV '07	P/BV '08	DY '07	DY '08
ΓΕΚ	28,94	21,38	2,62	2,61	1,43%	1,75%
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΕΧΝΟΔΟΜΙΚΗ	19,68	18,07	2,19	2,05	2,12%	2,44%
J&P ΑΒΑΣ	19,26	15,86	2,71	2,54	2,44%	2,72%
ΜΗΧΑΝΙΚΗ	24,83	13,07	1,81	1,68	3,06%	3,57%
ΤΕΡΝΑ	18,90	14,75	3,28	2,93	2,18%	3,01%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	21,26	16,89	2,38	2,24	2,16%	2,57%

P/E: ΠΟΛΥΠΛΗΘΙΑΣΤΗΣ ΚΕΡΔΩΝ, P/BV: ΤΙΜΗ ΠΡΟΣ ΔΙΟΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ, DY: ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ



3.4.2 Η ευρωπαϊκή πραγματικότητα

Παρότι τα έργα ΣΔΙΤ που καλύπτει ο Ν.3389/2005 είναι μέχρι 200 εκ €, εντούτοις ο νέος θεσμός είναι πιθανόν ότι θα προσελκύσει και το ενδιαφέρον ξένων κατασκευαστικών εταιρειών ή ακόμα οι ελληνικές θα επιδιώξουν τη συνεργασία με ξένες εταιρείες οι οποίες έχουν να επιδείξουν τεχνογνωσία στη διαχείριση έργων ΣΔΙΤ. Ως εκ τούτου κρίνεται σκόπιμο να εξετάσουμε την κατάσταση στην ευρωπαϊκή αγορά κατασκευαστικών εταιρειών.

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της ανάλυσης της Deloitte, το 60% των εταιριών που περιλαμβάνονται στη λίστα των 100 μεγαλύτερων κατασκευαστικών εταιριών της Ευρώπης σημείωσε αύξηση του κύκλου εργασιών τους κατά το 2004 σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά, ενώ το 35% παρουσίασε μείωση. Κατά μέσο όρο η αύξηση του κύκλου εργασιών από κατασκευαστικές δραστηριότητες ανά εταιρία ήταν περίπου 145 εκατ. ευρώ. Το μέσο καθαρό περιθώριο κέρδους είχε αλματώδη αύξηση από 2,7% (2003) σε 3,2% για το 2004. Αν και οι μεγαλύτερες εταιρίες που κατατάσσονται στις πρώτες θέσεις της λίστας αδιαμφισβήτητα κέρδισαν πολλά, τα υψηλότερα καθαρά περιθώρια κέρδους εντοπίστηκαν στις εταιρίες που βρίσκονται στις χαμηλότερες θέσεις της κατάταξης.

Σημαντική είναι η παρουσία 3 ελληνικών εταιριών στην 100αδα των μεγαλύτερων κατασκευαστικών στην Ευρώπη. Την 29η θέση κατέκτησε η Τεχνική Ολυμπιακή, η οποία βελτίωσε τη θέση της σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά (#33). Στην 71η θέση βρίσκεται η Ελληνική Τεχνοδομική ενώ στην 88η εμφανίζεται η ΑΒΑΞ. Στην κορυφή του καταλόγου παρέμεινε η Γαλλική Vinci, ενώ ακολουθεί η επίσης Γαλλική Bouygues, που πήρε τη 2^η θέση από την Σουηδική Skanska, η οποία λόγω

στρατηγικής αναδιοργάνωσης παρουσίασε σημαντική μείωση του κύκλου εργασιών της που την οδήγησε στην 3^η θέση της κατάταξης.

Η Μεγάλη Βρετανία έχει μακράν την πιο έντονη παρουσία στην 100άδα, αυξάνοντας τον αριθμό των εταιριών που περιλαμβάνονται στον κατάλογο από 21 σε 24. Αξίζει να σημειωθεί ότι η Γαλλία παρά το γεγονός ότι έχει κατακτήσει τις 2 κορυφαίες θέσεις της λίστας εκπροσωπείται μόνο από 5 συνολικά εταιρίες. Ενδεικτικά η παρουσία των υπόλοιπων χωρών είναι η εξής: Ολλανδία (11), Γερμανία (10), Ιταλία (9), Ισπανία (9), Σουηδία (6) και Αυστρία (4).

Ο μέσος κύκλος εργασιών ανά εταιρία και ανά χώρα επηρεάζεται από τη δομή του κλάδου των κατασκευών κάθε χώρας. Σε μερικές από τις μικρότερες χώρες, όπως Αυστρία, Φιλανδία, Σουηδία και Ολλανδία, δραστηριοποιούνται μεγάλες πολυεθνικές κατασκευαστικές εταιρίες και σαν αποτέλεσμα αυτές οι χώρες σημειώνουν υψηλό μέσο κύκλο εργασιών στον κλάδο των κατασκευών. Στις μεγαλύτερες χώρες όπως είναι φυσικό δραστηριοποιούνται οι «διεθνείς» παίκτες, ωστόσο οι αγορές της Γαλλίας και της Ισπανίας φαίνεται να είναι πιο κλειστές απέναντι στους «ξένους» σε σχέση με τις αγορές της Γερμανίας και της Βρετανίας, και αυτό αναπόφευκτα αντανακλάται και στο μέσο κύκλο εργασιών κάθε χώρας. Στις σχετικά κλειστές και κατακερματισμένες αγορές της Ελλάδας και της Ιταλίας λειτουργούν μικρότερες κατασκευαστικές εταιρίες σε σχέση με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες.

Σύμφωνα με στοιχεία της Eurostat, στις χώρες της ευρωζώνης, ο κλάδος των κατασκευών βίωσε μια ύφεση κατά τους πρώτους μήνες του 2005. Ωστόσο, οι εκτιμήσεις και οι προσδοκίες για την περίοδο 2005 – 2007 είναι θετικές, κυρίως μάλιστα για τις χώρες της Ανατολικής Ευρώπης. Η αγορά των ΣΔΙΤ είχε σημαντική ανάπτυξη κατά το 2004. Το Κράτος έχει αρχίσει να αντιλαμβάνεται όλο και πιο έντονα ότι τα δημόσια έργα μεταφορών και στέγασης μπορούν να αποδώσουν γρηγορότερα και

πιο αποτελεσματικά μέσω των ΣΔΙΤ και φυσικά οι 100 μεγαλύτερες κατασκευαστικές έχουν πολλά να περιμένουν από αυτές τις εξελίξεις. Οι μεγαλύτερες κατασκευαστικές εταιρίες έχουν αρχίσει να καινοτομούν αλλάζοντας τη μορφή των προτάσεων που υποβάλουν. Δεν αποβλέπουν μόνο στη υποβολή της πρότασης με την χαμηλότερη τιμή αλλά υποβάλλουν προτάσεις με τέτοια μορφή ώστε να ανταμείβονται για τις νέες ιδέες τους. Αν και ως τώρα η τιμή ήταν ο καθοριστικός παράγοντας για την επιλογή του τελικού κατασκευαστή, οι Ευρωπαϊκές κυβερνήσεις έχουν αρχίσει να συνυπολογίζουν και άλλους παράγοντες πέραν της τιμής.

Όπως επισημαίνει και η ανάλυση της Deloitte, η μορφή της παραδοσιακής κατασκευαστικής εταιρίας έχει αρχίσει να φθίνει σημαντικά. Οι μεγάλες σύγχρονες κατασκευαστικές εταιρίες αποκτούν έναν πιο διεθνή προσανατολισμό και εντάσσονται στην ευρύτερη κατασκευαστική αλυσίδα. Έχοντας τεράστιο πλούτο εμπειρίας και γνώσης, είναι πλέον σε θέση να αναζητήσουν δημιουργικές λύσεις σε πολύπλοκα προβλήματα συγκοινωνιών και στέγασης. Κάποτε ένα οικοδόμημα θα είχε πολύ μεγάλη διάρκεια ζωής, ωστόσο οι ανάγκες και οι απαιτήσεις των σύγχρονων ανθρώπων αλλάζουν ραγδαία και υποβάλλουν πολλές αντιλήψεις και μοντέλα σε διαρκή ανανέωση. Η διασφάλιση ότι τα οικοδομήματα που κατασκευάζονται θα μπορέσουν να ενσωματωθούν στις αλλαγές που επιφυλάσσει το μέλλον εξαρτάται από τον πελάτη και την κατασκευαστική εταιρία που συνεργάζονται. Ακόμα και μετά το τέλος ενός κατασκευαστικού έργου, οι κατασκευαστικές εταιρίες μπορούν να προσθέσουν αξία μέσα από την αποτελεσματική διαχείριση και συντήρηση των τεχνικά προηγμένων οικοδομημάτων τους.

3.5 Προμηθευτές/Συνεργάτες

Η εταιρεία ειδικού σκοπού σαν εταιρεία διαχείρισης που είναι δεν έχει άμεση σχέση με προμηθευτές, καθώς ο τομέας αυτός ανήκει στον εργολάβο κατασκευής. Θα πρέπει όμως να συνάψει συμβάσεις με συντηρητές των εγκαταστάσεων, με νομικούς συμβούλους και με ασφαλιστικές εταιρείες. Οι υποχρεώσεις της προκύπτουν από τη Σύμβαση Σύμπραξης που θα υπογράψει με το Δημόσιο.

Οι Συμβάσεις Σύμπραξης και τα Παρεπόμενα Σύμφωνα περιλαμβάνουν σαφή και αναλυτική περιγραφή των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων των μερών σε σχέση με το αντικείμενο της Σύμπραξης. Στις Συμβάσεις Σύμπραξης εφαρμόζονται οι όροι τους και συμπληρωματικά ο Αστικός Κώδικας. Ο Ν. 3389/2005 προβλέπει κατάλογο ζητημάτων τα οποία θα πρέπει να διευθετούνται με τη Σύμβαση Σύμπραξης ώστε να διασφαλίζεται η απροβλημάτιστη εκτέλεσή της.

Έτσι η Σύμβαση Σύμπραξης θα πρέπει να περιλαμβάνει οπωσδήποτε ρήτρες σχετικά με τα ακόλουθα:

(α) Το αντικείμενο της Σύμπραξης, συμπεριλαμβανομένων και των προδιαγραφών του έργου ή της υπηρεσίας, το καταβλητέο στον Ιδιωτικό Φορέα συμβατικό αντάλλαγμα και οι διατάξεις βάσει των οποίων θα επιμερίζονται μεταξύ των συμβαλλομένων τα ανταλλάγματα που τυχόν καταβάλλονται από τους τελικούς χρήστες για τη χρήση του έργου ή την παροχή της υπηρεσίας.

(β) Τον τρόπο άσκησης της εποπτείας της εκτέλεσης και λειτουργίας του έργου ή της παροχής της υπηρεσίας είτε μέσω ανεξάρτητων εταιρειών που ο Δημόσιος και ο Ιδιωτικός Φορέας προσλαμβάνουν από κοινού για το σκοπό αυτόν είτε μέσω των αρμόδιων υπηρεσιών του Δημοσίου.

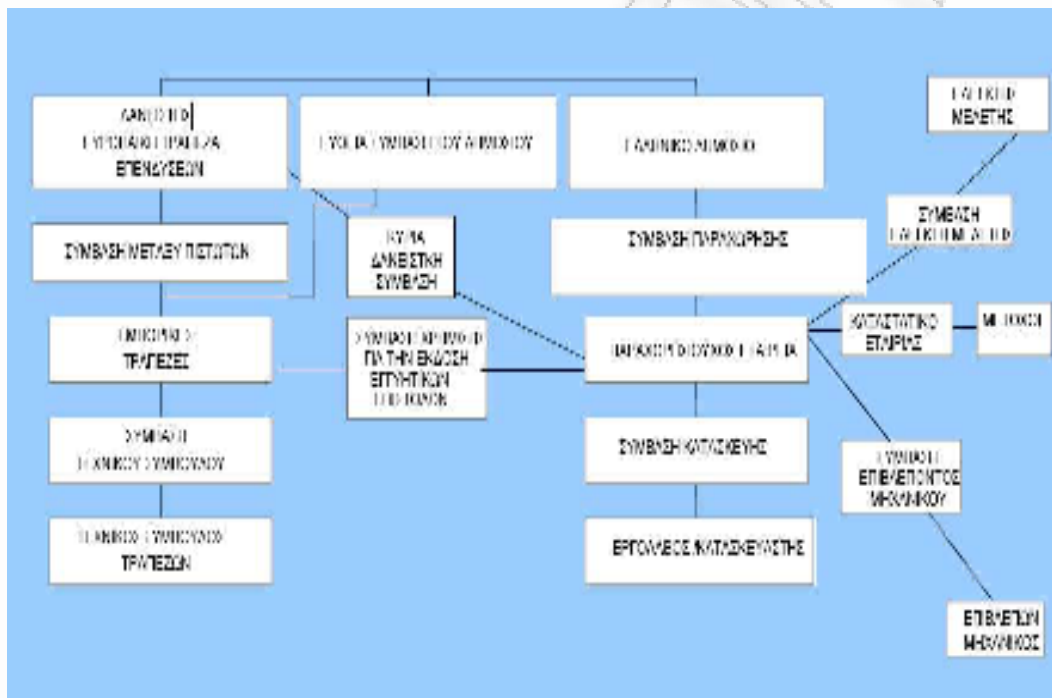
- (γ) Τις μεθόδους διασφάλισης της ποιότητας κατά την εκτέλεση και λειτουργία του έργου ή την παροχή της υπηρεσίας.
- (δ) Το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης του αντικειμένου της Σύμπραξης, τις προϋποθέσεις τροποποίησής του, τις ποινικές ρήτρες και τα ανταλλάγματα σε περίπτωση υπέρβασης ή σύντμησης αντίστοιχα του χρονοδιαγράμματος αυτού, τη διάρκεια ισχύος της Σύμβασης Σύμπραξης, καθώς και τις προϋποθέσεις της παράτασης ή σύντμησης της διάρκειας αυτής.
- (ε) Τον τρόπο με τον οποίο θα παραχωρείται στον Ιδιωτικό Φορέα η χρήση ή η εκμετάλλευση των παγίων στοιχείων που είναι απαραίτητα για την εκτέλεση και λειτουργία του έργου ή την παροχή της υπηρεσίας και τα τυχόν προβλεπόμενα ανταλλάγματα.
- (στ) Τον τρόπο χρηματοδότησης της υλοποίησης του αντικειμένου της Σύμπραξης.
- (ζ) Την τυχόν απαιτούμενη εκ μέρους του Δημόσιου Φορέα έγκριση των χρηματοδοτικών συμβάσεων του Ιδιωτικού Φορέα, καθώς και της διαδικασίας τροποποίησής τους.
- (η) Την κατανομή των κινδύνων μεταξύ των μερών και τις συνέπειες επέλευσης γεγονότων που συνιστούν ανωτέρα βία.
- (θ) Τις ασφαλιστικές καλύψεις του αντικειμένου της Σύμβασης ή του Ιδιωτικού Φορέα.
- (ι) Την προστασία του περιβάλλοντος και των αρχαιοτήτων.
- (ια) Την κατοχύρωση δικαιωμάτων πνευματικής και βιομηχανικής ιδιοκτησίας.
- (ιβ) Τον τρόπο λειτουργίας, συντήρησης και εκμετάλλευσης του αντικειμένου της Σύμπραξης.
- (ιγ) Το ύψος των ανταλλαγμάτων που καταβάλλονται για τη χρήση του έργου ή της υπηρεσίας από τους χρήστες, τον τρόπο είσπραξής τους, καθώς και τους λόγους και τρόπους αναπροσαρμογής τους.

- (ιδ) Τον τρόπο επιμερισμού μεταξύ του Δημόσιου και του Ιδιωτικού Φορέα, των ωφελειών που θα προκύψουν, είτε από την τυχόν αναχρηματοδότηση των δανείων του Ιδιωτικού Φορέα είτε μετά την επίτευξη ενός συγκεκριμένου ποσοστού απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων του.
- (ιε) Την έκταση των εγγυήσεων που παρέχει ο Ιδιωτικός Φορέας για την έγκαιρη και προσήκουσα εκτέλεση, λειτουργία και συντήρηση του έργου ή την προσήκουσα παροχή της υπηρεσίας.
- (ιστ) Την υποκατάσταση του Ιδιωτικού Φορέα ή των δανειστών με απόφαση της Αναθέτουσας Αρχής και τις περιπτώσεις που αυτή επιτρέπεται, καθώς και κάθε σχετικό θέμα.
- (ιζ) Την καταβολή αποζημιώσεων και την εν γένει αποκατάσταση της προκληθείσας ζημίας στις περιπτώσεις που οποιοδήποτε από τα συμβαλλόμενα μέρη αθετεί τις συμβατικές του υποχρεώσεις.
- (ιη) Τους λόγους καταγγελίας κάθε σύμβασης και οι συνέπειές της.
- (ιθ) Το εφαρμοστέο δίκαιο.
- (ικ) Τη διαδικασία επίλυσης διαφορών.
- (κα) Τη σειρά προτεραιότητας των τυχόν προσαρτημάτων ή παραρτημάτων κάθε σύμβασης.
- (κβ) Την εξειδίκευση των ελάχιστων απαιτήσεων λειτουργίας και συντήρησης που περιλαμβάνεται στα τεύχη δημοπράτησης.
- (κγ) Τον καθορισμό των διαδικασιών παράδοσης του έργου στο Δημόσιο μετά τη λήξη της περιόδου εκμετάλλευσης, τις τυχόν υποχρεώσεις εκπαίδευσης και μεταφοράς τεχνογνωσίας του Ιδιωτικού Φορέα στο Δημόσιο Φορέα, τις προδιαγραφές του αντικειμένου κατά την παράδοση και τις εγγυήσεις καθώς και το χρόνο αυτών μετά την ανάληψη του έργου ή της υπηρεσίας από το Δημόσιο Φορέα.

(κδ) Τις απαιτήσεις υγιεινής και ασφάλειας των εργαζομένων και χρηστών του έργου ή της υπηρεσίας.

(κε) Την τυχόν διαδικασία επίλυσης διαφορών από Επιτροπή Εμπειρογνομόνων που ορίζουν από κοινού τα συμβαλλόμενα μέρη.

Στο επόμενο σχήμα παρουσιάζεται ένα σχήμα Συμβατικών σχέσεων στα έργα ΣΔΙΤ



Διάγραμμα 3.3 : Συμβατικές Σχέσεις σε μια ΣΔΙΤ

3.6 Στρατηγική του Marketing

Επειδή η κύρια δραστηριότητα της εταιρείας είναι να αναλαμβάνει δημόσια έργα, ο η εφαρμογή ενός σχεδίου δράσης Marketing θα έλεγε κάποιος ότι ίσως δεν έχει σημαντική εφαρμογή. Όμως η χρήση των ΣΔΙΤ στα Δημόσια έργα, αλλάζει τον τρόπο δημοπράτησης και διαχείρισής τους. Αποτέλεσμα αυτής της αλλαγής είναι οι υπηρεσίες

που δημοπρατούν πλέον ένα έργο δεν θα έχουν σαν μοναδικό κριτήριο για την κατακύρωσή του, την χαμηλότερη προσφορά. Πλέον οι υποψήφιες εταιρείες θα πρέπει να προτείνουν την οικονομικότερη προσφορά (value for money). Αυτό με τη σειρά του σημαίνει ότι οι εταιρείες που επιθυμούν να κερδίσουν μερίδιο στην αγορά, θα πρέπει να καταστρώσουν ένα marketing plan, ίσως όχι σε τέτοια έκταση όπως μιας εμπορικής εταιρείας, αλλά τέτοιας μορφής έτσι ώστε με την εφαρμογή του, να γίνονται κατανοητές οι ανάγκες που έχει ο Δημόσιος φορέας όσον αφορά την κατασκευή της ανάλογης υποδομής και επομένως προκειμένου να τις καλύψουν με τον καλύτερο τρόπο, να προτείνονται οι καλύτερες λύσεις τόσο από άποψη κόστους όσο και από την άποψη τεχνικά εφικτών και αποδοτικών κατασκευών. Ως εκ τούτου το μίγμα marketing θα πρέπει να εξετάσει τις 4 διαστάσεις που το αποτελούν (προϊόν, τιμή, προώθηση, διανομή).

3.6.1 Σκοποί και Στόχοι της υπό Ίδρυσης Εταιρείας

Η υπό εξέταση εταιρεία έχει ως βασικό σκοπό της την διεκδίκηση και απόσπαση ενός σημαντικού μεριδίου από την «πίτα» των δημοσίων έργων που θα δημοπρατηθεί με τη μέθοδο των ΣΔΙΤ. Αν και δεν μπορεί να γίνει πρόβλεψη για τα έργα που θα αναλάβει, εντούτοις μπορεί να τεθεί ένας ρεαλιστικός στόχος του 30 % των ήδη εγκεκριμένων έργων ΣΔΙΤ, στο τομέα των εκπαιδευτικών υποδομών. Τα έργα αυτά όπως προκύπτει από τον πίνακα 1, είναι συνολικού προϋπολογισμού 329 εκ € επιπλέον ενός ποσού 65,8 εκ. € για βαριά συντήρηση και ασφάλιση. Το γεγονός ότι η εταιρεία επιλέγει να δραστηριοποιηθεί στον τομέα των εκπαιδευτικών υποδομών κατά κύριο λόγο, υποδηλώνει και το γεγονός ότι θα προσπαθήσει να αναπτύξει τεχνογνωσία τέτοια που θα της επιτρέπει να υπερισχύσει των πιθανών ανταγωνιστών της, οι οποίοι – όπως

συμβαίνει συνήθως – δεν εστιάζουν σε ένα κομμάτι της αγοράς και προσπαθούν να πάρουν μερίδιο από την συνολική αγορά των δημοσίων έργων.

Ως εκ τούτου ένας στόχος για ανάληψη έργων προϋπολογισμού 100 εκ €, μπορεί να προκύψει αναλογικά από τους ανταγωνιστές οι οποίοι δεν θα είναι σε θέση να διεκδικήσουν και να διεκπεραιώσουν ανάλογες συμβάσεις, στον ίδιο βαθμό που θα επιδιώξει η ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ Α.Ε.

3.6.2 Στοχοθέτηση (targeting)

Η στοχοθέτηση δεν αποβλέπει τόσο στο ποιος είναι ο πιθανός αγοραστής των υπηρεσιών της επιχείρησης (Οργανισμός Σχολικών Κτιρίων), αλλά στο να εντοπιστούν οι απαιτήσεις και οι προσδοκίες που έχει ο «πελάτης» από την ανάθεση του έργου. Ποιες ανάγκες δηλαδή επιθυμεί να καλύψει, ποιους τρόπους προτείνει για την κάλυψή τους, ο τρόπος που έχει προσδιορίσει το κόστος κ.α.. Στοιχεία που θα βοηθήσουν ώστε να γίνει όσο το δυνατόν σωστότερη τοποθέτηση του προϊόντος που θα προτείνει η εταιρεία.

3.6.3 Τοποθέτηση (Positioning)

Η ολοκλήρωση της υλοποίησης της στρατηγικής του μάρκετινγκ, περιλαμβάνει και το πώς θα τοποθετηθεί τόσο το προϊόν όσο και η ίδια η εταιρεία απέναντι στον δημόσιο φορέα. Επειδή η διαδικασία αξιολόγησης περιλαμβάνει και τον έλεγχο του κατά πόσο ο υποψήφιος είναι σε θέση τόσο οργανωτικά όσο και χρηματοοικονομικά, να φέρει σε πέρας ανάλογες συμβάσεις, η διαμόρφωση μια ανταγωνιστικής πρότασης όσων αφορά την ανάληψη του έργου περιλαμβάνει και τη πρόταση συνολικής αξίας που θα απαντάει

στο δυνητικό δίλλημα επιλογής μιας όχι πάντα φθηνότερης λύσης, αλλά πάντα αξιόπιστης.

Γίνεται φανερό από τα ανωτέρω ότι η συνολική παρουσία της εταιρείας στην διεκδίκηση του έργου, θα πρέπει να είναι τέτοια που θα πείθει για την επιτυχημένη από κάθε άποψη επιλογή της εταιρείας για την κατασκευή και διαχείριση των έργων.

3.7 Το μίγμα marketing

Όπως έχει αναφερθεί και νωρίτερα, προκειμένου η εταιρεία να προσφέρει ένα διαφοροποιημένο προϊόν από τους ανταγωνιστές της και κατ' επέκταση επιτυχημένο, θα πρέπει να γίνει σωστός καθορισμός του μείγματος marketing όπως αυτά είναι γενικώς αποδεκτά.

3.7.1 Προϊόν

Η εταιρεία εκπαιδευτικές υποδομές σκοπεύει να παρέχει μία ολοκληρωμένη λύση για την κατασκευή μια εκπαιδευτικής υποδομής όπως είναι ένα σχολικό συγκρότημα, ένα πανεπιστήμιο, ή ακόμα ένα σχολικό γυμναστήριο. Αυτό προϋποθέτει:

- Αναγνώριση των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων αναγκών που θα καλυφθούν
- Εξέταση της πρότασης που πιθανόν έχει να προτείνει ο κύριος του έργου
- Παροχή βελτιωμένης πρότασης για πληρέστερη κάλυψη των αναγκών και εξοικονόμηση πόρων.
- Παρουσίαση του τρόπου εξασφάλισης των χρηματοδοτικών αναγκών της επένδυσης.

- Δημιουργία ρεαλιστικού πλάνου εκτέλεσης εργασιών.
- Δημιουργία πλάνου συντήρησης των εγκαταστάσεων ενταγμένου στις ανάγκες των χρηστών.
- Χρήση σύγχρονων μεθόδων κατασκευής
- Μέριμνα για τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις στην περιοχή του εργοταξίου.
- Διαδικασίες Αξιολόγησης Ποιότητας στη φάση της κατασκευής
- Ταχεία και πλήρη ολοκλήρωση των εργασιών με σκοπό αφενός την όσο το δυνατόν πιο γρήγορη κάλυψη των αναγκών του Κοινωνικού Συνόλου που θα κάνει χρήση των υποδομών αλλά και αφετέρου την γρηγορότερη έναρξη αποπληρωμής της επένδυσης από τη μεριά του Δημοσίου.
- Διαχείριση της περατωθείσας κατασκευής με σκοπό την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης σύμπραξης.

3.7.2 Τιμή

Η τιμή αφορά την τιμή προσφοράς για τη διεκδίκηση του έργου. Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να επισημανθεί το σημαντικό πρόβλημα που προκύπτει κατά την δημοπρασία των δημοσίων έργων. Έτσι παρατηρούνται μεγάλες εκπτώσεις στον αρχικό προϋπολογισμό του έργου, της τάξεως του 20 % έως 40 %. Αυτή η διαμορφωθείσα κατάσταση, η οποία επισημαίνεται από τους παράγοντες της αγοράς ως νούμερο ένα πρόβλημα, ενδεχομένως να λειτουργήσει ανασταλτικά στην προσπάθεια διεκδίκησης των έργων. Η εταιρεία όμως δεν θα είναι διατεθειμένη να διεκδικήσει έργο το οποίο βάζει σε κίνδυνο την επιτυχημένη ολοκλήρωση της σύμβασης σύμπραξης ούτε την ελαχιστοποίηση του περιθωρίου κέρδους. Δεν θα πρέπει να ξεχνάμε ότι η χρηματοδότηση της επένδυσης γίνεται κατά ποσοστό 20 % με ίδια κεφάλαια και κατά

80 % με ξένα. Αυτό λοιπόν δεν επιτρέπει την ευκαιριακή αντιμετώπιση των αναγκών σε χρηματοδότηση και την απόδοση των επενδυμένων κεφαλαίων.

Ο προσδιορισμός της τιμής προσφοράς εντάσσεται στο πλαίσιο value for money το οποίο έχει θέσει η εταιρεία για το προϊόν που θα διαθέσει. Βέβαια βασικό παράγοντα αποτελεί ο προϋπολογισμός που έχει θέσει ο δημόσιος φορέας για την εκτέλεση του έργου. Πάνω σε αυτή τη βάση θα πρέπει να διερευνηθούν οι πιθανές εναλλακτικές οι οποίες θα οδηγήσουν σε ανταγωνιστικές προσφορές.

3.7.3 Προώθηση

Όταν το έχουμε να κάνουμε με δημόσια έργα δεν έχουμε να κάνουμε με κλασική προώθηση προϊόντος. Εντούτοις η προώθηση έχει την έννοια της καλύτερης προετοιμασία και παρουσίασης του φακέλου της προσφοράς και γενικότερα της σοβαρής εκπροσώπησης ενώπιων της επιτροπής δημοπρασίας. Ας μην ξεχνάμε ότι τις επιτροπές τις αποτελούν άνθρωποι, οι οποίοι εφόσον δεν θα αποφασίσουν με μοναδικό κριτήριο τη χαμηλότερη τιμή, μπορούν να διαμορφώσουν θετική άποψη από τη συνολική τοποθέτηση της πρότασης ανάληψης.

3.7.4 Διανομή

Η διανομή λαμβάνει τη σημασία της διανομής όλου του πληροφοριακού υλικού που απαιτείται μεταξύ των εμπλεκόμενων φορέων (Δημόσιο, Τράπεζες, Κατασκευαστές, Συντηρητές), για την όσο το δυνατόν πιο ολοκληρωμένη και αρτιότερη προσφορά.

3.8 Πρόγραμμα παραγωγής

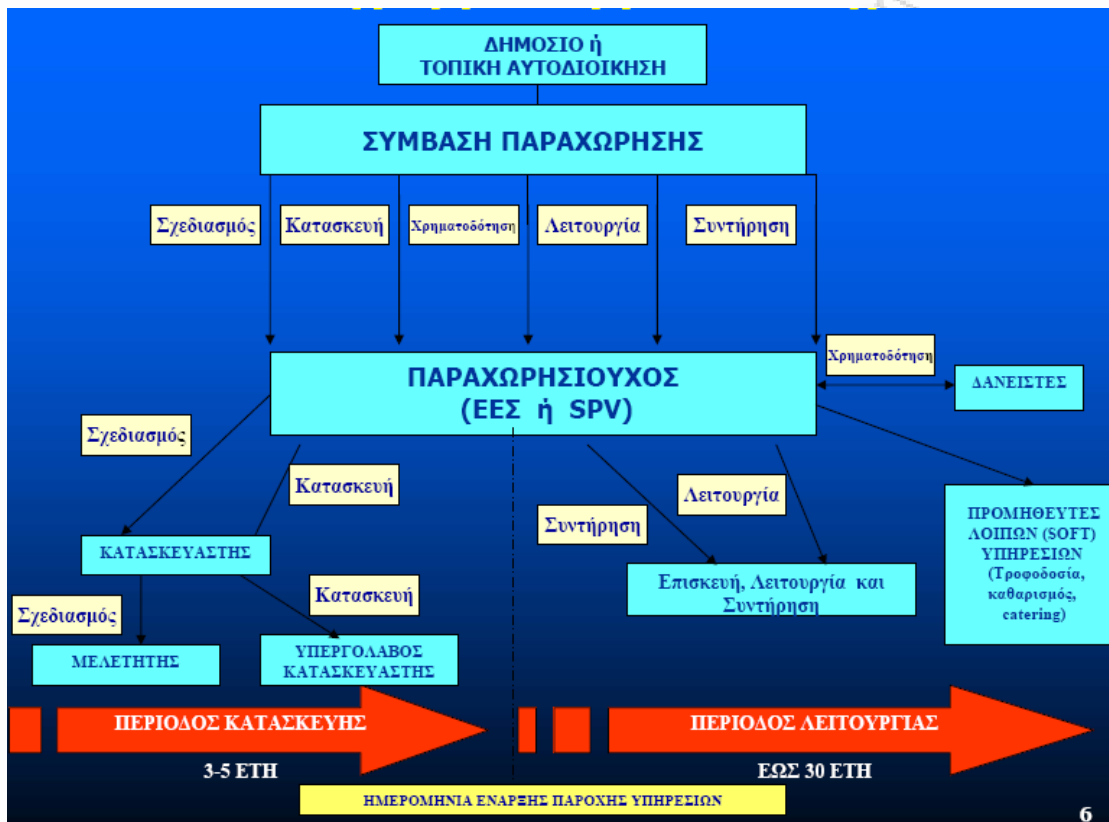
Όπως προείπαμε η εισαγωγή των ΣΔΙΤ διαφοροποιεί τις υπηρεσίες που καλείται να υλοποιήσει ο Ιδιώτης-Επενδυτής σε σχέση με την προσέγγιση των κλασικών δημοσίων έργων. Απαιτούν καλή οργάνωση, πιστοληπτική ικανότητα, μεθοδολογία και επιλογή των κατάλληλων στελεχών. Αναλυτικότερα οι σημαντικότερες υπηρεσίες που πρέπει να εκτελεστούν παρουσιάζονται πιο κάτω. Να επισημάνουμε ότι η παραγωγική διαδικασία χωρίζεται στην προπαρασκευαστική περίοδο, στην κατασκευαστική και στην περίοδο διαχείρισης – εκμετάλλευσης. Έτσι για την προπαρασκευαστική περίοδο που είναι και η πιο σημαντική για την επιτυχία του εγχειρήματος έχουμε τα εξής:

- Διερεύνηση νομικού πλαισίου της συγκεκριμένης ΣΔΙΤ και αξιολόγηση της υφιστάμενης εμπειρίας από σχετικά έργα που έχουν πραγματοποιηθεί στον επιλεγθέντα Οργανισμό.
- Συγκέντρωση, κωδικοποίηση και αξιολόγηση διαθέσιμων στοιχείων από Κύριο του Έργου.
- Σε περίπτωση ανταποδοτικών έργων
 - Μελέτη Βιωσιμότητας (γενικές αρχές που θα πρέπει να ακολουθούνται): περιγραφή έργου, γενικά στοιχεία, στοιχεία αγοράς, νομικό πλαίσιο συμμετοχής, ανάλυση κόστους – εσόδων, προσφορά – ζήτηση, κύριες πηγές ιδιωτικών κεφαλαίων, χρηματοοικονομική ανάλυση – αναλύσεις ευαισθησίας, συμπεράσματα.

- Ανάλυση ωφελειών - κινδύνων και πρόταση κατανομής στα συμβαλλόμενα μέρη.
- Επιλογή κατάλληλης μεθόδου ΣΔΙΤ που θα ακολουθηθεί.
- Διαμόρφωση επιχειρηματικού - συμβατικού πλαισίου ΣΔΙΤ, στο οποίο περιλαμβάνεται η σύμβαση κατασκευής, η σύμβαση διαχείρισης και η σύμβαση παραχώρησης.
- Πόροι που απαιτούνται για την εξασφάλιση της χρηματοδότησης - σύνδεση με αναπτυξιακό νόμο και λοιπές ενδεχόμενες επιδοτούμενες χρηματοδοτήσεις.
- Υποβολή - υποστήριξη επιχειρηματικού σχεδίου σε πιστωτικά ιδρύματα για χρηματοδότηση της επένδυσης.
- Υποβολή - υποστήριξη επιχειρηματικού σχεδίου (ΥΠΕΘΟ) για επιχορήγηση επιλέξιμων δαπανών του Έργου.
- Επισήμανση εναλλακτικών χρηματοδοτικών δομών και προσέγγιση πιθανών χρηματοδοτών.

Στη συνέχεια και αφού γίνει ανάληψη του έργου ακολουθεί η περίοδος κατασκευής με τα διάφορα στάδια διεκπεραίωσης, η οποία διαρκεί στην περίπτωση.

Τέλος έχουμε την περίοδο λειτουργίας.



Διάγραμμα 3.4: Παραγωγική διαδικασία ΣΔΙΤ

Σ' αυτό το σημείο θα πρέπει να αναφέρουμε τον υπολογισμό των εσόδων από την κατασκευή των υποδομών. Τα έσοδα αυτά προέρχονται από τις τμηματικές καταβολές του Δημοσίου προς τον ανάδοχο οι οποίες βρίσκονται σε εξάρτηση με τις προδιαγραφές ποιότητας που έχουν τεθεί στα στάδια καταρτισμού της σύμβασης σύμπραξης. Ο υπολογισμός τους έχει γίνει με τον αρχικά ίσο καταμερισμό του συνολικού προϋπολογισμού στα έτη αποπληρωμής των υποδομών και στη συνέχεια έχει υπολογιστεί μια ετήσια αναθεώρηση των καταβολών με ένα επιτόκιο ύψους 5%. Έτσι προκύπτει ο πίνακας 3.3.

Πίνακας 3.3 : Έσοδα από πωλήσεις

ΕΤΟΣ	2009	2010	2011	2012	2013	2014
ΕΣΟΔΑ	3.300.000	3.465.000	3.638.250	3.820.163	4.011.171	4.211.729
ΕΤΟΣ	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ΕΣΟΔΑ	4.422.316	4.643.431	4.875.603	5.119.383	5.375.352	5.644.120
ΕΤΟΣ	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ΕΣΟΔΑ	5.926.326	6.222.642	6.533.774	6.860.463	7.203.486	7.563.660
ΕΤΟΣ	2027	2028	2029	2030	2031	
ΕΣΟΔΑ	7.941.843	8.338.936	8.755.882	9.193.677	9.653.360	

Κεφάλαιο 4: Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια

Σε αυτό το κεφάλαιο περιγράφονται οι πρώτες ύλες και οι άλλες εισροές καθώς και η διαδικασία επιλογής αυτών που απαιτούνται για την παραγωγή των συγκεκριμένων υπηρεσιών.

Υπάρχει στενή σχέση μεταξύ του καθορισμού των απαιτούμενων πρώτων υλών και άλλων εφοδίων με τις άλλες φάσεις της σχεδιαζόμενης επένδυσης αλλά η κυριότερη βάση για την επιλογή των πρώτων υλών και των άλλων εφοδίων είναι η ανάλυση της ζήτησης, το πρόγραμμα παραγωγής και η δυναμικότητα της ομάδας.

Στο προτεινόμενο επενδυτικό πρόγραμμα, επειδή η υπό ίδρυση εταιρεία είναι καθαρά παροχής υπηρεσιών με τη μορφή των υπεργολαβιών, οι πρώτες ύλες και τα άλλα εφόδια αναφέρονται στα αναλώσιμα που είναι απαραίτητα για τη διεκπεραίωση των διαφόρων εργασιών της επιχείρησης. Επίσης θα πρέπει να συνυπολογιστούν και κάποια υλικά τα οποία θα χρησιμοποιηθούν κατά τη συντήρηση των εγκαταστάσεων

Λόγω της φύσης της επιχείρησης, δεν γίνεται ειδική μνεία στο κομμάτι των πρώτων υλών και όσων αφορά τους υπολογισμούς έχει ληφθεί υπόψη ο κάτωθι πίνακας.

Πίνακας 4.1 : Διαχρονική εξέλιξη κόστους πρώτων υλών και άλλων εφοδίων

ΕΤΟΣ	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Κόστος	100.000	104.500	109.203	114.117	119.252	124.618
ΕΤΟΣ	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Κόστος	130.226	136.086	142.210	148.610	155.297	162.285
ΕΤΟΣ	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Κόστος	169.588	177.220	185.194	193.528	202.237	211.338
ΕΤΟΣ	2027	2028	2029	2030	2031	
Κόστος	220.848	230.786	241.171	252.024	263.365	

Κεφάλαιο 5: Μηχανολογικά και Τεχνολογία

5.1 Κόστος μηχανολογικών και τεχνολογίας

Στη συγκεκριμένη εταιρεία, επειδή πρόκειται για εταιρεία παροχής υπηρεσιών δεν εξετάζουμε θέματα τεχνολογίας και μηχανολογικού εξοπλισμού. Αυτά τα θέματα αφορούν τους προμηθευτές των υπηρεσιών των οποίων θα κάνει χρήση η εταιρεία. Το μόνο που θα πρέπει να αναφέρουμε είναι το κόστος κτήσης εξοπλισμού εξυπηρετήσεως. Ως εκ τούτου υπάρχουν ανάγκες σε υπολογιστές-server δικτύου, έπιπλα γραφείου, μηχανές γραφείου (Fax-φωτοτυπικά – εκτυπωτές) κ.α. Στον πίνακα 5.1 παρουσιάζεται μια εκτίμηση του απαραίτητου εξοπλισμού. Επίσης θα απαιτηθεί ένα αρχικό κόστος διαμόρφωσης των γραφείων το οποίο εκτιμάται ότι θα είναι της τάξης των **40.000 €**

Πίνακας 5.1 : Κόστος κτήσης εξοπλισμού εξυπηρετήσεως

ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΩΣ	
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΟΣΤΟΣ €
Ηλεκτρονικοί υπολογιστές	20.000
Εκτυπωτές-Ploter	7.000
Τηλέφωνα-Fax	2.000
Έπιπλα(Γραφεία-καρέκλες κ.α.)	25.000
Αναλώσιμα	10.000
Σύνολο	64.000

Κεφάλαιο 6: Οργάνωση της εταιρείας και λειτουργικά έξοδα

Η οργάνωση της εταιρείας είναι πολύ σημαντική για την παραγωγή του τελικού αποτελέσματος που είναι η παρουσίαση μιας ανταγωνιστικής πρότασης και η ανάληψη φυσικά του έργου. Η εταιρεία πρέπει να διαθέτει γραφειακούς χώρους κατάλληλους για την άρτια συνεργασία και απόδοση του προσωπικού. Η επιλογή της γεωγραφικής τοποθέτησης δεν είναι κρίσιμης σημασίας, καθώς θα εξυπηρετεί μόνο τις ανάγκες του προσωπικού, ωστόσο θα πρέπει να μην προκύπτει ιδιαίτερη επιβάρυνση στα έξοδα από την επιλογή ακριβών χώρων.

6.1 Οργάνωση και Διαχείριση της Μονάδας

Οργάνωση είναι ο τρόπος με τον οποίο δομούνται και καθορίζονται σε οργανωτικές μονάδες οι λειτουργίες και οι δραστηριότητες της επιχείρησης. Οι οργανωτικές μονάδες αντιπροσωπεύονται από το επιτελικό και εποπτικό προσωπικό και το λοιπό προσωπικό και έχουν ως στόχο της διαχείριση, το συντονισμό και τον έλεγχο της απόδοσης της επιχείρησης και την επίτευξη των επιχειρηματικών της στόχων

6.1.2 Οργανωσιακή δομή

Η οργανωτική δομή μιας επιχείρησης πρέπει να σχεδιάζεται προσεκτικά και να προσαρμόζεται στις ιδιαίτερες απαιτήσεις της συγκεκριμένης επιχειρηματικής μονάδας για την οποία προορίζεται. Μπορούν να προταθούν πολλοί ορθοί συνδυασμοί των επιμέρους λειτουργιών, όμως θα πρέπει να επιλεγεί από τους ιδρυτές – υποστηρικτές

της επένδυσης, ο βέλτιστος συνδυασμός των διαθέσιμων πόρων ώστε να επιτυγχάνεται μέγιστη απόδοση και λειτουργικότητα. Παρακάτω παρουσιάζονται οι κύριες και δευτερεύουσες λειτουργίες κατά σειρά που πραγματοποιούνται.

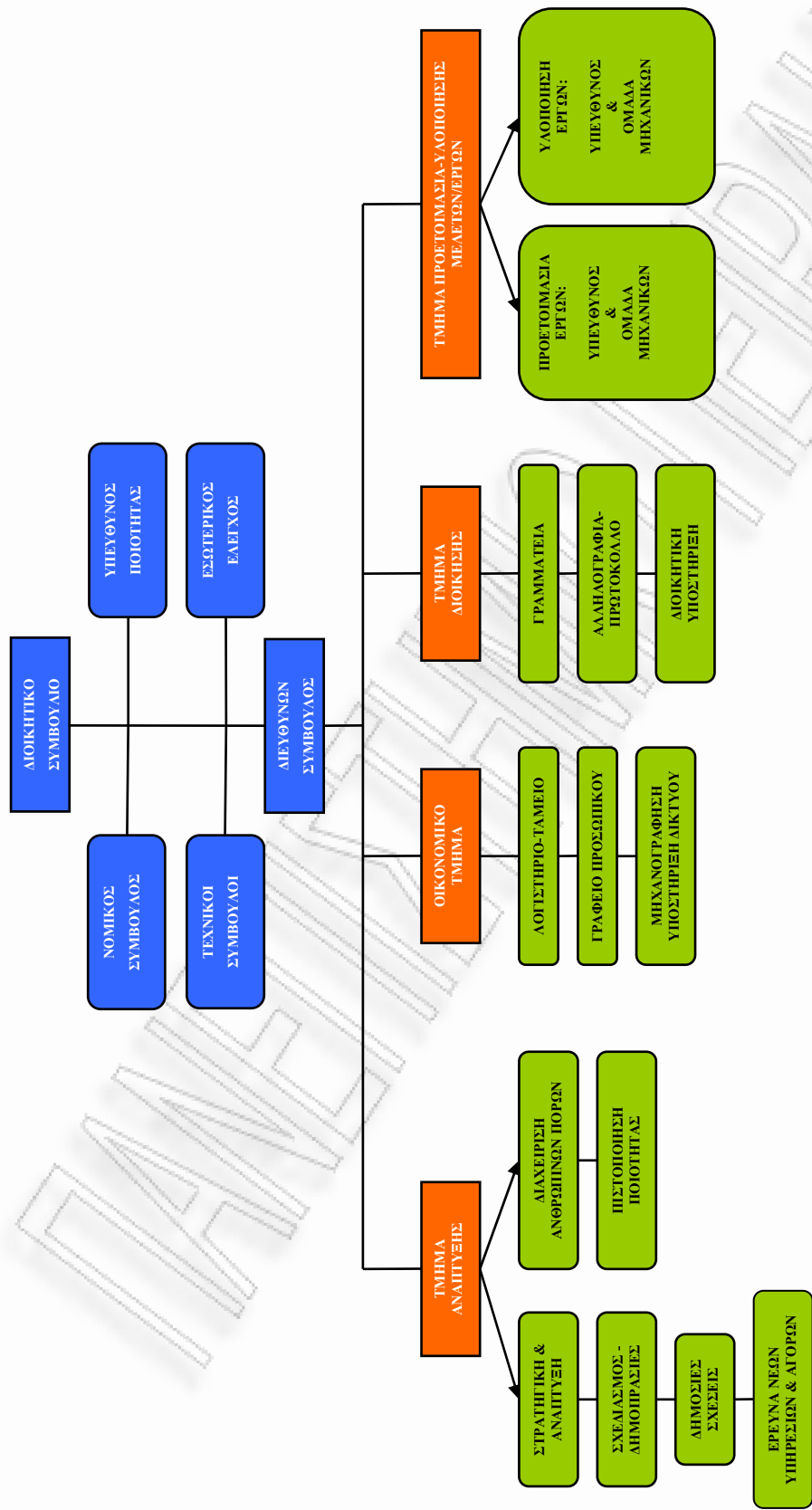
- Δημοσίευση στα ΜΜΕ διακήρυξης δημοπράτησης έργου ΣΔΙΤ.
- Καταγραφή των απαιτήσεων του συγκεκριμένου διαγωνισμού.
- Παραλαβή των τευχών δημοπράτησης και επεξεργασίας τους.
- Σχεδιασμός και μελέτη εναλλακτικών τρόπων κατασκευής.
- Λήψη προσφορών για την κατασκευή και τις υποστηρικτικές υπηρεσίες που απαιτούνται.
- Κοστολόγηση των εναλλακτικών τρόπων κατασκευής.
- Διαπραγμάτευση με πιστωτικά ιδρύματα ή επενδυτές της χρηματοδότησης.
- Έγκριση της κατάλληλης πρότασης.
- Προετοιμασία του φακέλου διεκδίκησης και κατάθεσή του στην αρμόδια υπηρεσία.
- Διαδικασία δημοπράτησης ανάλογα με τους τρόπους που έχουν αναφερθείνωρίτερα.
- Κατακύρωση του διαγωνισμού και υπογραφή των σχετικών συμβάσεων
- Προετοιμασία των εργοταξίων και κατάρτιση χρονοδιαγράμματος εκτέλεσης έργων.
- Διαχείριση της κατασκευαστικής περιόδου και εκτέλεση των εργασιών από την κατασκευαστική εταιρία.
- Επίβλεψη των εργασιών και έλεγχος της ποιότητας και εκπλήρωσης των προδιαγραφών που έχουν τεθεί από τη σύμβαση σύμπραξης.
- Ολοκλήρωση του κατασκευαστικού έργου.
- Είσπραξη τιμήματος αποπληρωμής του έργου από τον Κύριο του Έργου.

- Διαχείριση της λειτουργικής περιόδου με την κατάρτιση προγράμματος συντήρησης, και εξασφάλισης όρων διαθεσιμότητας των υποδομών.
- Υποστηρικτικές υπηρεσίες (Μισθοδοσία, εξόφληση λογαριασμών κ.α.).
- Παρακολούθηση επίτευξης οικονομικών στόχων.
- Αποφάσεις για μελλοντικές κινήσεις.

Σ' αυτό το σημείο να επισημάνουμε ότι ένα έργο ΣΔΙΤ στις εκπαιδευτικές υποδομές θα περιλαμβάνει πολλές μονάδες (π.χ. 14 σχολικές μονάδες). Αυτό σημαίνει ότι οι ανωτέρω διεργασίες θα αλληλεπικαλύπτονται χρονικά έτσι ώστε να ελαχιστοποιούνται οι περίοδοι όπου κάποιο τμήμα δεν θα έχει αντικείμενο.

Με βάση αυτά τα δεδομένα στο κατωτέρω σχήμα παρουσιάζεται η προβλεπόμενη και καταλληλότερη δομή που θα έχει το οργανόγραμμα της εταιρείας, με βάση την «πυραμοειδή μορφή» που περιλαμβάνει τα εξής τρία οργανωτικά επίπεδα:

- Το κορυφαίο μάνατζμεντ, το οποίο θα ασχολείται με το μακροπρόθεσμο στρατηγικό προγραμματισμό, το συντονισμό και τον έλεγχο.
- Το μεσαίο μάνατζμεντ, το οποίο θα ασχολείται με τον προγραμματισμό και τον έλεγχο των οργανωτικών λειτουργιών, όπως είναι η παραγωγή, οι προμήθειες, ή τα χρηματοοικονομικά.
- Το εποπτικό μάνατζμεντ, το οποίο θα προγραμματίζει και θα ελέγχει τις καθημερινές λειτουργίες και δραστηριότητες στις οργανωτικές μονάδες που βρίσκονται υπό την εποπτεία του.



Σχήμα 6.1 : Οργανόγραμμα της εταιρείας

6.2 Γενικά έξοδα

Τα γενικά έξοδα είναι μια κατηγορία εξόδων στην οποία συνήθως δίδεται λίγη προσοχή κατά την εκπόνηση επιχειρηματικών μελετών. Ο υπολογισμός των γενικών εξόδων είναι ιδιαίτερα δύσκολος, ειδικά από τη στιγμή που η μονάδα δεν έχει ξεκινήσει τη λειτουργία της όταν καλούμαστε να υπολογίσουμε το συνολικό κόστος. Γι' αυτό το λόγο συχνά τα υπολογίζουμε ως ποσοστό επί του κόστους εγκατάστασης, επί του κόστους επένδυσης, επί συνολικών αποδοχών των εργαζομένων ή ως ποσοστό άλλου κέντρου κόστους, ανάλογα με το είδος των εξόδων.

Η ακρίβεια των στοιχείων αυτών και κατ' επέκταση των γενικών εξόδων που υπολογίζουμε, είναι τις περισσότερες φορές κατά προσέγγιση, αμφίβολη και γενική. Το πρόβλημα που συχνά παρουσιάζεται είναι η υποτίμηση των εξόδων αυτών. Επομένως, ο στόχος του ορθού υπολογισμού των γενικών εξόδων είναι να επιτευχθεί η πλησιέστερη στην πραγματικότητα και ρεαλιστικότερη προσέγγιση τους. Έτσι ώστε τα αποτελέσματα της μελέτης σκοπιμότητας που εκπονείται να είναι ρεαλιστικά και να οδηγήσουν τους επενδυτές στις σωστές αποφάσεις για την πραγματοποίηση ή όχι της επένδυσης. Όσο περίεργο και αν φαίνεται, ο υπολογισμός και το ύψος των γενικών εξόδων παίζουν σημαντικό ρόλο στην λήψη των αποφάσεων, καθώς και στο ύψος της κερδοφορίας της επιχείρησης.

Στην ουσία τα μόνα έξοδα της εταιρείας είναι διοίκησης: Έξοδα Γραφείων, έξοδα καθαρισμού, δημοτικά τέλη κ.α. στον πίνακα 6.1 παρουσιάζονται κατ' εκτίμηση, τα γενικά έξοδα που θα επιβαρύνουν της επιχείρησης κατά το πρώτο έτος λειτουργίας της, ενώ τα γενικά έξοδα που προβλέπονται να επιβαρύνουν της εταιρεία για τα επόμενα έτη (αναπροσαρμοσμένα ανά έτος κατά 4 %) φαίνονται στον προσεγγιστικό πίνακα 6.2. Θα πρέπει να επισημανθεί ότι επειδή η περίοδος της σύμβασης σύμπραξης είναι μεγάλης

διάρκειας (25 έτη) δεν μπορεί να γίνει αξιόπιστη εκτίμηση για την πορεία του πληθωρισμού και κατ' επέκταση όλων των οικονομικών μεγεθών που σχετίζονται στον υπολογισμό των εξόδων. Εδώ έχει θεωρηθεί ένας συντελεστής 4 % σαν μια μέση τιμή η οποία αν και είναι λίγο υψηλή για τα σημερινά δεδομένα, εντούτοις θα λειτουργήσει συμψηφιστικά σε μελλοντική έξαρση του πληθωρισμού.

Πίνακας 6.1 : Εκτίμηση Γενικών Εξόδων

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΓΕΝΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ	
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΟΣΤΟΣ €
Συντήρηση εξοπλισμού-Τεχνική Υποστήριξη	10.000
Ασφάλιστρα	10.000
Επικοινωνίες	7.000
Ταξίδια-Επαφές	20.000
Δημοτικού Φόροι	5.000
Διάφορες Αμοιβές Διοικ. Συμβουλίου	35.000
Αμοιβή Διευθύνοντος Συμβούλου	30.000
Νομικοί Σύμβουλοι και άλλα παρόμοια έξοδα	15.000
Λοιπά γενικά έξοδα	10.000
Σύνολο	142.000

Πίνακας 6.2 : Διαχρονική εξέλιξη Γενικών Εξόδων

ΕΤΟΣ	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	142.000	147.680	153.587	159.731	166.120	172.765	179.675
ΕΤΟΣ	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	186.862	194.337	202.110	210.195	218.602	227.347	236.440
ΕΤΟΣ	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	245.898	255.734	265.963	276.602	287.666	299.173	311.139
ΕΤΟΣ	2030	2031					
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	323.585	336.528					

Κεφάλαιο 7: Ανθρώπινοι Πόροι

7.1 Κατηγορίες και Λειτουργίες Ανθρωπίνων Πόρων

Ο τομέας του ανθρώπινου δυναμικού σε μια επιχείρηση, ανεξάρτητα με τον τρόπο με τον οποίο υλοποιείται η διοίκηση (συγκεντρωτικά ή αποκεντρωτικά), αποσκοπεί στο να διατηρήσει μια εργατική και υπαλληλική δύναμη που θα είναι σε θέση να καλύψει, με τον καλύτερο και οικονομικότερο δυνατό τρόπο, τις τρέχουσες και μελλοντικές ανάγκες της επιχείρησης. Για την επίτευξη του στόχου αυτού το τμήμα ανθρώπινου δυναμικού της επιχείρησης πρέπει να καθορίσει και να μεθοδεύσει τη διαδικασία παρακολούθησης της εφαρμογής της πολιτικής της, στους παρακάτω επί μέρους τομείς:

- Προγραμματισμός αναγκών σε εργατικό και επιτελικό προσωπικό.
- Πρόσληψη του απαιτούμενου προσωπικού.
- Επιλογή προσωπικού.
- Ανάπτυξη προσωπικού.
- Παροχές προσωπικού.
- Μισθολογική πολιτική.
- Εργασιακές σχέσεις.
- Συστήματα άσκησης πολιτικής προσωπικού.
- Μισθοδοσία.

Ο καθορισμός της πολιτικής της επιχείρησης για κάθε ένα από τους τομείς που προαναφέρθηκαν θα στηριχτεί γενικά στην πληροφοριακή αξιοποίηση στοιχείων που αφορούν:

- Τη δομή της επιχείρησης (από άποψη οργάνωσης και διαδικασιών).
- Τα χαρακτηριστικά της αγοράς στην οποία ανευρίσκει το προσωπικό της επιχείρησης.
- Το περιβάλλον που δημιουργεί η κυβερνητική εργατική και κοινωνική πολιτική.
- Το περιβάλλον που δημιουργούν οι συνδικαλιστικές κινήσεις.
- Τους μακροχρόνιους στόχους της επιχείρησης και τις αντίστοιχες δημιουργούμενες απαιτήσεις.

7.2 Ανάλυση Εργασίας

Το ανθρώπινο δυναμικό όπως προαναφέραμε για την οποιαδήποτε επιχείρηση αποτελεί τον πιο σημαντικό μοχλό λειτουργίας της και ειδικότερα όταν αναφερόμαστε στο εποπτικό δυναμικό αναφερόμαστε στο πιο ζωτικό κομμάτι της επιχείρησης. Το γενικό οργανόγραμμα της νέας επένδυσης, παρουσιάστηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο. Στα πρώτα βήματα της επιχείρησης θα απασχολούνται στην επιχείρηση τα απολύτως απαραίτητα στελέχη. Σε αυτή την επιλογή μας οδηγεί η αβεβαιότητα που επικρατεί στην διεκδίκηση των Δημοσίων Έργων και στη ρεαλιστική αντιμετώπιση της υφιστάμενης κατάσταση δημοπρασιών με τα προβλήματα που έχουν αναφερθεί. Με βάση την ανάλυση εργασίας, εξετάζονται ξεχωριστά τα επιμέρους τμήματα και αναλύονται οι απαιτήσεις κάθε μιας, ως προς τον αριθμό των ατόμων που θα απασχοληθούν και τις απαραίτητες δεξιότητες, γνώσεις και ειδικεύσεις που θα πρέπει να διαθέτουν τα άτομα αυτά. Έτσι προκύπτει ο ακόλουθος πίνακας:

Πίνακας 7.1: Διάρθρωση Ανθρώπινου Δυναμικού

ΤΜΗΜΑ	ΕΠΙΤΕΛΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΙ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ
Ανάπτυξης	1	6	7
Οικονομικό	1	3	4
Διοίκησης	3	3	4
Προετοιμασίας- Υλοποίησης Μελετών-Έργων	4	9	13
ΣΥΝΟΛΟ	9	21	30

Στα άτομα που προκύπτουν από τον ανωτέρω υπολογισμό θα πρέπει να συνυπολογιστεί και η θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου καθώς επίσης και των Βοηθών του (Νομικός Σύμβουλος, Τεχνικός Σύμβουλος, Εσωτερικός Ελεγκτής, Υπεύθυνος Ποιότητας). Ο Διευθύνων Σύμβουλος προϊστάται του τμήματος διοίκησης. Οι θέσεις του Νομικού και Τεχνικού Σύμβουλου θα καλύπτονται με εξωτερικό συνεργάτη ενώ αυτή του υπεύθυνου ποιότητας θα καλύπτεται από το τμήμα πιστοποίησης ποιότητας. Τέλος ο εσωτερικός ελεγκτής θα είναι αποκλειστικής απασχόλησης. Στη συνέχεια παρατίθεται η ανάλυση των θέσεων ανά τμήμα και τα απαιτούμενα προσόντα ανά θέση στο σύνολο των οποίων είναι προαπαιτούμενη η γνώση Αγγλικών και χρήση Η/Υ:

Πίνακας 7.2: Ανάλυση Ανθρώπινου Δυναμικού

ΑΝΩΤΑΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Τίτλος Θέσης	Απαιτούμενα Προσόντα	Αριθμός Ατόμων
Διευθύνων Σύμβουλος	Πτυχίο Μηχανικού, MBA, Προϋπηρεσία 5 ετών σε Τεχνική Εταιρεία	1
Νομικός Σύμβουλος	Γραφείο Νομικών Υποθέσεων με εμπειρία σε Δημόσια Έργα	Εξωτερικός Συνεργάτης
Τεχνικός Σύμβουλος	Γραφείο Μελετών Δημοσίων Έργων	Εξωτερικός Συνεργάτης
Υπεύθυνος Ποιότητας	Πτυχίο Μηχανικού, Master στην Ολική Ποιότητα ή Πιστοποιημένος Επιθεωρητής ISO	1
Εσωτερικός Έλεγχος	Πτυχίο Μηχανικού ή Οικονομολόγου, Προϋπηρεσία σε αντίστοιχη θέση	1

ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Τίτλος Θέσης	Απαιτούμενα Προσόντα	Αριθμός Ατόμων
Διευθυντής	Πτυχίο Μηχανικού, MBA Προϋπηρεσία 3 ετών σε Τεχνική Εταιρεία	1
Στρατηγική & Ανάπτυξη	Πτυχίο Διοίκησης Επιχειρήσεων, εμπειρία σε θέματα Στρατηγικής Επιχειρήσεων	1

Σχεδιασμός- Δημοπρασίες	Πτυχίο, Προϋπηρεσία σε δημοπρασίες Δημοσίων Έργων	1
Δημόσιες Σχέσεις	Πτυχίο Διοίκησης Επιχειρήσεων, εμπειρία	1
Έρευνα Νέων Υπηρεσιών & Αγορών	Πτυχίο Διοίκησης Επιχειρήσεων	1
Διαχείριση Ανθρωπίνων Πόρων	Πτυχίο, Εμπειρία σε αντίστοιχη θέση	1
Πιστοποίηση Ποιότητας	Πτυχίο Μηχανικού, Πιστοποιημένος Επιθεωρητής ISO	1

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΤΜΗΜΑ

Τίτλος Θέσης	Απαιτούμενα Προσόντα	Αριθμός Ατόμων
Διευθυντής	Πτυχίο Οικονομολόγου, MBA, εμπειρία 3 ετών σε αντίστοιχη θέση	1
Λογιστήριο- Ταμείο	Πτυχίο ΤΕΙ στη Λογιστική, εμπειρία σε αντίστοιχη θέση	1
Γραφείο Προσωπικού	Απολυτήριο Λυκείου	1
Μηχανογράφηση- Υποστήριξη Δικτύου	Πτυχίο ΤΕΙ στην Πληροφορική, εμπειρία σε αντίστοιχη θέση	1

ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Τίτλος Θέσης	Απαιτούμενα Προσόντα	Αριθμός Ατόμων
Γραμματεία	Πτυχίο στη Διοίκηση Επιχειρήσεων	1
Αλληλογραφία-Πρωτόκολλο	Απολυτήριο Λυκείου	1
Διοικητική Υποστήριξη	Απολυτήριο Λυκείου	1

ΤΜΗΜΑ ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ – ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ**ΜΕΛΕΤΩΝ / ΕΡΓΩΝ**

Τίτλος Θέσης	Απαιτούμενα Προσόντα	Αριθμός Ατόμων
Διευθυντής	Πτυχίο Μηχανικού, MBA προϋπηρεσία 5 ετών σε διαχείριση Δημοσίων Έργων	1
Υπεύθυνος Προετοιμασίας Έργων	Πτυχίο Μηχανικού, Master στο αντικείμενο ή εμπειρία 3 ετών σε μελέτες Δημοσίων Έργων	1
Ομάδα Προετοιμασίας	Πτυχίο Αρχιτέκτονα, Πολιτικού, Μηχανολόγου Τοπογράφου Μηχανικού	4
Υπεύθυνος Υλοποίησης Έργων	Πτυχίο Μηχανικού, Master στο αντικείμενο, εμπειρία στην επίβλεψη Δημοσίων έργων	2
Ομάδα Προετοιμασίας	Πτυχίο Αρχιτέκτονα, Πολιτικού, Μηχανολόγου Μηχανικού με εμπειρία στην επίβλεψη Δημοσίων Έργων	5

7.3 Στρατολόγηση Ανθρώπινου Δυναμικού

Το επόμενο στάδιο στη λειτουργία της στελέχωσης της επιχείρησης είναι η στρατολόγηση των κατάλληλων υποψηφίων

7.3.1 Διαθεσιμότητα Ανθρώπινου Δυναμικού

Σύμφωνα με μελέτη του Ινστιτούτου Οικονομίας Κατασκευών με θέμα τη Δομή, Διάρθρωση και Μελλοντική Αξιοποίηση του Ανθρώπινου Δυναμικού του Εγχώριου Κατασκευαστικού Κλάδου έχουμε να παρατηρήσουμε τα εξής:

Ως βασικά ποιοτικά χαρακτηριστικά της απασχόλησης στον κατασκευαστικό κλάδο αναγνωρίζονται τα ακόλουθα:

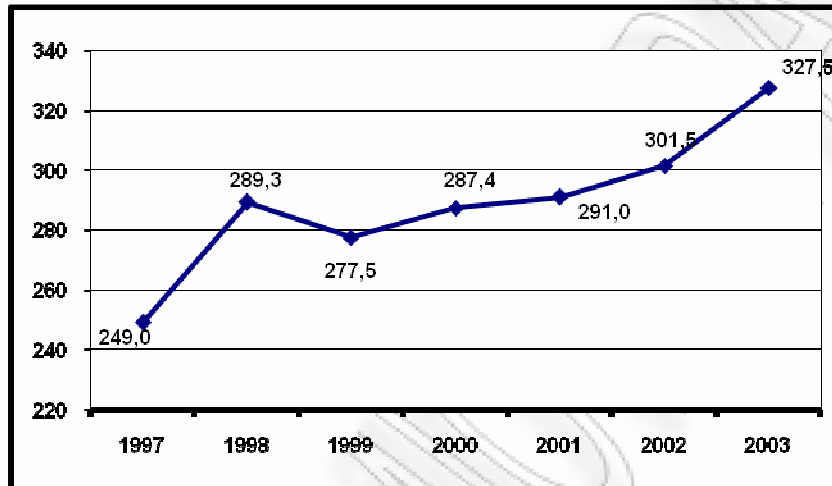
- Ο κλάδος των κατασκευών είναι ετερογενής και κατακερματισμένος και εξαρτάται από πληθώρα διαφορετικών επαγγελμάτων, τα οποία στη διάρκεια υλοποίησης ενός έργου εκτελούν με τη μορφή υπεργολαβίας τμήματα αυτού ή είναι προμηθευτές υλικών.
- Ο κατασκευαστικός κλάδος χαρακτηρίζεται από υψηλή ένταση εργασίας, μεγάλη κινητικότητα του ανθρώπινου δυναμικού (μη εγκατεστημένα επαγγέλματα, αλλά και εποχιακό προσωπικό) και αυξανόμενες ανάγκες ενίσχυσης επαγγελματικών δεξιοτήτων (μηχανικοί και εξειδικευμένο εργατοτεχνικό δυναμικό), καθόσον εξελίσσεται συνεχώς η τεχνολογία κατασκευών.
- Ο κλάδος απορροφά μεγάλο αριθμό ανθρώπινου δυναμικού με χαμηλό επίπεδο κατάρτισης από τα κατώτατα στρώματα εκπαίδευσης καθώς και ανειδίκευτους μετανάστες αναγκασμένους να εργαστούν με αμοιβές κατώτερες από τις προβλεπόμενες στις συλλογικές συμβάσεις.

- Η διάρκεια των συμβάσεων εργασίας συχνά συνδέεται με την διάρκεια της φάσης εκτέλεσης της κατασκευής ενός έργου και τα ποσοστά εργατικών ατυχημάτων είναι κατά κανόνα υψηλά.
- Σε σύγκριση με άλλους κλάδους της οικονομίας αυξάνονται τα επίπεδα αυτοαπασχόλησης, εποχιακής εργασίας, μερικής απασχόλησης, κλπ.
- Στον κατασκευαστικό κλάδο σε παγκόσμιο επίπεδο, παρατηρείται σημαντικό μέγεθος μη καταγεγραμμένης εργασίας, κυρίως από οικονομικούς μετανάστες.
- Σε περιόδους αυξημένης εργοληπτικής δραστηριότητας, παρατηρείται αυξημένη εισροή εξειδικευμένου και μη, εργατοτεχνικού δυναμικού από όμορες χώρες με σκοπό την κάλυψη των αναγκών για την υλοποίηση των έργων.

Σχετικά με τα ποσοτικά χαρακτηριστικά διαπιστώθηκε ότι η συνεχής μεγέθυνση του εγχώριου κατασκευαστικού κλάδου, κατά τα πιο πρόσφατα έτη, συνέβαλλε καίρια στην διαχρονική αύξηση του μεγέθους της απασχόλησης στις κατασκευές, αφού η απασχόληση στον κλάδο από 249 χιλιάδες εργαζομένους το 1997, αυξήθηκε κατά 32% προσεγγίζοντας τους 328 χιλιάδες εργαζόμενους το 2003. Τονίζεται ότι στο μέγεθος της άμεσης απασχόλησης που παρουσιάζεται υπολογίζονται οι επιστήμονες, οι τεχνικοί υπάλληλοι και το λοιπό εργατοτεχνικό προσωπικό ενώ δεν περιλαμβάνεται το μελετητικό δυναμικό, το οποίο αριθμεί 15.000, περίπου, ενεργούς μελετητές, κατά το 2003.

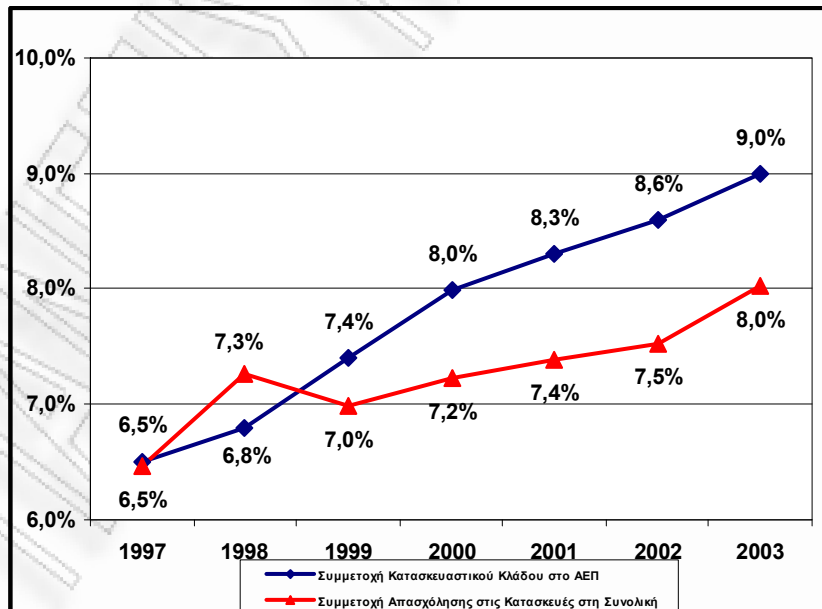
Διαχρονικά αυξημένο εμφανίζεται και το ποσοστό με το οποίο συμμετέχει η απασχόληση στον κατασκευαστικό κλάδο στην συνολική απασχόληση στην ελληνική οικονομία αφού ενώ το 1997 οι άμεσα απασχολούμενοι στις κατασκευές αποτελούσαν το 6,5% των συνολικά απασχολούμενων στην Ελλάδα κατά το 2003 εμφανίζονται να αποτελούν το 8%. Αυτή η εξέλιξη μπορεί να χαρακτηριστεί ως ιδιαίτερα κρίσιμη για την συνολική εικόνα της ελληνικής οικονομίας αφού η πορεία της απασχόλησης στον

κατασκευαστικό κλάδο, από το 1999 και μετά, έρχεται σε αντίθεση με την πορεία της απασχόλησης στους υπόλοιπους κλάδους της ελληνικής οικονομίας, γεγονός που συνεισφέρει και στην συγκράτηση της ανεργίας (από -1% έως -2,6%, στην διάρκεια των τελευταίων ετών).



Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων Ετήσιων Ερευνών Εργατικού Δυναμικού ΕΣΥΕ.

Διάγραμμα 7.1: Απασχόληση στις Κατασκευές (Χιλιάδες)



Διάγραμμα 7.2: (%) Συμμετοχή στο ΑΕΠ & στην Απασχόληση

Σχετικά με την κατανομή των απασχολούμενων στις κατασκευές εκτιμάται ότι κατά το 2003 το 84,7% του συνόλου των 327.500 άμεσα απασχολούμενων στον κλάδο, δηλαδή, περίπου 277.500 εργαζόμενοι πρόκειται για εργατοτεχνικό και λοιπό βοηθητικό δυναμικό, 15,3%, ήτοι 50.000, περίπου, εργαζόμενοι, είναι η συμμετοχή του επιστημονικού τεχνικού και λοιπού δυναμικού [μηχανικοί (τεχνικοί πανεπιστημιακής και τεχνολογικής εκπαίδευσης), εργοδηγοί μέσω των τεχνικών σχολών, λογιστές, οικονομολόγοι, νομικοί, γραμματείς, κλπ] που απασχολούνται στην διοίκηση, επίβλεψη και διαχείριση ενός τεχνικού έργου. Πέραν των ανωτέρω άμεσα εμπλεκόμενων στον τομέα κατασκευής έργων υπάρχουν και περίπου 15.000 ενεργοί μελετητές.

Από την ανάλυση των βασικών χαρακτηριστικών των απασχολούμενων διαπιστώθηκε ότι κατά το 2003 απασχολούνται στον κλάδο των κατασκευών συνολικά 47.500 Διπλωματούχοι Μηχανικοί, εκ των οποίων οι 15.000, περίπου, είναι μελετητές, οι 8.000 – 9.000 απασχολούνται στον Δημόσιο τομέα (Δημόσια υπηρεσία, Ν.Π.Δ.Δ., Δημόσια επιχείρηση, Ο.Τ.Α.), ενώ οι υπόλοιποι 23.500 – 24.500, περίπου, απασχολούνται στην κατασκευή έργων είτε συμμετέχοντας σε ιδιωτικές εταιρείες και επιχειρήσεις είτε ασκώντας ελεύθερο επάγγελμα. Εκτιμάται ότι το 50,5% των 47.500 διπλωματούχων μηχανικών που απασχολούνται στον κλάδο των κατασκευών κατά το 2003 είναι πολιτικοί μηχανικοί και αρχιτέκτονες μηχανικοί ενώ ιδιαίτερα χαμηλό εκτιμάται το ποσοστό συμμετοχής των χημικών μηχανικών, μόλις 1,27%, εξ' αιτίας του γεγονότος ότι η συντριπτική πλειοψηφία αυτής της ειδικότητας απασχολείται, λόγω αντικειμένου, στον μεταποιητικό κλάδο.

Όσον αφορά τη γεωγραφική κατανομή των διπλωματούχων μηχανικών στον κλάδο των κατασκευών κατά το 2003 διαπιστώνεται ότι στην Αθήνα συγκεντρώνεται το 63,3% των Αρχιτεκτόνων, το 74,9% των Μηχανολόγων Ηλεκτρολόγων, το 91% των Μεταλλειολόγων και το 64,1% των Ναυπηγών, ενώ υψηλή συγκέντρωση παρατηρείται

στην Θεσσαλονίκη στους Μηχανολόγους Μηχανικούς 23,7% και στους Ηλεκτρολόγους/ Μηχανολόγους 18,7%. Εντονότερη παρουσία στην υπόλοιπη Ελλάδα φαίνεται να έχουν Πολιτικοί Μηχανικοί (33,2%) και οι Ηλεκτρολόγοι Μηχανικοί (40,4%).

Από έρευνα που διενήργησε η MRB για λογαριασμό του ΤΕΕ με αντικείμενο την σημερινή κατάσταση στην αγορά εργασίας των Διπλωματούχων Μηχανικών διαπιστώθηκε ότι ο κλάδος των μηχανικών - αν και πολυπληθής - βρίσκεται σε κατάσταση σχεδόν πλήρους απασχόλησης (ανεργία τριβής 2,2% του συνόλου), είναι σημαντικά περιορισμένη η «οριζόντια ετεροαπασχόληση» ενώ μη ανησυχητικά είναι και τα επίπεδα «κάθετης ετεροαπασχόλησης». Στην έρευνα επισημαίνεται ότι η απασχόληση του μηχανικού παρακολουθεί την σύγχρονη τάση της μετεξέλιξης (της οικονομίας και της απασχόλησης) από την πρωτογενή και τη βιομηχανική παραγωγή ή τις κατασκευές προς τις υπηρεσίες ενώ επίσης διαπιστώνεται ότι ο κλάδος των μηχανικών χαρακτηρίζεται από ένα σταθερά υψηλό δυναμικό επιχειρηματικότητας.

Το πλήρους απασχόλησης Διοικητικό Υπαλληλικό δυναμικό στις κατασκευές ανέρχεται σε, περίπου, 5.000 κατά το 2003, ενώ και σε όλη την εξεταζόμενη περίοδο ο αριθμός τους είναι σχετικά χαμηλός σε σχέση με αυτόν των συνολικά απασχολούμενων στον κλάδο, γεγονός που αιτιολογείται από την πρακτική που ακολουθείται από την συντριπτική πλειοψηφία των επιχειρήσεων του κλάδου στην αντιμετώπιση των τεχνικών έργων - και ειδικότερα στα μικρού προϋπολογισμού έργα - όπου η προσοχή στρέφεται στο καθαρά κατασκευαστικό κομμάτι και λιγότερο σε αυτό της διοίκησης - διαχείρισής του (project management). Επίσης, δεν θα πρέπει να διαφεύγει το γεγονός ότι μεγάλος αριθμός επιχειρήσεων είναι πολύ μικρού μεγέθους, γεγονός που συνεπάγεται ότι εκ των πραγμάτων δεν μπορούν να αντεπεξέλθουν στα αυξημένα λειτουργικά κόστη που προκαλεί η επί μονίμου βάσης στελέχωση διοικητικό-

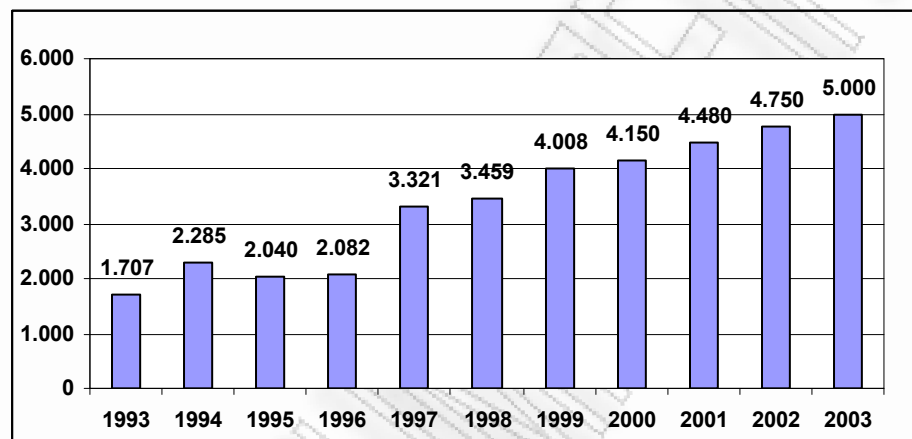
οικονομικών τμημάτων στις επιχειρήσεις τους. Αυτό το χαρακτηριστικό, συνδυαζόμενο με την έντονη κυκλικότητα της κατασκευαστικής δραστηριότητας, οδηγεί την συντριπτική πλειοψηφία των επιχειρήσεων στην χρήση εξωτερικών συνεργατών για τέτοιας μορφής υπηρεσίες (νομικοί, λογιστές, οικονομολόγοι) και διατηρούν το ελάχιστο δυναμικό που απαιτείται.

Σχετικά με την κατηγορία των Πτυχιούχων Μηχανικών αποφοίτων Τ.Ε.Ι, και σύμφωνα με τα στοιχεία του ΙΟΚ, στον εγχώριο κατασκευαστικό κλάδο απασχολούνται, κατά το 2003, περίπου 12.500 εργαζόμενοι, περίπου οι μισοί δηλαδή, από τους 26.000 ενεργούς αποφοίτους ειδικοτήτων Μηχανικών Τεχνολογικής Εκπαίδευσης. Εκτιμάται ότι οι 3.000 - 4.000 εξ' αυτών απασχολούνται στον Δημόσιο Τομέα (Δημόσια υπηρεσία, Ν.Π.Δ.Δ., Δημόσια επιχείρηση, Ο.Τ.Α.), ενώ οι υπόλοιποι 8.500 - 9.500 απασχολούνται στην κατασκευή έργων είτε ως εργαζόμενοι σε ιδιωτικές επιχειρήσεις είτε ασκώντας ελεύθερο επάγγελμα. Οι πιο συχνές ειδικότητες Μηχανικών Τεχνολογικής Εκπαίδευσης στον εγχώριο κατασκευαστικό κλάδο είναι αυτές των Δομικών Έργων, του Ηλεκτρολόγου, του Ηλεκτρονικού, του Μηχανολόγου, των Έργων Υποδομής και του Τοπογράφου Μηχανικού.

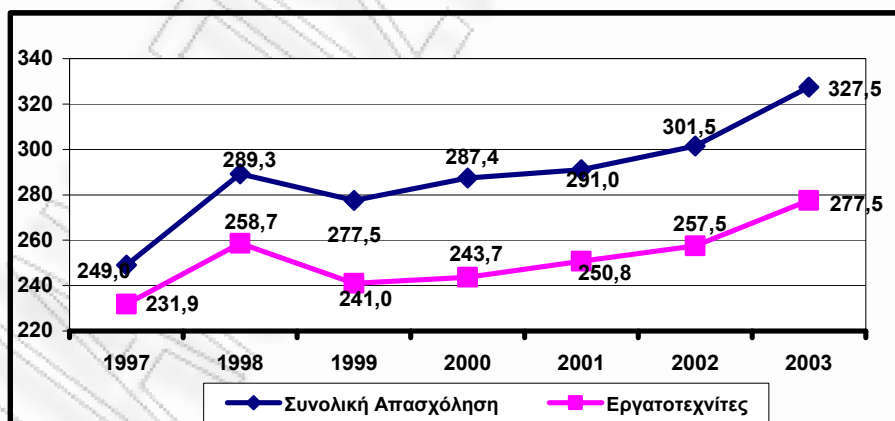
Αναφορικά με την τελευταία και πιο πολυπληθή κατηγορία απασχολουμένων στον κλάδο, τους Εργατοτεχνίτες διαπιστώνεται ότι κατά το 2003 ανέρχονται σε 277.500 εργαζομένους, αποτελώντας το 84,7% των συνολικά απασχολούμενων στον κλάδο, αυξημένοι, δηλαδή κατά 19,7%, σε σχέση με το 1997 (231.856 εργαζόμενοι, 93,1% του συνόλου).

Τα πολύ αυξημένα ποσοστά συμμετοχής της εν λόγω κατηγορίας απασχολούμενων στο συνολικό μέγεθος της απασχόλησης στον κατασκευαστικό κλάδο ουσιαστικά υποδηλώνει ότι η διαχρονική εξέλιξη του μεγέθους των εργατοτεχνιτών διαμορφώνει και την διαχρονική εξέλιξη του συνόλου των απασχολούμενων. Από την

εξέταση της διαχρονικής εξέλιξης της κατανομής του εργατοτεχνικού προσωπικού παρατηρούνται φαινόμενα απότομης μείωσης ή αύξησης των μεγεθών κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών, γεγονός που κρίνεται ως βασικό χαρακτηριστικό του κλάδου αφού οφείλεται στην εύκολη και συχνή είσοδο και έξοδο επαγγελματιών, στην μη καταγεγραμμένη εργασία καθώς και στην κάλυψη αναγκών για τις ανάγκες των έργων από οικονομικούς μετανάστες μη καταγεγραμμένους.



Διάγραμμα 7.3: Διοικητικό - Υπαλληλικό Προσωπικό στις Κατασκευές



Διάγραμμα 7.4: Συνολική Απασχόληση & Εργατοτεχνίτες στις Κατασκευές (Χιλ. Απασχολούμενοι)

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι δεν θα χρειασθούν ιδιαίτερα κίνητρα για την προσέλκυση του κατάλληλου προσωπικού ενώ ταυτόχρονα υπάρχει μεγάλη διαπραγματευτική δύναμη έναντι των υποψηφίων.

7.4 Επιμόρφωση υποψηφίων

Και πάλι με βάση τα στοιχεία της μελέτης του ΙΟΚ, στον Τομέα Παραγωγής Τεχνικών Έργων, όσον αφορά τους Φορείς του Δημόσιου και του ευρύτερου Δημόσιου Τομέα εκτιμάται ότι απασχολούνται 20.883 άτομα εκ των οποίων οι 6.972 είναι Διπλωματούχοι Μηχανικοί (33,4%) οι 1.756 είναι Απόφοιτοι Λοιπών ΑΕΙ (8,4%), οι 2.889 είναι Μηχανικοί ΤΕΙ (13,8%) και οι υπόλοιποι 9.266 είναι οι Λοιποί Απασχολούμενοι (44,3%). Από την γεωγραφική κατανομή του πληθυσμού προκύπτει σημαντική συγκέντρωση των απασχολουμένων στον τομέα παραγωγής τεχνικών έργων του Δημοσίου στην Περιφέρεια της Αττικής (8.645 απασχολούμενοι 41,4%) ενώ ακολουθεί η Περιφέρεια της Κεντρικής Μακεδονίας (3.253 απασχολούμενοι 15,6%). Εκτιμάται ότι οι 20.883 εργαζόμενοι ασκούν 29.118 αντικείμενα δραστηριότητας (1,4 κατά μέσο όρο) και έχουν 161.958 ανάγκες επιμόρφωσης (7,6 επιμορφωτικές ανάγκες ανά φυσικό πρόσωπο και 5,6 επιμορφωτικές ανάγκες ανά αντικείμενο δραστηριότητας, κατά μέσο όρο). Την μεγαλύτερη ζήτηση εμφανίζουν τα θέματα: Επίβλεψη Έργων Κατασκευής (5,0%), Θεσμικό Πλαίσιο Κατασκευής Δημοσίων Έργων (4,6%), Παραλαβή Έργου (4,5%), Πληροφορική στα Τεχνικά Έργα (4,4%), Προδιαγραφές Έργων και Υλικών (4,4%). Μικρότερη ζήτηση από τις θεματικές κατηγορίες εμφανίζουν τα θέματα: Συμβάσεις Παραχώρησης (1,9%) και Αυτοχρηματοδότηση Δημοσίων Έργων (2,2%) ενώ δεν υπάρχει θεματικό αντικείμενο με μηδενική ζήτηση. Υψηλότερη ζήτηση από τα ειδικά και νέα προτεινόμενα θέματα εμφανίζουν τα: Μελέτη και Κατασκευή Σηράγγων και Γεφυρών, Κυκλοφοριακή Τεχνική, Κτηματολόγιο και Εξοπλισμός – Σήμανση Οδών.

Τα ανωτέρω στοιχεία συνεπικουρούν στα συμπεράσματα της προηγούμενης παραγράφου

7.5 Κριτήρια επιλογής Προσωπικού

Τα άτομα που θα αναλάβουν της επιλογή των ατόμων που θα στελεχώσουν την επιχείρηση θα πρέπει να λάβουν υπ' όψη τους:

- Το έτος ηλικίας τους, ώστε αφενός να είναι ικανά να αντεπεξέλθουν στα καθήκοντά τους και αφετέρου να έχουν τον ενθουσιασμό και τη τάση για δημιουργική εργασία
- Το επίπεδο κατάρτισης τους έτσι ώστε να ελαχιστοποιηθούν οι προσπάθειες επιπρόσθετης εκπαίδευσης καθώς οι ανάγκες θα είναι άμεσες.
- Η προϋπηρεσία
- Η δυνατότητα εργασίας σε ομάδες και με πιεστικά χρονοδιαγράμματα.

7.6 Ανταμοιβή εργασίας

Η ανταμοιβή των εργαζομένων αποτελεί ουσιαστικό και κύριο καθοριστικό παράγοντα, αφ' ενός για την προσέλκυση κατάλληλων – ικανών υποψηφίων και την παραμονή τους στην επιχείρηση και αφ' ετέρου για το επίπεδο απόδοσης και την εν γένει συμπεριφορά τους. Ως αμοιβή την οποία καταβάλλουν οι επιχειρήσεις και συχνά ονομάζεται σαν «πακέτο αμοιβών» θεωρείται κάθε είδους πληρωμή στον εργαζόμενο, σε αντάλλαγμα της απασχόλησης και συμβολής του στην επίτευξη των στόχων των επιχειρήσεων αυτών. Με βάση αυτά τα δεδομένα οι αμοιβή θα συνίσταται από:

- Την άμεση οικονομική παροχή, η οποία αποτελείται από το συμφωνημένο μισθό και τα κίνητρα (bonus) τα οποία θα καταβάλλονται όταν επιτυγχάνονται τα σκοπούμενα αποτελέσματα
- Την έμμεση οικονομική παροχή, την οποία αποτελούν οι διάφορες άλλες υποχρεώσεις (κοινωνική και ιατρική ασφάλιση) του εργοδότη και οι πρόσθετες παροχές που δεν σχετίζονται άμεσα με την απόδοση στη θέση εργασίας.

7.7 Κόστος Ανθρώπινου Δυναμικού

Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι πίνακες με το εκτιμώμενο κόστος του προσωπικού. Ο υπολογισμός γίνεται για σχέση εξαρτημένης εργασίας (12 μισθοί + δώρο Πάσχα, Χριστουγέννων και επίδομα αδειάς). Για τον υπολογισμό του κόστους εργασίας έχει τεθεί ένας συντελεστής 1.3% προκειμένου να καλυφθούν οι υποχρεώσεις σε κοινωνική ασφάλιση. Επιπρόσθετα έχει υπολογιστεί και η ετήσια αναπροσαρμογή των μισθών με ένα συντελεστή 3.5% Το έτος βάσης (2007) για λόγους απλοποίησης έχει τεθεί ολόκληρο.

Πίνακας 7.2: Κόστος Ανθρώπινου Δυναμικού

Κόστος Προσωπικού (2007)		
Επίπεδο εκπαίδευσης	Απασχολούμενα άτομα	Ετήσιο κόστος €
MASTER ή Διδακτορικό	9	196.560
Πανεπιστημιακής Εκπαίδευσης	14	254.800
Τεχνολογικής Εκπαίδευσης	2	25.480
Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης	3	32.760
Σύνολα	28	509.600

Πίνακας 7.3: Διαχρονική εξέλιξη κόστους Ανθρώπινου Δυναμικού

ΕΤΟΣ	2009	2010	2011	2012	2013	2014
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	509.600	527.436	548.533	570.475	593.294	617.026
ΕΤΟΣ	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	641.707	667.375	694.070	721.833	750.706	780.734
ΕΤΟΣ	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	811.963	844.442	878.220	913.348	949.882	987.878
ΕΤΟΣ	2027	2028	2029	2030	2031	
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	1.027.393	1.068.489	1.111.228	1.155.677	1.201.904	

Κεφάλαιο 8: Τοποθεσία, χώρος εγκατάστασης, περιβάλλον

8.1 Εκτίμηση των αναγκών σε χώρους της νέας μονάδας

Η επιλογή του χώρου εγκατάστασης της επιχείρησης δεν προϋποθέτει κάποια συγκεκριμένη περιοχή. Όπως προκύπτει από τη μέχρι τώρα παρουσίαση της εταιρείας, ο χαρακτήρας της είναι κατά βάση επιτελικός, με κύρια δραστηριότητα τον συντονισμό και τη διενέργεια των διαδικασιών που απαιτούνται για την ανάληψη του έργου και την ολοκλήρωσή του μέσω υπεργολαβιών. Ως εκ τούτου οι χώροι θα πρέπει να καλύπτουν τις ανάγκες των ατόμων που θα συντονίζουν και διεκπεραιώνουν αυτές τις διαδικασίες. Πιο συγκεκριμένα θα πρέπει να υπάρχουν χώροι για τα γραφεία του επιτελικού προσωπικού και του προσωπικού επεξεργασίας των κατασκευαστικών σχεδίων και εκπονήσεως σχετικών μελετών.

Όσον αφορά την εκτίμηση των αναγκών σε χώρους (τετραγωνικά μέτρα), αυτή έχει να κάνει με τον αριθμό των ατόμων που θα απασχοληθούν. Έτσι τα γραφεία θα πρέπει να διαθέτουν συνολικό εμβαδό τουλάχιστον 500 τετραγωνικά μέτρα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί ως εξής:

- Επιφάνεια για ωφέλιμους χώρους/ γραφειακούς χώρους 250-300 τ.μ.
- Επιφάνεια για βοηθητικούς χώρους (χώροι υποδοχής, αποθήκες, χώροι αρχείου, data room) 200-250 τ.μ.

Οι χώροι του ακινήτου πρέπει να είναι λειτουργικοί συνδυάζοντας κατάλληλα κύριους και βοηθητικούς χώρους. Επισημαίνεται ότι οι κύριοι χώροι θα πρέπει να είναι σχετικά μεγάλης επιφάνειας και να μην υφίσταται κατακερματισμός. Διευκρινίζεται, ότι στην

επιφάνεια χώρων κύριας χρήσης (250-3 τ.μ.) δεν θα συνυπολογίζεται η επιφάνεια της εισόδου, του ανελκυστήρα, του κλιμακοστασίου, των πλατύσκαλων-διαδρόμων, του μηχανοστασίου και της απόληξης τυχόν δώματος. Η προσφερόμενη επιφάνεια κύριας χρήσης του ακινήτου θα πρέπει να συμφωνεί με την αναγραφόμενη στην οικοδομική άδεια καθώς και την αντίστοιχη που δηλώνεται στη ΔΕΗ για την απόδοση των Δημοτικών Φόρων, ΤΑΠ, κλπ.

Οι προσφορές ακινήτων μεγαλύτερου εμβαδού θα αξιολογηθούν εφόσον το προσφερόμενο ακίνητο κριθεί κατάλληλο.

Η στέγαση των υπηρεσιών της εταιρίας είναι επιθυμητό να γίνει σε σύγχρονο, κτίριο, που έχει σχεδιαστεί και κατασκευαστεί εξ αρχής ως "κτίριο γραφείων", ώστε να εξασφαλίζονται βασικές απαιτήσεις ορθής λειτουργίας γραφειακών χώρων, ως ακολούθως:

- Λειτουργική κατανομή και διάκριση των κοινόχρηστων και ιδιωτικών κυκλοφοριών στο κτίριο (είσοδοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες, διάδρομοι κλπ).
- Επαρκής ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός του κτιρίου για τη λειτουργία του ως γραφειακού χώρου (επάρκεια παροχών ρεύματος, καλωδιώσεων, τεχνητού φωτισμού, σύστημα κλιματισμού-εξαερισμού, μέτρων πυρασφάλειας κλπ).

Δεδομένου ότι η ηλικία του κτιρίου αποτελεί βασικό παράγοντα για την ποιότητα των χώρων γραφείου και τη λειτουργία του Η/Μ εξοπλισμού, καθώς καθορίζει άμεσα το βαθμό των επεμβάσεων προσαρμογής και εκσυγχρονισμού ή συμπλήρωσης αυτών, είναι επιθυμητή η στέγαση σε νεόδμητο κτίριο ή τουλάχιστον σε κτίριο που έχει ανεγερθεί μέσα στην τελευταία 10ετία. Σε περίπτωση κτιρίων παλαιότερης κατασκευής, εάν κριθεί απαραίτητο, πιθανόν να απαιτηθεί εκσυγχρονισμός δια παρεμβάσεων σύμφωνα με τις απαιτήσεις της εταιρείας.

Σ' αυτό το σημείο θα πρέπει να επισημανθεί ότι: η παγκοσμιοποίηση της οικονομίας, η ανάπτυξη της τεχνολογίας και ο αυξανόμενος ανταγωνισμός στην προσέλκυση κατάλληλου ανθρώπινου δυναμικού επιβάλλουν συνεχείς αλλαγές και βελτιστοποίηση του τρόπου και του χώρου εργασίας. Για τον λόγο αυτόν οι χώροι γραφείων θα πρέπει να είναι από την αρχή με τέτοιον τρόπο σχεδιασμένοι ώστε να μπορούν να διευκολύνουν την ύπαρξη διαφορετικών ειδών χώρων εργασίας, να προσαρμόζονται στις σύγχρονες συνθήκες εργασίας, να μπορούν να φιλοξενήσουν νέες και πιθανόν ακόμη άγνωστες τεχνολογίες και να προσφέρουν ευχάριστες συνθήκες εργασίας στο προσωπικό προκειμένου να είναι πιο παραγωγικό.

Παράλληλα, η σωστή διαχείριση και σχεδιασμός του εργασιακού χώρου βελτιώνουν τον τρόπο και τον χώρο εργασίας του ανθρώπινου δυναμικού και αξιοποιούν την τεχνολογία με σκοπό την ελαχιστοποίηση των λειτουργικών εξόδων της εταιρείας και την αύξηση της παραγωγικότητας. Η συνεχής παρακολούθηση και καταγραφή του τρόπου εργασίας, συνεργασίας, και των αναγκών των εργαζομένων, καθώς και των νέων τεχνολογιών, μπορούν να παρέχουν σημαντικές πληροφορίες που θα βοηθήσουν στην έγκαιρη διαμόρφωση του εργασιακού χώρου σύμφωνα με τις νέες ανάγκες με το μικρότερο δυνατό κόστος.

Υπάρχουν διαφορετικοί τύποι εργασιακού χώρου γραφείων που έχουν διαφορετικά χαρακτηριστικά και απευθύνονται σε διαφορετικά ήδη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Η επιλογή του κατάλληλου τύπου ή ο συνδυασμός περισσότερων του ενός τύπου συντελεί στη βέλτιστη διαμόρφωση του χώρου εργασίας.

Παραδοσιακός σχεδιασμός εργασιακού χώρου

- *Ενιαία διάταξη χώρου εργασίας:* Διαμόρφωση του χώρου σε ενιαία διάταξη. Αυτή η λύση συνήθως περιορίζει τους διαφορετικούς τύπους σταθμών εργασίας που τοποθετούνται σε έναν εργασιακό χώρο. Ενδείκνυται σε επιχειρήσεις όπου η

δυνατότητα συνεργασίας είναι σημαντικότερη από την έμφαση της ιεραρχικής δομής.

- *Διαμερισμάτωση χώρου εργασίας:* Διαμερισμάτωση του χώρου με τη δημιουργία ατομικών γραφείων ή γραφείων με χωρητικότητα λίγων ατόμων. Αυτή η λύση ενδείκνυται σε επιχειρήσεις στις οποίες η έμφαση της ιεραρχικής δομής ή/και η απαίτηση για εμπιστευτικότητα είναι σημαντικότερη από την απαίτηση για συνεχή και άμεση συνεργασία μεταξύ του προσωπικού.
- *Συνδυασμός των παραπάνω:* Διαμόρφωση του χώρου με τη δημιουργία ατομικών γραφείων και σταθμών εργασίας σε ενιαία διάταξη. Αυτή η λύση παρατηρείται στις περισσότερες επιχειρήσεις και ενδείκνυται σε μεγάλο εύρος επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Σύγχρονη άποψη

Ο σύγχρονος σχεδιασμός του εργασιακού χώρου περιλαμβάνει μια σειρά από διαφορετικούς τύπους που τα τελευταία χρόνια έχουν παρατηρηθεί σε διάφορα είδη λιγότερο παραδοσιακών επιχειρήσεων:

- *Ενιαίο μέγεθος σταθμού εργασίας ή «One size fits all»:* Διαμόρφωση πανομοιότυπου σταθμού εργασίας για όλο το προσωπικό. Αυτή η λύση επιτρέπει τη δυνατότητα άμεσης μετατροπής του χώρου με το μικρότερο δυνατό κόστος. Ενδείκνυται σε επιχειρήσεις οι οποίες μεταβάλλονται συνέχεια, επεκτείνονται ή έχουν υψηλά ποσοστά μετακίνησης του ανθρώπινου δυναμικού.
- *Σταθμοί εργασίας κοινής χρήσης ή «Shared spaces/Hot-desking»:* Διαμόρφωση σταθμών εργασίας που χρησιμοποιούνται από πολλούς εργαζομένους στην ίδια επιχείρηση. Η λύση αυτή εξυπηρετεί επιχειρήσεις στις οποίες οι υπάλληλοι

βρίσκονται τον περισσότερο χρόνο εκτός γραφείου και ως εκ τούτου δεν χρειάζονται προσωπικό σταθμό εργασίας.

- *Σταθμοί εργασίας πολλαπλών χρήσεων ή «Activity setting»:* Διαμόρφωση μικρότερου μεγέθους σταθμών εργασίας και χώρων πολλαπλών χρήσεων. Η λύση εξυπηρετεί τη δυνατότητα άμεσης στέγασης ομάδων εργασίας οι οποίες συνήθως εργάζονται από κοινού.
- *Χώροι εργασίας κοινής χρήσης κατόπιν κράτησης ή «Hotelling»:* Διαμόρφωση χώρων πολλαπλών χρήσεων κοινής χρήσης που χρησιμοποιούνται κατόπιν κράτησης του χώρου για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Αυτή η λύση εξυπηρετεί τη δυνατότητα στέγασης ομάδων εργασίας σε αίθουσες πολλαπλών χρήσεων ανάλογα με τις ανάγκες τους. Ενδείκνυται σε επιχειρήσεις οι οποίες χρειάζονται περιορισμένο αριθμό αιθουσών πολλαπλών χρήσεων για τις ανάγκες του ανθρώπινου δυναμικού τους.

8.2 Βασικές απαιτήσεις επιλογής τοποθεσίας

Η επιλογή της σωστής επαγγελματικής στέγης θα βοηθήσει να βελτιωθεί την παραγωγικότητά, να προσελκύσει και να διατηρήσει υπαλλήλους και να δίνετε μία θετική εντύπωση για την επιχείρησή. Η διαδικασία επιλογής θα πρέπει να καλύπτει τα εξής:

- Την επιλογή περιοχής/τοποθεσίας
- Τον καθορισμό του μεγέθους και του τύπου γραφείων
- Τη διαδικασία αναζήτησης και το κόστος της

Στα πλαίσια αυτά, η επαγγελματική στέγη, θα πρέπει να πληροί κάποια ή όλα από τα ακόλουθα κριτήρια:

- Τοποθεσία/περιοχή
- Μέγεθος
- Κατάσταση κτιρίου
- Κόστος
- Υποχρεώσεις συντήρησης
- Τύπος κατοχής (αγορά ή μίσθωση)
- Δυνατότητα πρόσβασης
- Διαρρύθμιση
- Χώρος στάθμευσης
- Εμφάνιση πρόσοψης κτιρίου και χώρου υποδοχής
- Ασφάλεια
- Περιβάλλον-χώρος
- Φωτισμός (ηλεκτρικός και φυσικός)

Το κέντρο τής πόλης μπορεί να φαίνεται η προφανής επιλογή, αλλά υπάρχουν υπέρ και κατά.

1. Το κέντρο της πόλης έχει αρκετά πλεονεκτήματα.

- Η επιχείρησή θα είναι όσο το δυνατό περισσότερο εμφανής στους πιθανούς πελάτες
- Μία "καλή" εταιρική έδρα μπορεί να είναι σημαντική για την επιχείρησή.
- Θα υπάρχει καλή πρόσβαση στα μέσα συγκοινωνίας
- Θα είναι κοντά σε υπηρεσίες, όπως ταχυδρομείο, τράπεζες, κ.λπ.
- Οι υπάλληλοι θα είναι ευχαριστημένοι από τη μεγάλη επιλογή εστιατορίων, καταστημάτων και χώρων διασκέδασης. Συνήθως οι επιχειρήσεις που προτιμούν το

κέντρο της πόλης είναι καταστήματα λιανικής, εταιρίες ευρέσεως εργασίας, δικηγορικά γραφεία, κ.λπ.

2. Υπάρχουν όμως και μειονεκτήματα.

- Η στάθμευση μπορεί να είναι δύσκολη και δαπανηρή, τόσο για τους υπαλλήλους όσο και για τους πελάτες
- Η πρόσβαση για παραδόσεις μπορεί να είναι περιορισμένη
- Μπορεί το επίπεδο θορύβου και ρύπανσης να είναι αυξημένο
- Οι χώροι γραφείων μπορεί να είναι λιγότερο σύγχρονοι

Χώροι γραφείων εκτός κέντρου

Πολλά καινούρια κτίρια γραφείων κτίζονται εκτός κέντρου πόλης.

1. Τα πλεονεκτήματα μπορεί να είναι σημαντικά.

- Συνήθως υπάρχει άφθονος χώρος στάθμευσης. Ορισμένοι εργαζόμενοι θεωρούν πολύ σημαντικό να πηγαίνουν στη δουλειά με το αυτοκίνητο.
- Τα επιχειρηματικά κέντρα (πάρκα) προσφέρουν συνήθως σύγχρονους και καλά εξοπλισμένους χώρους γραφείων
- Το περιβάλλον είναι καθαρότερο, πιο ελκυστικό και συνήθως ασφαλέστερο. Συνήθως οι επιχειρήσεις που προτιμούν τα γραφεία εκτός κέντρου πόλης είναι αντιπροσωπείες, κατασκευαστικές και μεταποιητικές επιχειρήσεις και τηλεφωνικά κέντρα.

2. Τα μειονεκτήματα είναι λιγότερο προφανή.

- Το κόστος συντήρησης και διαχείρισης στα επιχειρηματικά πάρκα μπορεί να είναι υψηλό
- Ορισμένα επιχειρηματικά πάρκα βρίσκονται σε εγκαταλελειμμένες πρώην βιομηχανικές περιοχές. Ορισμένοι υπάλληλοι και πελάτες μπορεί να το βρίσκουν απωθητικό.
- Οι υπάλληλοι που δεν οδηγούν μπορεί να δυσκολεύονται να έρθουν στη δουλειά
- Μπορεί να υπάρχουν ελάχιστα καταστήματα και εστιατόρια εκεί κοντά. Με τόσο λίγα μέρη εκεί κοντά, οι υπάλληλοι ίσως να περνάν ελάχιστο χρόνο μαζί εκτός εργασίας.

8.3 Αναζήτηση Επαγγελματικής Στέγης

Η αναζήτηση νέας επαγγελματικής στέγης αυξάνει σημαντικά το φόρτο εργασίας. Γι' αυτό προτείνονται κάποιες λύσεις:

1. Αξιοποίηση στο μέγιστο των **προσωπικών επαφών**, ιδιαίτερα με άτομα που διαθέτουν γραφεία στην περιοχή.
 - Μπορεί να είναι δυνατό να μοιραστεί κάποιος χώρος με άλλη επιχείρηση
 - Ίσως κάποια επιχείρηση διαθέτει χώρο να υπενεικιάσει
 - Ίσως υπάρχουν πληροφορίες για κάποιον κατάλληλο χώρο γραφείων ο οποίος δεν είναι ακόμη διαθέσιμος στην αγορά
1. Επίσκεψη σε μεσιτικά γραφεία τα οποία λειτουργούν στην περιοχή που έχει επιλεγεί.
 - Απόκτηση γνώσης για την κατάσταση της αγοράς και τυχόν νέες εξελίξεις
 - Απαίτησης παροχής εκτυπωμένων προδιαγραφές διαφόρων επαγγελματικών χώρων

- Στη σύγκριση διαφορετικών χώρων, θα πρέπει να χρησιμοποιείται ως σημείο αναφοράς το συνολικό κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο

2. Αγορά υπηρεσιών από διπλωματούχο μηχανικό γιατί:

- Γνωρίζει την αγορά και τι υπάρχει διαθέσιμο
- Είναι έμπειρος για τη διαπραγμάτευση τιμής και όρων της σύμβασης για λογαριασμό σας, λαμβάνοντας υπόψη και εμπορικούς παράγοντες Για παράδειγμα, θα γνωρίζει εάν χρειάζεται να πληρωθεί ένα αυξημένο μίσθωμα, ή εάν μπορεί να ζητηθεί μία δωρεάν περίοδο μίσθωσης
- Θα προστατέψει τα συμφέροντά της επιχείρησης, αντίθετα με τους κτηματομεσίτες, οι οποίοι εργάζονται για λογαριασμό του ιδιοκτήτη ή του πωλητή
- Ο μηχανικός μπορεί να επισκεφτεί αρκετούς χώρους γραφείων και να προτείνει κάποιους επιλεγμένους

8.4 Κόστη Προετοιμασίας & εγκατάστασης στον επαγγελματικό χώρο

Η επιλογή επαγγελματικής στέγης και ο υπολογισμός του κόστους προϋποθέτει και την λήψη απόφασης για τον τρόπο κατοχής της. Οι επιλογές είναι η μίσθωση ή η απόκτηση της κυριότητας μέσω κάποιου χρηματοοικονομικού προϊόντος όπως το Leasing.

Το Leasing (μακροχρόνια μίσθωση ακινήτου η οποία συνήθως οδηγεί στην απόκτησή του από τον μισθωτή κατά τη λήξη της σύμβασης), ενισχύει τις δυνατότητες της αγοράς και πολλαπλασιάζει τις ευκαιρίες επιλογών τόσο του πωλητή όσο και του αγοραστή. Η ζήτηση για υπηρεσίες leasing ακινήτων προέρχεται είτε απευθείας από τους

ενδιαφερόμενους μισθωτές (αγοραστές) είτε από τους ιδιοκτήτες (κατασκευαστές) ή μεσίτες για λογαριασμό των πελατών τους (αγοραστών / μισθωτών).

Ο ενδιαφερόμενος μισθωτής εξετάζει το Leasing μεταξύ άλλων πιθανών επιλογών που συνήθως είναι είτε η ενοικίαση είτε η απόκτηση μέσω τραπεζικής χρηματοδότησης. Η εξ ιδίων διαθέσιμη απόκτηση ακινήτου είναι εξαιρετικά σπάνια αφού συνεπάγεται τη δέσμευση ζωντανού χρήματος σε περιουσιακό στοιχείο ιδιαίτερα μακροπρόθεσμης απόδοσης και χαμηλής σχετικά ρευστότητας.

8.4.1 Τα πλεονεκτήματα του θεσμού

Στα πλεονεκτήματα του Leasing ακινήτων περιλαμβάνονται τα εξής:

- Η δυνατότητα εκμετάλλευσης ευκαιριών στην αγορά ακινήτου λόγω της ταχύτητας που χαρακτηρίζει τον συγκεκριμένο τύπο συναλλαγής.
- Η ευνοϊκή, λόγω του αναπτυξιακού χαρακτήρα και των ωφελειών που προσφέρει στον οικονομικό κύκλο, φορολογική του αντιμετώπιση.
- Η απελευθέρωση χρηματοδοτικών πόρων στην περίπτωση του leaseback ακινήτων.

Προτεραιότητα στις εργασίες Leasing ακινήτων έχουν τα αστικά ακίνητα (γραφεία, καταστήματα, κτλ.) και μάλιστα στα αστικά κέντρα Αθηνών και Θεσσαλονίκης, ενώ το ενδιαφέρον για βιομηχανικούς χώρους, κυρίως από την πλευρά των εταιρειών Leasing, είναι υποτονικό.

8.4.2 Φορολογικά πλεονεκτήματα

Η κατάργηση του φόρου υπεραξίας από τις συναλλαγές Leaseback ακινήτων, και μάλιστα με αναδρομική ισχύ από 1.1.2003, ωφελεί τόσο τις επιχειρήσεις που

σχεδιάζουν να επωφεληθούν από τη συγκεκριμένη συναλλαγή, όσο βέβαια και την αγορά Leasing συνολικά.

Η ρύθμιση αυτή αποβλέπει στη διευκόλυνση των επιχειρήσεων που έχουν προβλήματα ρευστότητας, καθώς και στην περαιτέρω ανάπτυξη του θεσμού της πώλησης με επαναμίσθωση (sale and lease back), συμπληρώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κίνητρο της απαλλαγής από τον φόρο μεταβίβασης που είχε χορηγηθεί με άλλες πρόσφατες διατάξεις.

Έτσι η υπεραξία που προκύπτει από την πώληση ακινήτου επιχείρησης σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, για το οποίο στη συνέχεια θα συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ της ίδιας εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης και της πωλήτριας επιχείρησης, απαλλάσσεται από τον φόρο εισοδήματος, με την προϋπόθεση ότι θα εμφανισθεί σε ιδιαίτερο λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, το οποίο φορολογείται, σε περίπτωση διανομής ή διάλυσης της επιχείρησης, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Για τον προσδιορισμό της ανωτέρω υπεραξίας, ως τιμή πώλησης λαμβάνεται αυτή που ορίζεται στη σύμβαση.

Για το 2004 η αγορά Leasing ακινήτων ξεπέρασε τα 800 εκατ. ευρώ σε συνολικό μέγεθος αγοράς Leasing άνω των 2.000 εκατ. ευρώ. Με τον εν λόγω θεσμό οι επιχειρήσεις μπορούν να εξασφαλίσουν τους χώρους εγκατάστασής τους εύκολα και οικονομικά, και αν ήδη διαθέτουν ακίνητα μπορούν να τα ρευστοποιήσουν χωρίς να απολέσουν τη χρήση τους, μέσω του leaseback ακινήτων (αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση), ενώ η απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης των leaseback ακινήτων που ψηφίστηκε πρόσφατα θα ενισχύσει περαιτέρω την τάση αυτή.

8.4.3 Τα βασικά χαρακτηριστικά

Μεταξύ των βασικών χαρακτηριστικών του leasing ακινήτων είναι ότι το ακίνητο καλύπτει αποκλειστικά και μόνο επαγγελματικές ανάγκες του μισθωτή, με αποτέλεσμα να εξαιρείται η κατοικία.

Ακίνητα που μπορούν να γίνουν leasing είναι γραφεία μεμονωμένα ή συγκροτήματα γραφείων, καταστήματα, πολυκαταστήματα, σουπερμάρκετ, αποθήκες, βιομηχανοστάσια, σταθμοί αυτοκινήτων, ξενοδοχεία, πρατήρια βενζίνης, κέντρα διασκέδασης, κινηματογράφοι, θέατρα, εκπαιδευτήρια, ιατρεία, φαρμακεία, και γενικά κάθε χώρος που εξυπηρετεί επαγγελματικές ανάγκες του μισθωτή.

Δεν γίνονται συμβάσεις leasing σε μεμονωμένα οικοπέδα παρά μόνο στο μέρος του οικοπέδου που με βάση τον συντελεστή δόμησης αντιστοιχεί στο κτίριο έτσι ώστε κτίριο και οικόπεδο να συναποτελούν το αντικείμενο του leasing.

Η διάρκεια του leasing ακινήτων είναι με βάση τον νόμο τουλάχιστον 10 έτη, ο μισθωτής μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο οποιασδήποτε μορφής και το μέρος του μισθώματος που αφορά το κτίριο εκπίπτει 100% από το εισόδημα του μισθωτή.

Μετά τη συμβατική ή και πρόωρη λήξη της σύμβασης leasing ακινήτου, το ακίνητο μεταβιβάζεται έναντι προσυμφωνημένου τιμήματος στον μισθωτή. Η πράξη αυτή (κανονική ή πρόωρη λήξη) απαλλάσσεται από τον φόρο μεταβίβασης.

Αντίθετα, δεν απαλλάσσεται από τον φόρο μεταβίβασης η αρχική αγορά του ακινήτου από την εταιρεία leasing.

Η εταιρεία leasing διενεργεί αποσβέσεις ανάλογα με τη διάρκεια σύμβασης, αλλά μόνο για την αξία του κτιρίου. Η αξία του οικοπέδου δεν αποσβένεται. Ο μερισμός των αξιών γίνεται κατ' αναλογία των αντικειμενικώς προσδιοριζόμενων.

Η αρχική αγορά και εκμίσθωση του ακινήτου επιβαρύνεται με φόρο μεταβίβασης 9%-11% συν λοιπά έξοδα (συμβολαιογραφικά, υποθηκοφυλακείο, δικηγορικά, κτλ.). Έτσι η συνολική επιβάρυνση φθάνει περίπου το 13% της αξίας του ακινήτου, ενώ οι πρόσθετες επιβαρύνσεις αφορούν πάντοτε τον μισθωτή και καταβάλλονται προς την εταιρεία leasing, συνήθως με τη μορφή αυξημένου πρώτου μισθώματος.

Η αξία της συναλλαγής leasing μπορεί να προσδιορισθεί σε οποιοδήποτε ποσό, εμπορικά αποδεκτό, από τα συναλλασσόμενα μέρη (εταιρεία leasing - μισθωτής). Αν η αξία αυτή είναι μικρότερη ή ίση της αντικειμενικής, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται επί της αντικειμενικής, αν την υπερβαίνει υπολογίζεται επί της αξίας της συναλλαγής, ενώ τα μισθώματα leasing ακινήτων απαλλάσσονται από ΦΠΑ.

8.5 Αξίες Κτήσης

Για τις ανάγκες της εργασίας έγινε χρήση μιας έρευνας που διενεργήθηκε το 2001 από την εφημερίδα Ελευθεροτυπία. Σε αυτή αναφέρεται ότι υπάρχουν σοβαρές ανισοροπίες σε ενοίκια-αγορά επαγγελματικών ακινήτων:

Έτσι στην Ερμού, το τετραγωνικό πλησιάζει τα 15.000 €. αλλά οι πραγματικές αγγίζουν τα 26.000 εκατ. €. Όμως στη Σταδίου, αντικειμενικές και αγοραίες συμπίπτουν στα 15.000 €.

«Μαγική εικόνα» έχει διαμορφωθεί μετά την ανακοίνωση των νέων αντικειμενικών αξιών στην αγορά της επαγγελματικής στέγης, με τη στρέβλωση να έχει φτάσει σε ακραία, ορισμένες φορές, επίπεδα.

Η ταυτόχρονη αύξηση κατά σημαντικότερο ποσοστό, όχι μόνο των τιμών ζώνης, αλλά και των συντελεστών εμπορικότητας, έχει οδηγήσει σε ορισμένες περιπτώσεις τις νέες αντικειμενικές αξίες σε επίπεδα όμοια ή και ανώτερα από τα πραγματικά, δημιουργώντας παράλογες φορολογικές επιβαρύνσεις και επιδρώντας αρνητικά στην αγορά. Θα πρέπει, ωστόσο, να σημειωθεί ότι στην πλειονότητα των περιπτώσεων οι νέες τιμές συνεχίζουν να υπολείπονται των πραγματικών κατά 30%-40%.

Παράγοντες της κτηματαγοράς επισημαίνουν ότι από τις νέες ρυθμίσεις του υπουργείου Οικονομικών βγαίνει εξαιρετικά ζημιωμένη η αγορά της επαγγελματικής στέγης, όπου θα παρατηρηθούν και οι μεγαλύτερες φορολογικές επιβαρύνσεις, μιας και τα πραγματικά ποσά, στην περίπτωση ειδικά των καταστημάτων, είναι πολύ υψηλά.

8.6 Οι μισθώσεις

Τα νέα δεδομένα εκτιμάται ότι θα προκαλέσουν μεγάλη αναστάτωση στην αγορά, τόσο στον τομέα των αγοραπωλησιών όσο και σε αυτόν των μισθώσεων. Εκπρόσωποι των ιδιοκτητών κάνουν λόγο για μια περίοδο κατά την οποία θα υπογράφονται μόνο προσύμφωνα αγοραπωλησίας και όχι συμβόλαια προκειμένου να αποφευχθεί σε πρώτη φάση η καταβολή φόρων, με την προσδοκία διορθωτικών παρεμβάσεων εκ μέρους του υπουργείου Οικονομικών.

Σε ότι αφορά τα ενοίκια, οι πρώτες εκτιμήσεις κάνουν λόγο για αυξημένες απαιτήσεις εκ μέρους των ιδιοκτητών, οι οποίες μπορεί να φτάσουν σε ποσοστό ακόμα και το 30%. Ωστόσο, παράγοντες της κτηματαγοράς εκτιμούν ότι οι αυξημένες αυτές

απαιτήσεις δεν θα βρουν εύκολα αντίστοιχη ανταπόκριση, μιας και οι τιμές που έχουν διαμορφωθεί τα τελευταία χρόνια είναι ιδιαίτερος υψηλές. Ύστερα από κάποιο χρονικό διάστημα κατά το οποίο μπορεί να υπάρξουν και ακραία «αιτήματα», οι τιμές αναμένεται να διαμορφωθούν σε κάπως υψηλότερα επίπεδα από τα σημερινά, όχι όμως ακραία.

Τόσο η αγορά της Αθήνας όσο και αυτή της Θεσσαλονίκης, χαρακτηρίζονται από σημαντικές αυξήσεις στις αντικειμενικές αξίες, ωστόσο, στην πρωτεύουσα σε αρκετές περιπτώσεις η νέα αντικειμενική που διαμορφώνεται είναι υπέρογκα αυξημένη σε σχέση με την προηγούμενη και η «ψαλίδα» με τις πραγματικές τιμές πολύ μειωμένη ή και ανύπαρκτη.

Πάντως, κοιτάζοντας τις αποκλίσεις που διαμορφώνονται πλέον στους εμπορικότερους δρόμους των δύο μεγαλύτερων αστικών κέντρων της χώρας, διαπιστώνεται ότι στην Αθήνα και, π.χ., στην οδό Ερμού η νέα αντικειμενική αξία προσεγγίζει τα 15.000 € ανά τετραγωνικό μέτρο με την αγοραία (για καταστήματα) να κινείται από 22.000 € έως και 26.000 € ανά τετραγωνικό μέτρο, δηλαδή υπάρχει σημαντική απόκλιση. Αντιθέτως, στην περίπτωση της Σταδίου, τα καλά ακίνητα κοστίζουν περί τα 15.000 €, τιμή όμοια με την αντικειμενική που διαμορφώνεται στα σημεία υψηλής εμπορικότητας.

Στην αγορά της Θεσσαλονίκης, η νέα αντικειμενική αξία επί της οδού Τσιμισκή ξεπερνά τα 6.000 € ανά τ.μ. με την αγοραία (για καταστήματα) να κινείται σε υψηλότερα επίπεδα, μεταξύ 7.500 € ανά τ.μ. και 13.000 € ανά τ.μ. Αντιθέτως, στην Αριστοτέλους η νέα αντικειμενική είναι πάνω από 9.000 € ανά τ.μ. όμοια ή και κάπως υψηλότερη της πραγματικής τιμής στα ακριβότερα σημεία της περιοχής.

8.7 Τελική επιλογή και Υπολογισμός του Κόστους

Από τα ανωτέρω γίνεται φανερό πως η εκτίμηση του κόστους συνιστά βασικό στοιχείο του συνολικού επενδυτικού προγράμματος. Το γεγονός ότι η επιχείρηση θα δραστηριοποιείται στα Δημόσια Έργα, καθιστά πιο απλή την διαδικασία επιλογής, καθώς μπορεί να παραβλεφθεί η πελατοκεντρική προσέγγιση. Ωστόσο οι υπόλοιπες διαστάσεις θα καθορίσουν σημαντικά την τελική επιλογή και κατά συνέπεια το τελικό κόστος. Επίσης η εναλλακτική της μακροχρόνιας μίσθωσης έχει σαν συνέπεια να μην δεσμεύσει η επιχείρηση ένα μεγάλο ποσό για την απόκτηση με ίδια κεφάλαια του ακινήτου, παράλληλα με τη φορολογικά ευνοϊκότερη διαχείριση. Από την άλλη πλευρά όμως η απουσία απόσβεσης των παγίων από τους ισολογισμούς της επιχείρησης, δεν ευνοεί την έμμεση χρηματοδότηση της επιχείρησης.

Με βάση τα ανωτέρω προτείνεται η χρήση ενός ακινήτου με απλή μίσθωση για τα πρώτα χρόνια λειτουργίας της επιχείρησης, με προοπτική επανεξέτασης της εναλλακτικής του Leasing σύμφωνα με τις ανάγκες της επιχείρησης στο χρόνο. Η λύση αυτή προϋποθέτει ένα πάγιο κόστος προετοιμασίας και ανάπτυξης των χώρων το οποίο προϋπολογίζεται στα 40.000 €. Επίσης προϋπολογίζεται και ένα κόστος 10.000 € για νομικά και άλλα έξοδα.. Το κόστος αυτό έχει τεθεί στον υπολογισμό του πάγιου ενεργητικού της επιχείρησης στο λογαριασμό «Λοιπά έξοδα Εγκατάστασης» μαζί με το κόστος των προεπενδυτικών μελετών και ερευνών.

Κεφάλαιο 9: Προγραμματισμός Εκτελέσεως του Έργου

9.1 Στόχοι του Προγραμματισμού Εκτελέσεως του έργου.

Η φάση εκτέλεσης του επενδυτικού προγράμματος περιλαμβάνει τη χρονική περίοδο από την απόφαση της επένδυσης μέχρι την έναρξη της λειτουργίας και αφορά την πραγματοποίηση όλων των απαραίτητων επιμέρους εργασιών για αυτό το χρονικό διάστημα. Η φάση αυτή διαχωρίζεται σε διάφορα στάδια, ο προγραμματισμός των οποίων μπορεί να αποδειχτεί πολύ κρίσιμη για τη βιωσιμότητα της επένδυσης. Η χρονική επέκταση κάποιου ή όλων των παραπάνω σταδίων μπορεί να οδηγήσει σε αυξημένα κόστη ή ακόμα και σε απώλεια μια σύμβασης ΣΔΙΤ.

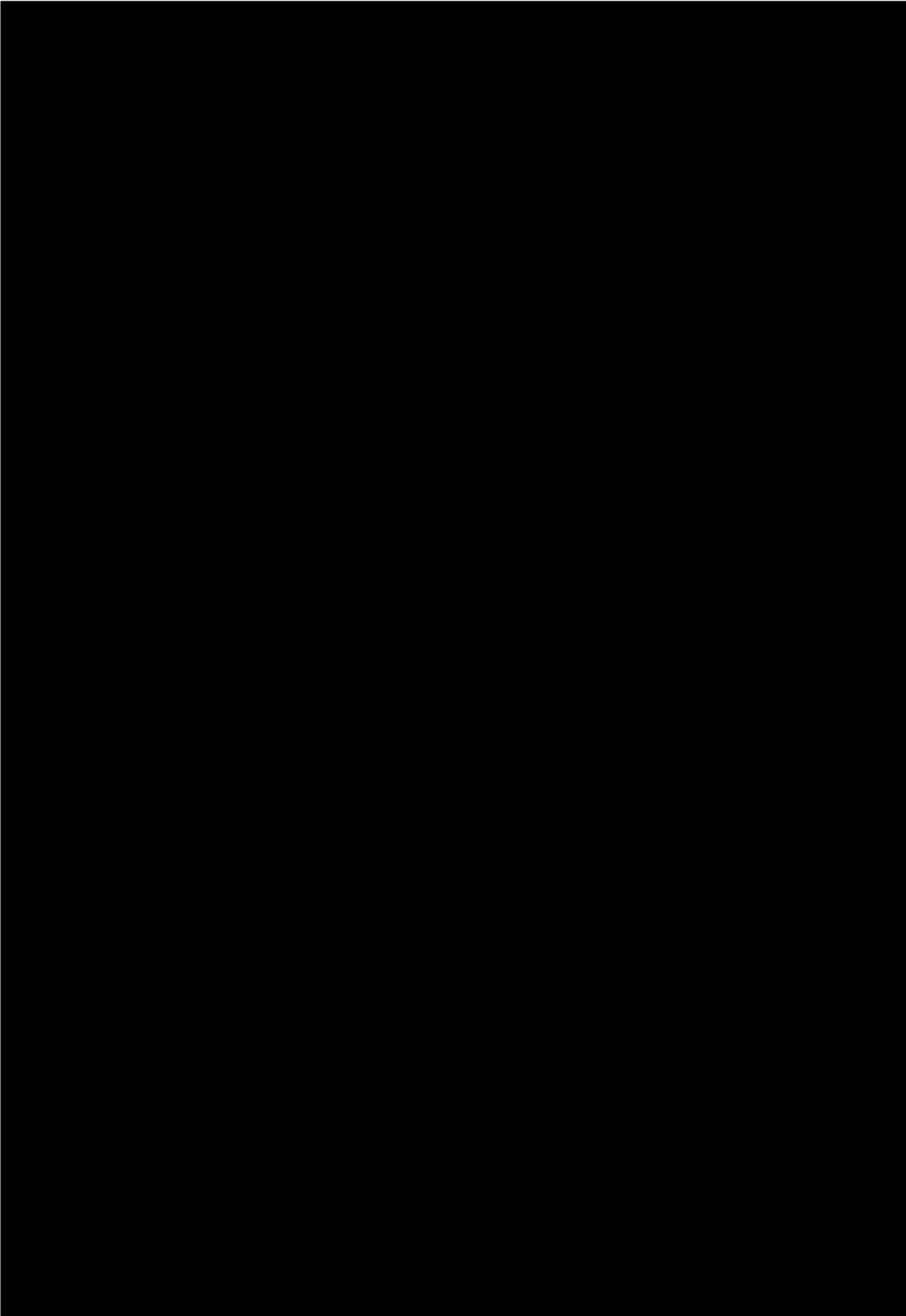
Βασικό στόχο του προγραμματισμού εκτελέσεως του έργου αποτελεί η διασφάλιση των αναγκαίων πόρων (χρηματικών και μη) κατά τη φάση εκτελέσεως του έργου, αλλά και πέρα από την έναρξη της λειτουργίας. Η χρηματοδότηση καθώς και οι επιπτώσεις πιθανών καθυστερήσεων στα διάφορα οικονομικά στοιχεία αλλά και στην βιωσιμότητα της επένδυσης πρέπει να διερευνώνται διεξοδικά. Κατά την διάρκεια εκτελέσεως του έργου λαμβάνει χώρα μια σειρά ταυτόχρονων και αλληλένδετων επενδυτικών δραστηριοτήτων με διαφορετικές οικονομικές επιπτώσεις στο επενδυτικό σχέδιο. Για να εκτιμηθούν αυτές οι επιπτώσεις πρέπει να προετοιμαστεί ένα άριστο χρονοδιάγραμμα εκτελέσεως της επένδυσης. Το χρονοδιάγραμμα αυτό θα αποτελέσει την βάση για την παρακολούθηση και τον έλεγχο της εκτελέσεως του επενδυτικού σχεδίου.

Το χρονοδιάγραμμα εκτελέσεως του έργου πρέπει να παρουσιάζει και το κόστος της εκτελέσεως του έργου σε κάθε φάση του προκειμένου να καθιστούν οι αντίστοιχες

εισροές κεφαλαίων που απαιτούνται για την χρηματοδότηση του έργου. Ενδεχόμενη καθυστέρηση σε μια δραστηριότητα επιβαρύνει τις επόμενες δραστηριότητες με επιπλέον καθυστερήσεις αλλά και με κόστος.

Σ' αυτό το σημείο θα πρέπει να αναφέρουμε ότι το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης των σχεδιαζόμενων λειτουργιών εξαρτάται και από το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης μιας ΣΔΙΤ από την πλευρά της αναθέτουσας αρχής.

Στο κατωτέρω σχήμα παρουσιάζεται ένα χρονοδιάγραμμα υλοποίησης ομάδας έργων με βάση τις ΣΔΙΤ. Όπως μπορούμε να δούμε πρόκειται για μια χρονοβόρα διαδικασία καθώς υπάρχει μια χρονική περίοδος 382 ημερών μέσα στην οποία θα πραγματοποιηθούν οι απαραίτητες διαδικασίες, μέχρι να ξεκινήσει η κατασκευή του έργου. Από τη στιγμή που θα εγκατασταθεί ο ανάδοχος στο έργο και θα ξεκινήσει η κατασκευή θα μεσολαβήσουν δύο χρόνια ή και λιγότερο προκειμένου να ολοκληρωθεί και στη συνέχεια για είκοσι τρία χρόνια ο ανάδοχος θα έχει υποχρέωση να διατηρεί σε κάποιο προδιαγεγραμμένο επίπεδο διαθεσιμότητας την σχολική υποδομή, προκειμένου να μπορεί να εισπράττει ολόκληρη την μηνιαία αποπληρωμή της επένδυσης. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι ο ανάδοχος αναλαμβάνει και τον κίνδυνο την μη εκπλήρωσης των προδιαγραφών διαθεσιμότητας (καθαριότητα, συντήρηση εξοπλισμού κ.α.), με άμεσο αποτέλεσμα τις επιπτώσεις στην αποπληρωμή του έργου σύμφωνα με τους υπολογισμούς του αναδόχου.



Από το παραπάνω χρονοδιάγραμμα που αφορά μόνο την περίοδο πριν την ανάληψη του διαγωνισμού, προκύπτει ότι η εταιρεία θα πρέπει να έχει οργανωθεί ήδη όταν θα ξεκινήσουν οι Προδημοπρασιακές Διαδικασίες έτσι ώστε να μπορέσει να παρακολουθήσει από την αρχή όλες τις πτυχές του εγχειρήματος και επομένως να μπορέσει να καταθέσει μια ανταγωνιστική πρόταση διεκδίκησης. Με βάση το ανωτέρω χρονοδιάγραμμα η εκτέλεση της επένδυσης μπορούμε να πούμε ότι χωρίζεται σε τρεις περιόδους: Την προ-κατασκευαστική, την κατασκευαστική και την περίοδο λειτουργίας (περίοδο αποπληρωμής)

Στην προ-κατασκευαστική περίοδο η εταιρεία θα πρέπει να εκπληρώσει τις απαιτήσεις των διαδικασιών που αναφέρονται παραπάνω. Στην κατασκευαστική περίοδο – διάρκειας δυο ετών – η εταιρεία θα πρέπει να εντείνει τις προσπάθειές της έτσι ώστε καταφέρει να παραδώσει το έργο στον απαιτούμενο χρόνο. Τέλος στην περίοδο λειτουργίας θα αναλάβει τη συντήρηση των εγκαταστάσεων έτσι ώστε να εκπληρούνται τα κριτήρια ποιότητας που έχουν τεθεί στη σύμβαση σύμπραξης. Το τελευταίο είναι κρίσιμο για την επιτυχία της επένδυσης καθώς οι τμηματικές πληρωμές εξαρτώνται από την εκπλήρωση των συνθηκών διαθεσιμότητας του έργου σύμφωνα με τις προδιαγραφές που έχουν τεθεί.

Σε κάθε φάση μπορούμε να ορίσουμε τις επιμέρους δραστηριότητες που θα λάβουν χώρα. Έτσι στην πρώτη περίοδο έχουμε:

9.2 Σύσταση Ομάδας Διεκδίκησης των Έργων.

Οι ιδιωτικού φορείς που θα συμπράξουν στην εταιρεία ειδικού σκοπού θα πρέπει να ορίσουν τα άτομα που θα αποτελέσουν την ομάδα διεκδίκησης των έργων σύμπραξης. Προφανώς η σύνθεση της ομάδας θα περιλαμβάνει άτομα από όλους τους

εταίρους (τεχνικές εταιρείες, τράπεζες, εταιρίες συντήρησης) προκειμένου να γίνει η καλύτερη δυνατή συνεργασία όλων των μερών για την καλύτερη διεκδίκηση και το τελικό αποτέλεσμα. Διάρκεια **30 ημέρες**

9.3 Σύστασης Εταιρείας και Νομικές Απαιτήσεις

Σ' αυτό το στάδιο – το οποίο μπορεί να εκτελείται παράλληλα με την πρώτη δραστηριότητα – έχουμε όλες αυτές τις διαδικασίες προκειμένου να ιδρυθεί η εταιρία και να αποκτήσει νομική υπόσταση τέτοια που να μπορεί να διεκδικήσει μια σύμβαση σύμπραξης.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να επισημάνουμε τι προβλέπει ο νόμος για τις συμπράξεις σαν λόγους αποκλεισμού ενός υποψηφίου. Έτσι λοιπόν στα πλαίσια των διαδικασιών ανάθεσης και πριν από την ανάθεση της σύμβασης, η Αναθέτουσα Αρχή ελέγχει αν δεν συντρέχει λόγος αποκλεισμού Υποψηφίων ή Προσφερόντων. Συγκεκριμένα (α) Η Αναθέτουσα Αρχή αποκλείει τη συμμετοχή στις διαδικασίες ανάθεσης οπουδήποτε Υποψηφίου που ο είτε ίδιος, είτε τα φυσικά πρόσωπα που έχουν εξουσία εκπροσώπησης του ή δύναται να τον ελέγχουν, έχουν καταδικαστεί με αμετάκλητη απόφαση ποινικού δικαστηρίου για αδίκημα το οποίο τιμωρείται με ποινή φυλάκισης τριών μηνών και άνω ή κάθειρξης και τα οποία θα αποδεικνύονται με σχετικά έγγραφα. (β) Η Αναθέτουσα Αρχή δύναται να αποκλείσει οποιονδήποτε Υποψήφιο ή Προσφέροντα από τη συμμετοχή ή την περαιτέρω συμμετοχή στις Διαδικασίες Ανάθεσης, εφόσον αα) τελεί υπό πτώχευση, εκκαθάριση ή ειδική εκκαθάριση ή αναγκαστική διαχείριση ή πτωχευτικό συμβιβασμό ή σε οποιαδήποτε ανάλογη κατάσταση που προκύπτει από παρόμοια διαδικασία προβλεπόμενη είτε από τις διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας είτε από τις διατάξεις της χώρας καταγωγής του, ββ) έχει κινηθεί εναντίον του διαδικασία κήρυξης σε πτώχευση, εκκαθάριση,

αναγκαστικής διαχείριση, πτωχευτικού συμβιβασμού ή οποιαδήποτε άλλη παρόμοια διαδικασία, γγ) έχει καταδικασθεί για αδίκημα σχετικό με την επαγγελματική του διαγωγή, με απόφαση που έχει σε ισχύ δεδικασμένου σύμφωνα, δδ) έχει διαπράξει σοβαρό επαγγελματικό παράπτωμα το οποίο αποδεδειγμένως διαπίστωσε με οποιοδήποτε μέσο η Αναθέτουσα Αρχή, εε) δεν έχει εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του όσον αφορά την καταβολή των εισφορών κοινωνικής ασφάλισης στστ) δεν έχει εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του όσον αφορά την πληρωμή των φόρων και τελών.

Όλα αυτά θα πρέπει να ληφθούν σοβαρά υπόψη, προκειμένου να γίνουν οι διαδικασίες σύστασης της εταιρίας χωρίς να προκύψουν προβλήματα αργότερα.

Διάρκεια 90 ημέρες

9.4 Ενέργειες Χρηματοδότησεως

Σ' αυτό το στάδιο το οποίο ακολουθεί των δύο προηγούμενων, πραγματοποιούνται όλες εκείνες οι διαδικασίες προκειμένου η εταιρία να διαθέτει την απαιτούμενη κεφαλαιακή επάρκεια προκειμένου να είναι σε θέση να διεκδικήσει το έργο. Υπενθυμίζουμε ότι η κεφαλαιακή διάρθρωση της εταιρίας Ειδικού σκοπού προκύπτει με συμμετοχή το πολύ 20% των ιδίων κεφαλαίων και 80% από δανειακές συμβάσεις.

Θα πρέπει να αναφέρουμε ότι η εταιρία θα πρέπει να είναι σε θέση να προσκομίσει στοιχεία από τα οποία θα προκύπτει: α) η ύπαρξη τραπεζικής χρηματοδότησης σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που θα ορίζονται στην προκήρυξη, β) η οικονομική της κατάσταση όπως δια μέσου ισολογισμών ή αποσπασμάτων ισολογισμών, γ) το συνολικό ύψος του κύκλου εργασιών της ή ο κύκλος εργασιών της στον τομέα δραστηριοτήτων που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης για τις τρεις

τελευταίες οικονομικές χρήσεις, δ) η δέσμευση τρίτων να υποστηρίξουν την εταιρία κατά την εκτέλεση του αντικειμένου της σύμβασης ή να συμμετάσχουν στη χρηματοδότησή της εφόσον γίνεται επίκληση τέτοιας δέσμευσης και η πιστοληπτική ικανότητα (όπως δια μέσου βεβαίωσης διεθνούς οργανισμού αξιολόγησης απ' όπου να προκύπτει η σχετική διαβάθμιση). Τα ανωτέρω στη αρχική φάση της εταιρίας αφορούν τα μέρη που συμμετέχουν στην εταιρία. Διάρκεια **60 ημέρες**

9.5 Οργανωτική δόμηση

Παράλληλα με τις ανωτέρω διαδικασίες θα πρέπει να οργανωθεί και η διάρθρωση του προσωπικού το οποίο θα πραγματοποιήσει τις επιδιώξεις της εταιρείας. Σ' αυτό το σημείο κρίνεται σκόπιμο να αναφέρουμε ότι το εγχείρημα της ίδρυσης μια εταιρίας ειδικού σκοπού αφορά κάποιες υφιστάμενες εταιρείες του χώρου (μελετητικές, εργοληπτικές κ.α.) και ως εκ τούτου υπάρχει ήδη μία δεξαμενή από την οποία μπορεί να γίνει η άντληση των εξειδικευμένων στελεχών τα οποία θα υποστηρίξουν την διεκδίκηση των έργων, αλλά και της περαιτέρω υποστήριξής τους. Το γεγονός αυτό σημαίνει ότι ο χρόνος στρατολόγησης και εκπαίδευσης μειώνεται και αυτό που προέχει είναι η δημιουργία μιας ομογενούς ομάδας εργασίας. Διάρκεια **60 ημέρες**

9.6 Λεπτομερής Προμελέτη των έργων και προετοιμασία της πρότασης

Αφού ολοκληρωθούν τα προηγούμενα βήματα και έχουν κατανεμηθεί οι αρμοδιότητες και οι ρόλοι, το επόμενο βήμα είναι η επισταμένη καταγραφή των απαιτήσεων που έχει καθορίσει ο φορέας του έργου και η Λεπτομερής Προμελέτη όσων αφορά τα έργα που αφορούν τον Αρχιτεκτονικό και Μηχανολογικό σχεδιασμό

του έργου. Αυτό το στάδιο είναι το πιο κρίσιμο, καθότι από την πρόταση που θα διαμορφωθεί εξαρτάται και η τελική έκβαση της διεκδίκησης. Να σημειώσουμε ότι η εταιρεία θα μπορούσε να αναθέσει σε εξωτερικό συνεργάτη την όλη μελέτη. Προτιμήθηκε όμως η εκ των έσω διαχείριση της εν λόγω δραστηριότητας γιατί είναι απαραίτητος ο συνολικός έλεγχος του εγχειρήματος τόσο από άποψη εχεμύθειας όσο και από την άποψη της αξιοποίησης της υπάρχουσας εμπειρίας των εταιρειών – μέσω των στελεχών τους – που αποτελούν της εταιρεία ειδικού σκοπού. Επιπροσθέτως πρόκειται να γίνει Προμελέτη καθότι η τελική μελέτη θα καταρτισθεί με την κατακύρωση του έργου, η οποία όμως θα είναι αναλυτική έτσι ώστε οι προτιμώμενες λύσεις να είναι εφαρμόσιμες από τεχνικής και οικονομικής άποψης. Διάρκεια **170 ημέρες**

9.7 Περίοδος διαπραγμάτευσης, ανάθεσης του έργου και υπογραφής των συμβάσεων

Στο χρονικό αυτό στάδιο η ομάδα διεκδίκησης βρίσκεται σε συνεχή επαφή με την αναθέτουσα αρχή προκειμένου να κατατεθούν οι τυχόν ενστάσεις έναντι των ανταγωνιστών – αφού υπάρξει επεξεργασία των ανταγωνιστικών προσφορών – να γίνουν οι διαπραγματεύσεις για τις εναλλακτικές προτάσεις, να ακολουθήσει η τελική ανάθεση του έργου και αφού γίνει η επεξεργασία από το νομικό τμήμα των τευχών των τελικών συμβάσεων να υπάρξει η υπογραφή τους και η χρηματοοικονομική συμφωνία αποπληρωμής. Διάρκεια **155 ημέρες**

9.8 Κατασκευαστική περίοδος.

Σε αυτό το στάδιο πραγματοποιείται η υλοποίηση των έργων τα οποία έχουν ανατεθεί στην εταιρεία, σύμφωνα με τις προδιαγραφές και τις μελέτες που έχουν

εγκριθεί και επικυρωθεί με την υπογραφή των συμβάσεων ανάθεσης. Αυτό το στάδιο, για κάθε επιμέρους σχολική μονάδα μπορεί να εκτείνεται μέχρι δύο χρόνια, ή συνολικά για το σύνολο των σχολικών υποδομών μπορεί να φτάνει και τα πέντε με έξι χρόνια. Είναι ένα από τα στάδια που θα κρίνει την απόδοση της επένδυσης, καθότι θα πρέπει να ακολουθήσει τόσο τον τεχνικό όσο και τον οικονομικό σχεδιασμό σύμφωνα με τον οποίο έχει γίνει η ανάθεση. Κάθε υπέρβαση των συμφωνημένων προϋπολογισμών σημαίνει μείωση των επιδιωκόμενων κερδών και κάθε καθυστέρηση στην κατασκευή συνεπάγεται καθυστέρηση είσπραξης των πληρωμών, δηλαδή ανατροπή του σχεδιασμού αποπληρωμής της επένδυσης. Και σε αυτό το στάδιο τα στελέχη που συμμετείχαν στην προετοιμασία και τη διεκδίκηση του έργου συμμετέχουν με την παρακολούθηση των εργασιών και την εύρεση λύσεων στα προβλήματα που σίγουρα θα προκύψουν τόσο σε τεχνικό επίπεδο όσο και σε επίπεδο συνεργασίας με τους εμπλεκόμενους φορείς του δημοσίου.

9.9 Περάτωση των έργων και διοικητική παραλαβή.

Σε αυτό το στάδιο εκπληρώνονται τα σχεδιαζόμενα χρονοδιαγράμματα και γίνεται η τελική έγκριση της αναθέτουσας αρχής για την καταλληλότητα των υποδομών. Η περάτωση των έργων θα είναι τμηματική για κάθε υποδομή που περιλαμβάνεται στη σύμβαση ανάθεσης αλλά συνολικά θα πρέπει να είναι σύμφωνη με τη συνολική διάρκεια περάτωσης των εργασιών. Εδώ θα πρέπει να επισημανθεί η σοβαρή δουλειά που έχουν να επιτελέσουν τα στελέχη που θα είναι επιφορτισμένα με την διαχείριση των τεχνικών έργων έτσι ώστε να υπάρξει η βέλτιστη ολοκλήρωσή τους μέσα στα χρονικά και οικονομικά όρια που έχουν τεθεί.

9.10 Περίοδος αποπληρωμής της επένδυσης.

Στο στάδιο αυτό το οποίο είναι και το μεγαλύτερο σε χρονική διάρκεια πραγματοποιείται η χρήση των υποδομών από τους τελικούς χρήστες, η εξασφάλιση από την πλευρά της εταιρείας των προδιαγραφών διαθεσιμότητας των υποδομών και η καταβολή των ποσών που έχουν συμφωνηθεί με την αναθέτουσα αρχή για την αποπληρωμή της επένδυσης.

Σ' αυτό το σημείο να επισημάνουμε πως κατά τη διάρκεια συγγραφής της παρούσας κανένα έργο Σ.Δ.Ι.Τ. δεν είχε φτάσει στη Β φάση όπως ονομάζεται. Στη φάση εκείνη όπου έχουν διαμορφωθεί τα τεύχη που αφορούν το οικονομικό σκέλος των συμβάσεων σύμπραξης. Ως εκ τούτου δεν υπήρχαν πραγματικά στοιχεία από συμβάσεις που έχουν εγκριθεί και έχουν υπογραφεί και τα οποία παρουσιάζουν αναλυτικά το τρόπο πληρωμής. Κρίνεται σκόπιμο όμως να αναφέρουμε πως θα λειτουργήσει ο μηχανισμός πληρωμών.

9.11 Η δομή της χρηματοδότησης των έργων ΣΔΙΤ

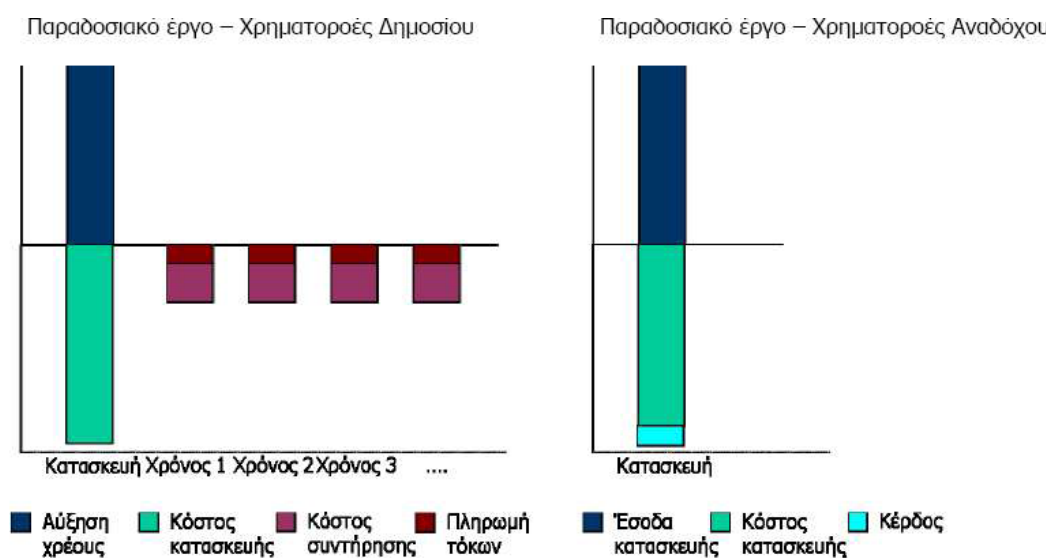
Με τις παραδοσιακές μορφές προκήρυξης έργων, ο δημόσιος τομέας κατέχει και συντηρεί τα κτήρια του, ενώ χρηματοδοτεί την κατασκευή τους από φόρους ή και από δανεικά κεφάλαια. Ο ιδιωτικός τομέας είναι υπεύθυνος για το έργο μόνο κατά τη διάρκεια της κατασκευαστικής φάσης του. Η υπογραφή μιας σύμβασης για την κατασκευή μιας υποδομής ή την παροχή μιας υπηρεσίας σημαίνει την άμεση εκταμίευση προκαταβολής από πλευράς δημοσίου και την συνολική αποπληρωμή του έργου ή της υπηρεσίας με την ολοκλήρωσή τους από τον ιδιώτη ανάδοχο.

Ταυτόχρονα, το δημόσιο αναλαμβάνει την πληρωμή και όλων των αυξήσεων των προϋπολογισμών που μπορεί να προκύψουν από προβλήματα και καθυστερήσεις κατά την παροχή υπηρεσιών από το εν λόγω έργο στη διάρκεια της συμβατικής ζωής του.

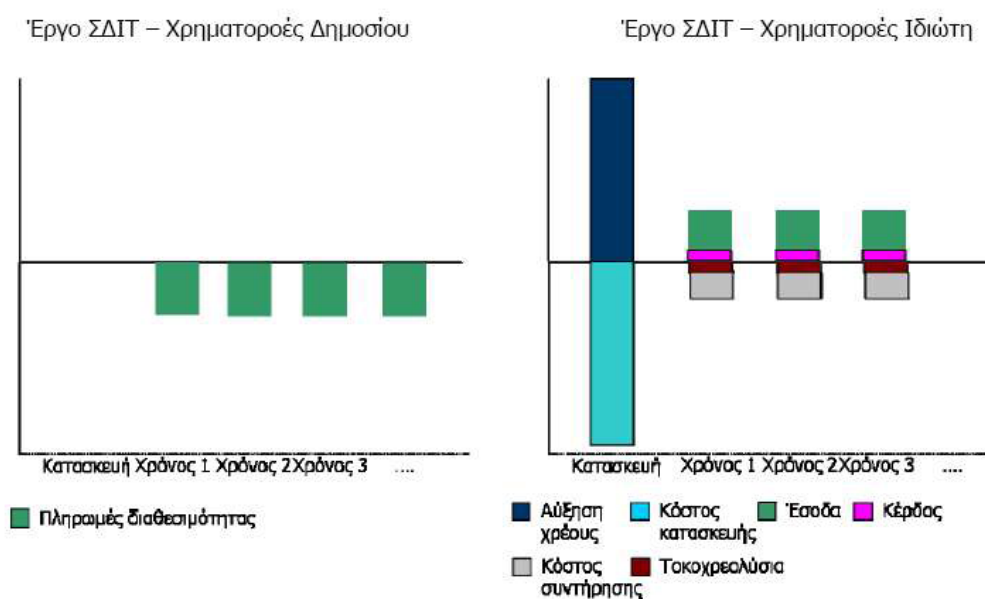
Με τις συμπράξεις, το δημόσιο προκηρύσσει σήμερα υπηρεσίες και έργα χωρίς να επιβαρύνεται άμεσα για αυτά, αφού τη χρηματοδότησή τους αναλαμβάνουν ιδιώτες. Οι ιδιώτες αυτοί αποπληρώνονται σε βάθος χρόνου κατόπιν συμβατικής συμφωνία, ενώ το δημόσιο γνωρίζει εκ των προτέρων, το ακριβές τίμημα που θα πληρώνει για τα επόμενα χρόνια.

Το τίμημα αυτό δεν μπορεί να αυξηθεί αν κάτι πάει στραβά στον ιδιώτη ανάδοχο αφού αυτός αναλαμβάνει το σύνολο του κατασκευαστικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου, όσο και τον κίνδυνο διαθεσιμότητας του έργου. Η δε καταβολή του τιμήματος ξεκινά από την πρώτη μέρα λειτουργίας της υποδομής και συναρτάται άμεσα με την ποιότητά τους, την οποία ο ιδιώτης οφείλει να διασφαλίζει μέχρι και τον τελευταίο χρόνο που ορίζει η σύμβαση. Χαμηλές ποιοτικά υπηρεσίες ή υποδομές από πλευράς ιδιώτη συνεπάγονται και μειωμένες απολαβές για αυτόν.

Πίνακας 9.1: Χρηματοροές σε συμβατικά έργα



Πίνακας 9.2 : Χρηματοροές σε έργα ΣΔΙΤ



9.12 Ο μηχανισμός πληρωμών

Τα κύρια στοιχεία στον προσδιορισμό της πληρωμής για υπηρεσίες είναι η διαθεσιμότητα και η ποιότητα.

Διαθεσιμότητα

Οι πληρωμές συνδέονται με τη δυνατότητα χρήσης του έργου. Έτσι σε ένα σχολείο που έχει υλοποιηθεί με ΣΔΙΤ και συντηρείται από τον Ιδιώτη, αν για κάποιο λόγο η εγκατάσταση δεν είναι διαθέσιμη, αυτό θα συνεπάγεται τη μείωση της αποπληρωμής του.

Ποιότητα

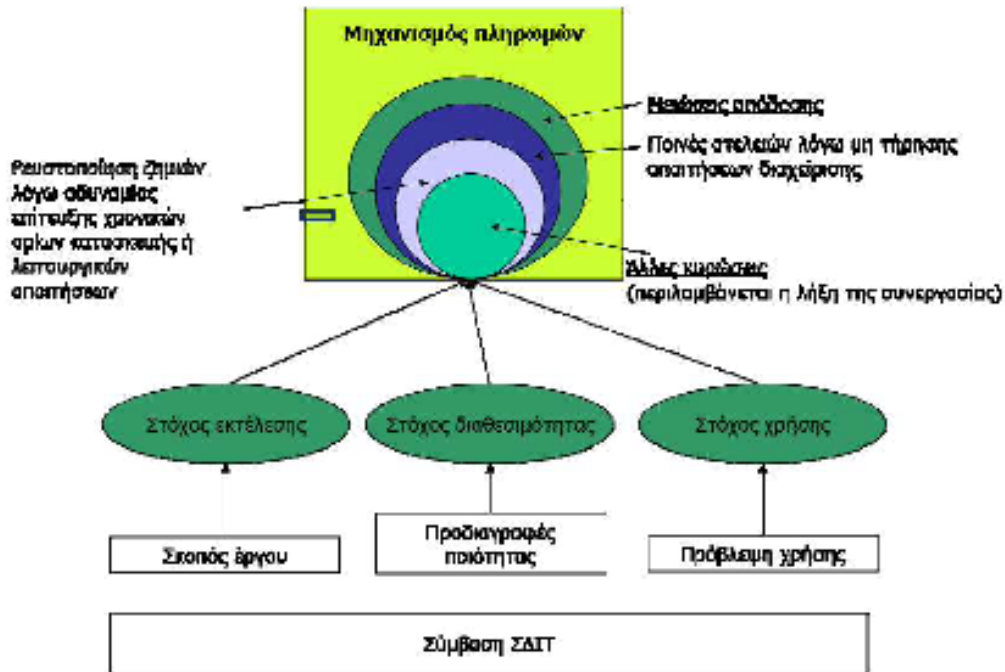
Οι πληρωμές επίσης συνδέονται με επίπεδα ποιότητας, με την ανάπτυξη και εφαρμογή προχωρημένων συστημάτων και τεχνικών μέτρησης και επιβολής κυρώσεων σε περίπτωση μη συμμόρφωσης.

Κατά την ανάπτυξη του μηχανισμού πληρωμών, το Δημόσιο πρέπει να λαμβάνει υπόψη τι είναι εφικτό, λειτουργικό, αποδεκτό και κατάλληλο για όλα τα εμπλεκόμενα μέρη (για τους παροχείς υπηρεσιών, τους χρηματοδότες καθώς και για τη δική του θέση).

Αυτός ο μηχανισμός πληρωμών εξασφαλίζει για το δημόσιο τομέα τα ακόλουθα:

- Διασφαλίζει την παροχή των σχετικών με το έργο υπηρεσιών, σύμφωνα με τις προδιαγραφές που έχουν ορισθεί, ώστε να υπάρχει μία ομαλή και προβλέψιμη εκροή χρηματορροών με το κατάλληλο επίπεδο μεταβίβασης κινδύνου.
- Παρέχει ρήτρες μείωσης των πληρωμών από την πλευρά του Δημοσίου (penalties) για έλλειψη αποδοτικότητας ή μη εκτέλεση ή υπηρεσίες που δεν βρίσκονται στα προδιαγεγραμμένα ποιοτικά όρια, σύμφωνα με συμβατικές αρχές.

- Επιτρέπει την επίτευξη των επιχειρηματικών στόχων του έργου. Αυτό επιτυγχάνεται μέσω της σύνδεσης των πληρωμών με τη διαθεσιμότητα, αποδοτικότητα, χρήση και ποιότητα του έργου.



Σχήμα 9.1 : Λειτουργία του μηχανισμού πληρωμών

Για τον ιδιωτικό τομέα, ο μηχανισμός πληρωμών:

- Εξασφαλίζει τη χορήγηση δανείων από τις τράπεζες.
- Εγγυάται το μεγαλύτερο δυνατό επίπεδο εσόδων με περιορισμένη οικονομική ευθύνη, επιτρέποντας την τήρηση των υποχρεώσεων τόσο προς τις τράπεζες όσο και προς τους μετόχους.



Σχήμα 9.2 : Στόχοι του μηχανισμού πληρωμών ΣΔΙΤ

Πληρωμές διαθεσιμότητας

Απαραίτητη προϋπόθεση για τη λειτουργία αυτού του μοντέλου είναι η υπηρεσία να είναι διαθέσιμη στους χρήστες με ορισμένες προδιαγραφές ποιότητας. Το πώς μπορεί να μετρηθεί η διαθεσιμότητα και υπό ποιες συνθήκες είναι ένα θέμα διαπραγμάτευσης μεταξύ των δύο συμβαλλόμενων μερών που υπογράφουν τη σύμβαση.

Η δυνατότητα μελλοντικής τμηματικής αποπληρωμής των έργων απ' ευθείας από το Δημόσιο με τις επονομαζόμενες «πληρωμές διαθεσιμότητας» (availability payments), το Δημόσιο εξασφαλίζει ότι κοινωνικού χαρακτήρα υπηρεσίες, όπως η υγεία, η παιδεία, ο πολιτισμός και πολλές άλλες, θα συνεχίσουν να προσφέρονται δωρεάν στους πολίτες, ανεξάρτητα από το εάν η κατασκευή και η συντήρηση των απαραίτητων για την παροχή τους υποδομών χρηματοδοτούνται και πραγματοποιούνται από ιδιώτες.

Με τον τρόπο αυτό σημαντικός αριθμός έργων το κόστος κατασκευής και λειτουργίας των οποίων δεν καλύπτεται από τυχόν επιβάρυνση των τελικών χρηστών τους και άρα

δεν θα ήταν χρηματοδοτήσιμα για τους ιδιώτες μπορούν να πραγματοποιηθούν ως έργα σύμπραξης, αρκεί οι ιδιώτες να αναλαμβάνουν την αρχική χρηματοδότησή τους και τους κινδύνους που συνδέονται με αυτήν, καθώς και με την κατασκευή αλλά και τη διαθεσιμότητα του έργου. Έτσι το Δημόσιο εξασφαλίζει την ταυτόχρονη δημιουργία περισσότερων και καλύτερων υποδομών και την παροχή περισσότερων και ποιοτικότερων υπηρεσιών προς τους πολίτες, οι οποίοι απολαμβάνουν τα έργα και τις υπηρεσίες αυτές χωρίς πρόσθετη επιβάρυνση.

Πίνακας 9.3 : Έξοδα Ίδρυσης και πρώτης εγκατάστασης

ΕΞΟΔΑ ΙΔΡΥΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΩΤΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	
ΜΙΣΘΟΙ ΟΜΑΔΑΣ ΕΠΙΤΕΛΕΙΟΥ	20.000
ΕΝΟΙΚΙΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	10.000
ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ	7.000
ΕΚΤΥΠΩΣΕΙΣ - ΦΩΤΟΤΥΠΙΕΣ	3.000
ΚΟΣΤΟΣ ΝΟΜΙΚΗΣ ΒΟΗΘΕΙΑΣ	20.000
ΕΞΟΔΑ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	5.000
ΕΞΕΤΑΣΗ ΤΕΥΧΩΝ ΔΗΜΟΠΡΑΤΗΣΗΣ	2.000
ΠΡΟΜΕΛΕΤΕΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ	50.000
ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΓΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ	3.000
ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΠΑΡΑΓΩΓΗ	10.000
ΤΑΞΙΔΙΑ	5.000
ΆΛΛΑ ΕΞΟΔΑ	15.000
ΣΥΝΟΛΟ	150.000

Πίνακας 9.4 : Κόστος προεπενδυτικών μελετών και ερευνών

ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΩΝ		
Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΟΣΤΟΣ (€)
1	Μελέτη σκοπιμότητας	80.000
2	Αυτοψίες χώρων κατασκευής	5.000
3	Διάφορα έξοδα	15.000
	ΣΥΝΟΛΟ	100.000

Πίνακας 9.5 : Διαχρονική εξέλιξη Κόστους Συντήρησης

ΚΟΣΤΟΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ		
A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΟΣΤΟΣ (€)
2009		200.000
2010		209.000
2011		218.405
2012		228.233
2013		238.504
2014		249.236
2015		260.452
2016		272.172
2017		284.420
2018		297.219
2019	Εργασίες φύλαξης, συντήρησης σχολικών υποδομών και αποκατάσταση βλαβών σύμφωνα με τις προδιαγραφές της σύμβασης σύμπραξης	310.594
2020		324.571
2021		339.176
2022		354.439
2023		370.389
2024		387.056
2025		404.474
2026		422.675
2027		441.696
2028		461.572
2029		482.343
2030		504.048
2031	526.730	

Κεφάλαιο 10: Χρηματοοικονομική Ανάλυση και αξιολόγηση της επένδυσης

10.1 Έκταση και Στόχοι Χρηματοοικονομικής Αξιολόγησης

Το μέγεθος και οι στόχοι της χρηματοοικονομικής αξιολόγησης σε αυτή τη μελέτη καθορίζονται κατά ένα μεγάλο μέρος, από τον ορισμό του τι είναι επένδυση. Ως επένδυση ορίζεται η μακροπρόθεσμη δέσμευση οικονομικών πόρων που γίνεται με στόχο την παραγωγή και την παροχή ωφελειών στο μέλλον. Το κυριότερο πρόβλημα αυτής της δεσμεύσεως είναι η μετατροπή ρευστότητας σε παραγωγικό ενεργητικό, το οποίο θα αντιπροσωπεύεται από τις πάγιες επενδύσεις και το καθαρό κεφάλαιο κίνησης, καθώς και τη δημιουργία ρευστότητας, κάνοντας χρήση για άλλη μια φορά, του ενεργητικού αυτού. Η μετατροπή των χρηματοοικονομικών πόρων (κεφάλαιο) σε παραγωγικό ενεργητικό (πάγιο ενεργητικό και καθαρό κεφάλαιο κίνησης) αντιστοιχεί στη χρηματοδότηση της επένδυσης, η οποία περιλαμβάνει το σχεδιασμό κατάλληλης χρηματοοικονομικής δομής, λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες κάτω από τις οποίες τα κεφάλαια θα μπορούσαν να διατεθούν.

10.2 Ανάλυση Συνολικού Κόστους Επένδυσης

Τα στοιχεία κόστους, τα οποία έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική εφεκτικότητα του επενδυτικού σχεδίου έχουν περιγραφεί στα προηγούμενα κεφάλαια και περιλαμβάνουν την προεπενδυτική φάση, την εφαρμογή

του επενδυτικού σχεδίου (επένδυση) και τη λειτουργική φάση. Βάσει αυτών, θα προσδιοριστεί το συνολικό κόστος της επένδυσης, το οποίο ορίζεται ως το άθροισμα του πάγιου ενεργητικού (πάγιες επενδύσεις και άλλες προπαραγωγικές δαπάνες) και του καθαρού κεφαλαίου κίνησης.

10.2.1 Πάγιο ενεργητικό

Το πάγιο ενεργητικό της εταιρείας ειδικού σκοπού φαίνεται στον ακόλουθο πίνακα.

Πίνακας 10.1 : Πάγιο ενεργητικό επιχείρησης

A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΟΣΤΟΣ (€)
A. ΠΑΓΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ		
1	ΚΤΙΡΙΑ-ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ	42.000.000
2	ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	400.000
3	ΕΠΙΠΛΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	300.000
		42.700.000
B. ΠΡΟΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ		
1	ΕΞΟΔΑ ΙΔΡΥΣΕΩΣ ΚΑΙ ΠΡΩΤΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	150.000
2	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ-ΕΝΟΙΚΙΑ	150.000
		300.000
	ΣΥΝΟΛΟ	43.000.000

10.2.2 Καθαρό κεφάλαιο κίνησης

Το καθαρό κεφάλαιο κίνησης της επιχείρησης περιλαμβάνει το τρέχον ή κυκλοφορούν ενεργητικό (δηλαδή, το άθροισμα των αποθεμάτων, των εισπρακτέων λογαριασμών των πελατών και των μετρητών), μείον το τρέχον παθητικό (δηλαδή, τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις). Κατά τον υπολογισμό του απαιτούμενου καθαρού κεφαλαίου κίνησης, αρχικά, καθορίζεται η ελάχιστη κάλυψη ημερών (X) για το τρέχον ενεργητικό και το παθητικό. Στη συνέχεια, παρατίθενται τα δεδομένα του κόστους για κάθε στοιχείο του τρέχοντος ενεργητικού και του παθητικού (A) και καθορίζεται ο συντελεστής του κύκλου εργασιών (Y) για τα προαναφερθέντα στοιχεία του

ενεργητικού και παθητικού, διαιρώντας τις 360 ημέρες του έτους με τον αριθμό των ημερών της ελάχιστης καλύψεως ($Y = 360/X$)

Τα δεδομένα του κόστους διαιρούνται με τους αντίστοιχους συντελεστές του κύκλου εργασιών ($B = A/Y$), για να λαμβάνονται, τελικά οι ανάγκες του καθαρού κεφαλαίου κίνησης αφαιρώντας το τρέχον παθητικό από το άθροισμα του τρέχοντος ενεργητικού. Σημειώνεται ότι για τον υπολογισμό των εισπρακτέων λογαριασμών (πελάτες) και των αποθεμάτων τελικών προϊόντων απαιτείται να έχει υπολογισθεί προηγουμένως το ετήσιο κόστος παραγωγής, διότι οι ημέρες ελάχιστης καλύψεως βασίζονται στο συγκεκριμένο κόστος. Επίσης σημειώνεται ότι οι αποσβέσεις του πάγιου ενεργητικού θα ακολουθούν τη γραμμική μέθοδο. Ο υπολογισμός του καθαρού κεφαλαίου κίνησης φαίνεται στους πίνακες που ακολουθούν.

Πίνακας 10.2.1 : Υπολογισμός κεφαλαίου κίνησης

A. Ελάχιστες απαιτήσεις τρέχοντος ενεργητικού και παθητικού	
α. Λογαριασμοί εισπρακτεοί	60 ημέρες , στο ετήσιο κόστος λειτουργίας των σχολικών υποδομών, μείον τις αποσβέσεις και τους τόκους
β. Αποθέματα	
Αναλώσιμα, Ανταλλακτικά και άλλα εφόδια	30 ημέρες , στο αντίστοιχο επιμέρους κόστος παραγωγής
γ. Μετρητά στο ταμείο	10 ημέρες , στο ετήσιο κόστος παραγωγής, μείον τις πρώτες ύλες, τις αποσβέσεις και τους τόκους
δ. Λογαριασμοί πληρωτέοι	30 ημέρες , στο ετήσιο κόστος πρώτων υλών και άλλων εφοδίων
B. Ετήσιο Κόστος Παραγωγής	
Πλήρης δυναμικότητα	
Αναλώσιμα, Ανταλλακτικά και άλλα εφόδια	100.000
Ανθρώπινο δυναμικό	509.600
Εργασίες συντήρησης κτιρίων και λοιπών έργων πολιτικού μηχανικού	200.000
Γενικά έξοδα	142.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα (τόκοι)	2.700.000
Αποσβέσεις (γραμμική μέθοδος, 10 έτη)	4.300.000
Συνολικό κόστος λειτουργίας	7.951.600

Πίνακας 10.2.2 : Υπολογισμός κεφαλαίου κίνησης

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ				
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΟΣΤΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΗΜΕΡΩΝ ΕΛΑΧΙΣΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΥΚΛΟΥ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	ΑΝΑΓΚΕΣ ΠΡΩΤΟΥ ΕΤΟΥΣ ΠΛΗΡΟΥΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ
	A	X	Y	B
I ΤΡΕΧΟΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
A. Λογαριασμοί Εισπρακτέοι	951.600	72	5	190.320
B. Αποθέματα				
Πρώτες & βοηθητικές ύλες- Αναλώσιμα Υλικά-Ανταλλακτικά	100.000	36	10	10.000
Γ. Μετρητά στο ταμείο	851.600	10	36	25.000
			Σύνολο	225.320
II ΤΡΕΧΟΝ ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
A. Λογαριασμοί Πληρωτέοι				
Προμηθευτές	50000	180	2	25.000
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	100000	45	8	5.000
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	100000	45	8	25.000
			Σύνολο	55.000
III ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ				I - II
				170.320
IV. ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ				7.951.600
Μείον : Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια				(100000)
Αποσβέσεις				(4300000)
Τόκοι				(2700000)
				851.600
V. ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΜΕΤΡΗΤΑ				25.000

10.2.3 Συνολικό Κόστος Επένδυσης

Με βάση τα παραπάνω, το συνολικό κόστος επένδυσης θα είναι:

Πίνακας 10.3 : Συνολικό κόστος επένδυσης

A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΟΣΤΟΣ (€)
1	Πάγιο ενεργητικό	43.000.000
2	Καθαρό κεφάλαιο κίνησης	170.320
	ΣΥΝΟΛΟ	43.170.320

10.3 Χρηματοδότηση του Επενδυτικού Σχεδίου

Το συνολικό αυτό κόστος επένδυσης θα πρέπει να καλυφθεί από συγκεκριμένες πηγές χρηματοδότησης. Όπως έχει αναφερθεί και σύμφωνα πάντα με το Ν.3389/2005, τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας ειδικού σκοπού δεν θα πρέπει να υπερβαίνουν το 20% του μετοχικού κεφαλαίου και το υπόλοιπο 80% θα πρέπει να καλυφθεί με τη συμμετοχή τραπεζών με τη μορφή δανείων, οι οποίες μέσω αυτής της διάθεσης των κεφαλαίων θα συμμετάσχουν στο μετοχικό κεφάλαιο της επιχείρησης. Τα δάνεια αυτά θα αφορούν το συνολικό χρονικό διάστημα ισχύος της σύμβασης σύμπραξης και ο τόκος του δανείου θα είναι συνδεδεμένος με το EURIBOR πλέον ενός περιθωρίου το οποίο θα καθοριστεί από τις τράπεζες. Στο σημείο αυτό να πούμε ότι το EURIBOR είναι το βασικό επιτόκιο του ευρώ στη διατραπεζική αγορά χρήματος. Δηλαδή είναι το επιτόκιο με το οποίο δανείζουν και δανείζονται μεταξύ τους τα πιστωτικά ιδρύματα. Η κάθε τράπεζα που λειτουργεί εντός της ζώνης του ευρώ, είναι υποχρεωμένη να ανακοινώνει καθημερινά τα επιτόκια με τα οποία είναι διατεθειμένη να προσφέρει την πλεονάζουσα ρευστότητα που διαθέτει στις άλλες τράπεζες και για διαφορετικές διάρκειες, οι οποίες ξεκινούν από τη μία ημέρα φθάνοντας τον ένα χρόνο. Ταυτοχρόνως ανακοινώνει για τις ίδιες χρονικές περιόδους το επιτόκιο το οποίο είναι διατεθειμένη να καταβάλει στις άλλες τράπεζες προκειμένου ν' αντλήσει ρευστότητα εφόσον τη χρειαστεί. Ο μέσος όρος των επιτοκίων αυτών αποτελεί το επιτόκιο EURIBOR για κάθε μία χρονική διάρκεια. Επειδή το χρονικό διάστημα διάρκειας του δανείου είναι αρκετά μεγάλο, και προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι απώλειες λόγω αυξομειώσεων των επιτοκίων τόσο για τις τράπεζες όσο και για την εταιρεία, κρίνεται σκόπιμο να συνδεθεί το επιτόκιο δανεισμού με το EURIBOR. Για τους υπολογισμούς που έγιναν, υιοθετήσαμε ένα μέσο επιτόκιο 8%, το οποίο μπορεί στα παρόντα επίπεδα να κρίνεται

υψηλό, είναι τέτοιο όμως που μπορεί να καλύψει εντός ορίων, μεταγενέστερες αυξήσεις στα επιτόκια.

Για να υπολογιστούν οι ετήσιες υποχρεώσεις της επιχείρησης σχετικά με το συγκεκριμένο δάνειο, θα πρέπει να υπολογισθεί η σειρά των περιοδικών πληρωμών ίσων ποσών, τα οποία θα καταβάλλονται στο τέλος κάθε χρονικής περιόδου, δηλαδή οι ισόποσες δόσεις του δανείου που θα καταβάλλονται στο τέλος κάθε ενός έτους της περιόδου αποπληρωμής των έξι ετών. Έτσι θα χρησιμοποιηθεί ο εξής τύπος ανατοκισμού:

$$A = P (A/P, i\%, N)$$

Όπου:

i = επιτόκιο δανείου ίσο με 8%

N = Αριθμός περιόδων τοκισμού, ίσος με 25 χρόνια

A = τιμή ράντας, ή αλλιώς, χρηματική πληρωμή (δόση) του δανείου, στο τέλος κάθε περιόδου, για την ομοιογενή σειρά πληρωμών των 25 ετών.

P = Παρούσα αξία χρήματος, ή αλλιώς, το ποσό του δανείου ίσο με **34.000000 €**

$$(A/P, i\%, N) = \text{Συντελεστής ανάκτησης κεφαλαίου, ίσος με : } \frac{i(1+i)^N}{(1+i)^N - 1}$$

Άρα η ετήσια δόση για την εξυπηρέτηση του δανείου θα είναι ίση με: **3.300.000 €**

Για να υπολογιστούν οι ετήσιες τοκοχρεωλυτικές υποχρεώσεις της επιχείρησης, δηλαδή ο τόκος και το χρεολύσιο (το μέρος του κεφαλαίου για την απόσβεση του δανείου, χωρίς τους τόκους), που θα περιλαμβάνονται σε κάθε ετήσια πληρωμή (δόση), υπολογίζεται ο τόκος κάθε έτους με βάση το ονομαστικό επιτόκιο του 8%, επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου και το ποσό αυτό αφαιρείται από την ετήσια δόση

του δανείου, ούτως ώστε, να προκύπτει, τελικά το αντίστοιχο χρεολύσιο. Η εξυπηρέτηση του δανείου φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 10.4 : Εξυπηρέτηση Δανείου

ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΔΑΝΕΙΟΥ				
ΕΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΑ ΔΟΣΗ	ΤΟΚΟΣ (€)	ΧΡΕΩΛΥΣΙΟ (€)	ΑΝΕΞΟΦΛΗΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (€)
				34.000.000
2009	3.300.000	2.700.000	600.000	33.400.000
2010	3.300.000	2.700.000	600.000	32.800.000
2011	3.300.000	2.600.000	700.000	32.100.000
2012	3.300.000	2.600.000	700.000	31.400.000
2013	3.300.000	2.510.000	790.000	30.610.000
2014	3.300.000	2.450.000	850.000	29.760.000
2015	3.300.000	2.400.000	900.000	28.860.000
2016	3.300.000	2.350.000	950.000	27.910.000
2017	3.300.000	2.300.000	1.000.000	26.910.000
2018	3.300.000	2.150.000	1.150.000	25.760.000
2019	3.300.000	2.000.000	1.300.000	24.460.000
2020	3.300.000	2.000.000	1.300.000	23.160.000
2021	3.300.000	1.800.000	1.500.000	21.660.000
2022	3.300.000	1.730.000	1.570.000	20.090.000
2023	3.300.000	1.600.000	1.700.000	18.390.000
2024	3.300.000	1.400.000	1.900.000	16.490.000
2025	3.300.000	1.400.000	1.900.000	14.590.000
2026	3.300.000	1.200.000	2.100.000	12.490.000
2027	3.300.000	1.000.000	2.300.000	10.190.000
2028	3.300.000	900.000	2.400.000	7.790.000
2029	3.300.000	900.000	2.400.000	5.390.000
2030	3.300.000	600.000	2.700.000	2.690.000
2031	3.300.000	610.000	2.690.000	0

10.4 Ανάλυση συνολικού κόστους παραγωγής

10.4.1 Διαχρονική εξέλιξη συνολικού κόστους παραγωγής

Η ανάλυση της διαχρονικής εξέλιξης του ετήσιου συνολικού κόστους παραγωγής, για κάθε ένα από τα υπό μελέτη έτη θα στηριχθεί στο ετήσιο συνολικό κόστος παραγωγής για το πρώτο έτος λειτουργίας του εργοστασίου όπως αυτό παρουσιάστηκε στον πίνακα 10.2.2 ενώ θα ληφθούν επιπρόσθετα υπόψη οι

προαναφερθείσες χρηματοπιστωτικές υποχρεώσεις της επιχείρησης (τόκοι), καθώς και οι ετήσιες προβλέψεις για κάθε συντελεστή παραγωγής που αναλύθηκαν σε προηγούμενα κεφάλαια. Με βάση αυτά, η διαχρονική εξέλιξη του συνολικού κόστους παραγωγής, θα φαίνεται στον ακόλουθο πίνακα.

Πίνακας 10.5 : Διαχρονική εξέλιξη συνολικού κόστους παραγωγής

ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ					
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	2009	2010	2011	2012	2013
Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια	100.000	104.500	109.203	114.117	119.252
Ανθρώπινο δυναμικό	509.600	527.436	545.896	565.003	584.778
Εργασίες συντήρησης	200.000	209.000	218.405	228.233	238.504
Γενικά έξοδα	142.000	148.390	155.068	162.046	169.338
Χρηματ/μικά έξοδα (τόκοι)	2.700.000	2.700.000	2.600.000	2.600.000	2.510.000
Αποσβέσεις (γραμ. μέθοδος, 10 έτη)	4.300.000	4.300.000	4.300.000	4.300.000	4.300.000
Συνολικό κόστος παραγωγής	7.951.600	7.989.326	7.928.571	7.969.398	7.921.871

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	2014	2015	2016	2017	2018
Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια	124.618	130.226	136.086	142.210	148.610
Ανθρώπινο δυναμικό	605.245	626.429	648.354	671.046	694.532
Εργασίες συντήρησης	249.236	260.452	272.172	284.420	297.219
Γενικά έξοδα	176.958	184.921	193.242	201.938	211.026
Χρηματ/μικά έξοδα (τόκοι)	2.450.000	2.400.000	2.350.000	2.300.000	2.150.000
Αποσβέσεις (γραμ. μέθοδος, 10 έτη)	4.300.000	4.300.000	4.300.000	4.300.000	4.300.000
Συνολικό κόστος παραγωγής	7.906.057	7.902.027	7.899.854	7.899.614	7.801.387

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	2019	2020	2021	2022	2023
Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια	155.297	162.285	169.588	177.220	185.194
Ανθρώπινο δυναμικό	718.841	744.001	770.041	796.992	824.887
Εργασίες συντήρησης	310.594	324.571	339.176	354.439	370.389
Γενικά έξοδα	220.522	230.445	240.815	251.652	262.976
Χρηματ/μικά έξοδα (τόκοι)	2.000.000	2.000.000	1.800.000	1.730.000	1.600.000
Αποσβέσεις (γραμ. μέθοδος, 10 έτη)	0	0	0	0	0
Συνολικό κόστος παραγωγής	3.405.254	3.461.302	3.319.620	3.310.303	3.243.446

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	2024	2025	2026	2027	2028
Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια	193.528	202.237	211.338	220.848	230.786
Ανθρώπινο δυναμικό	853.758	883.639	914.567	946.576	979.707
Εργασίες συντήρησης	387.056	404.474	422.675	441.696	461.572
Γενικά έξοδα	274.810	287.177	300.100	313.604	327.716
Χρηματ/μικά έξοδα (τόκοι)	1.400.000	1.400.000	1.200.000	1.000.000	900.000
Αποσβέσεις (γραμ. μέθοδος, 10 έτη)	0	0	0	0	0
Συνολικό κόστος παραγωγής	3.109.153	3.177.527	3.048.679	2.922.724	2.899.781

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	2029	2030	2031
Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια	241.171	252.024	263.365
Ανθρώπινο δυναμικό	1.013.996	1.049.486	1.086.218
Εργασίες συντήρησης	482.343	504.048	526.730
Γενικά έξοδα	342.463	357.874	373.979
Χρηματ/μικά έξοδα (τόκοι)	900.000	600.000	610.000
Αποσβέσεις (γραμ. μέθοδος, 10 έτη)	0	0	0
Συνολικό κόστος παραγωγής	2.979.974	2.763.433	2.860.292

10.4.2 Υπολογισμός αναγκών σε καθαρό κεφάλαιο κίνησης

Οι αρχικές ανάγκες της επιχείρησης σε καθαρό κεφάλαιο κίνησης, ανέρχονται σε 170.320 €. Ωστόσο, από τη στιγμή που το κεφάλαιο κίνησης συνιστά βασικό παράγοντα για τη βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου, θα πρέπει να υπολογισθούν και οι διαχρονικές ανάγκες σε αυτό. Κατά συνέπεια, στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι μελλοντικές αυτές ανάγκες, οι οποίες προέκυψαν βάσει των απαιτήσεων του πίνακα 10.2.

Πίνακας 10.6 : Διαχρονικές απαιτήσεις σε κεφάλαιο κίνησης

ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ					
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ				
	2009	2010	2011	2012	2013
I ΤΡΕΧΟΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
A. Λογαριασμοί Εισπρακτέοι	190.320	198.884	207.834	217.187	226.960
B. Αποθέματα					
Πρώτες & βοηθητικές ύλες-Αναλώσιμα Υλικά-Ανταλλακτικά	10.000	10.450	10.920	11.412	11.925
Γ. Μετρητά στο ταμείο	25.000	26.125	27.301	28.529	29.813
Σύνολο	225.320	235.459	246.055	257.128	268.698
II ΤΡΕΧΟΝ ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
A. Λογαριασμοί Πληρωτέοι					
Προμηθευτές	25.000	26.125	27.301	28.529	29.813
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	5.000	5.225	5.460	5.706	5.963
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	25.000	26.125	27.301	28.529	29.813
Σύνολο	55.000	57.475	60.061	62.764	65.589
III ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ I - II					
Σύνολο	170.320	177.984	185.994	194.363	203.110
IV. ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	7.951.600	7.989.326	7.928.571	7.969.398	7.921.871
Μείον : Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια	(100.000)	(104.500)	(109.203)	(114.117)	(119.252)
Αποσβέσεις	(4.300.000)	(4.300.000)	(4.300.000)	(4.300.000)	(4.300.000)
Τόκοι	(2.700.000)	(2.700.000)	(2.600.000)	(2.600.000)	(2.510.000)
Σύνολο	851.600	884.826	919.369	955.281	992.619
V. ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΜΕΤΡΗΤΑ	25.000	26.125	27.301	28.529	29.813

ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ					
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ				
	2014	2015	2016	2017	2018
I ΤΡΕΧΟΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
A. Λογαριασμοί Εισπρακτέοι	237.173	247.846	258.999	270.654	282.834
B. Αποθέματα					
Πρώτες & βοηθητικές ύλες-Αναλώσιμα Υλικά-Ανταλλακτικά	12.462	13.023	13.609	14.221	14.861
Γ. Μετρητά στο ταμείο	31.155	32.557	34.022	35.553	37.152
Σύνολο	280.790	293.425	306.629	320.428	334.847
II ΤΡΕΧΟΝ ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
A. Λογαριασμοί Πληρωτέοι					
Προμηθευτές	31.155	32.557	34.022	35.553	37.152
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	6.231	6.511	6.804	7.111	7.430
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	31.155	32.557	34.022	35.553	37.152
Σύνολο	68.540	71.624	74.847	78.216	81.735
III ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ I - II					
Σύνολο	212.250	221.801	231.782	242.212	253.112
IV. ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	7.906.057	7.989.326	7.928.571	7.969.398	7.921.871
Μείον : Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια	124.618	(104.500)	(109.203)	(114.117)	(119.252)
Αποσβέσεις	4.300.000	(4.300.000)	(4.300.000)	(4.300.000)	(4.300.000)
Τόκοι	2.450.000	(2.700.000)	(2.600.000)	(2.600.000)	(2.510.000)
Σύνολο	1.031.439	884.826	919.369	955.281	992.619
V. ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΜΕΤΡΗΤΑ	31.155	32.557	34.022	35.553	37.152

ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ					
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ				
	2019	2020	2021	2022	2023
I ΤΡΕΧΟΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
A. Λογαριασμοί Εισπρακτέοι	295.561	308.861	322.760	337.284	352.462
B. Αποθέματα					
Πρώτες & βοηθητικές ύλες-Αναλώσιμα Υλικά-Ανταλλακτικά	15.530	16.229	16.959	17.722	18.519
Γ. Μετρητά στο ταμείο	38.824	40.571	42.397	44.305	46.299
Σύνολο	349.915	365.661	382.116	399.311	417.280
II ΤΡΕΧΟΝ ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
A. Λογαριασμοί Πληρωτέοι					
Προμηθευτές	38.824	40.571	42.397	44.305	46.299
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	7.765	8.114	8.479	8.861	9.260
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	38.824	40.571	42.397	44.305	46.299
Σύνολο	85.413	89.257	93.273	97.471	101.857
III ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ I - II					
Σύνολο	264.502	276.404	288.843	301.840	315.423
IV. ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	3.405.254	7.989.326	7.928.571	7.969.398	7.921.871
Μείον : Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια	155.297	(104.500)	(109.203)	(114.117)	(119.252)
Αποσβέσεις	4.300.000	(4.300.000)	(4.300.000)	(4.300.000)	(4.300.000)
Τόκοι	2.000.000	(2.700.000)	(2.600.000)	(2.600.000)	(2.510.000)
Σύνολο	-3.050.043	884.826	919.369	955.281	992.619
V. ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΜΕΤΡΗΤΑ	38.824	40.571	42.397	44.305	46.299

ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ					
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ				
	2024	2025	2026	2027	2028
I ΤΡΕΧΟΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
A. Λογαριασμοί Εισπρακτέοι	368.323	384.897	402.218	420.318	439.232
B. Αποθέματα					
Πρώτες & βοηθητικές ύλες-Αναλώσιμα Υλικά-Ανταλλακτικά	19.353	20.224	21.134	22.085	23.079
Γ. Μετρητά στο ταμείο	48.382	50.559	52.834	55.212	57.697
Σύνολο	436.058	455.680	476.186	497.614	520.007
II ΤΡΕΧΟΝ ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
A. Λογαριασμοί Πληρωτέοι					
Προμηθευτές	48.382	50.559	52.834	55.212	57.697
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	9.676	10.112	10.567	11.042	11.539
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	48.382	50.559	52.834	55.212	57.697
	106.441	111.230	116.236	121.466	126.932
III ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ I - II					
	329.617	344.450	359.950	376.148	393.075
IV. ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	3.109.153	7.989.326	7.928.571	7.969.398	7.921.871
Μείον : Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια	193.528	(104.500)	(109.203)	(114.117)	(119.252)
Αποσβέσεις	0	(00.000)	(00.000)	(00.000)	(00.000)
Τόκοι	1.400.000	(2.700.000)	(2.600.000)	(2.600.000)	(2.510.000)
	1.515.624	5.184.826	5.219.369	5.255.281	5.292.619
V. ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΜΕΤΡΗΤΑ	48.382	50.559	52.834	55.212	57.697

ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ			
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ		
	2029	2030	2031
I ΤΡΕΧΟΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
A. Λογαριασμοί Εισπρακτέοι	458.997	479.652	501.237
B. Αποθέματα			
Πρώτες & βοηθητικές ύλες-Αναλώσιμα Υλικά-Ανταλλακτικά	24.117	25.202	26.337
Γ. Μετρητά στο ταμείο	60.293	63.006	65.841
Σύνολο	543.407	567.861	593.414
II ΤΡΕΧΟΝ ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
A. Λογαριασμοί Πληρωτέοι			
Προμηθευτές	60.293	63.006	65.841
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	12.059	12.601	13.168
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	60.293	63.006	65.841
	132.644	138.613	144.851
III ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ I - II			
	410.763	429.247	448.564
IV. ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	2.979.974	7.989.326	7.928.571
Μείον : Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια	241.171	(104.500)	(109.203)
Αποσβέσεις	0	0	0
Τόκοι	900.000	(2.700.000)	(2.600.000)
	1.838.803	5.184.826	5.219.369
V. ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΜΕΤΡΗΤΑ	60.293	63.006	65.841

10.5 Ανάλυση Λογιστικών Καταστάσεων

Η ανάλυση των ταμειακών ροών, η οποία θα παρουσιασθεί παρακάτω, συνιστά βασικό εργαλείο αξιολόγησης κάθε παρόμοιας επένδυσης με την παρούσα. Ωστόσο,

προκειμένου να αποφασισθεί η τελική υλοποίηση της επένδυσης, θα πρέπει να παρέχεται σαφής εικόνα και των βασικών λογιστικών καταστάσεων. Οι απαραίτητες αυτές λογιστικές καταστάσεις βάσει της ελληνικής νομοθεσίας εμφανίζονται στη συνέχεια.

10.5.1 Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως

Πίνακας 10.7 : Προβλεπόμενες καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως (2009-2031)

	2009 1η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2010 2η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2011 3η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2012 4η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2013 5η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ
ΠΩΛΗΣΕΙΣ	3.300.000	3.465.000	3.638.250	3.820.163	4.011.171
<u>ΜΕΙΟΝ:</u> ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	7.989.326	7.928.571	7.969.398	7.921.871	7.906.057
ΜΙΚΤΟ ή ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΟ ΚΕΡΔΟΣ	-4.689.326	-4.463.571	-4.331.148	-4.101.708	-3.894.887
<u>ΜΕΙΟΝ:</u> ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 25%	0	0	0	0	0
ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΡΔΟΣ/ΖΗΜΙΑ	-4.689.326	-4.463.571	-4.331.148	-4.101.708	-3.894.887

	2014 6η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2015 7η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2016 8η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2017 9η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2018 10η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ
ΠΩΛΗΣΕΙΣ	4.211.729	4.422.316	4.643.431	4.875.603	5.119.383
<u>ΜΕΙΟΝ:</u> ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	7.902.027	7.899.854	7.899.614	7.801.387	3.405.254
ΜΙΚΤΟ ή ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΟ ΚΕΡΔΟΣ	-3.690.298	-3.477.539	-3.256.183	-2.925.784	1.714.129
<u>ΜΕΙΟΝ:</u> ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 25%	0	0	0	0	0
ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΡΔΟΣ/ΖΗΜΙΑ	-3.690.298	-3.477.539	-3.256.183	-2.925.784	1.714.129

	2019 11η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2020 12η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2021 13η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2022 14η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2023 15η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ
ΠΩΛΗΣΕΙΣ	5.375.352	5.644.120	5.926.326	6.222.642	6.533.774
<u>ΜΕΙΟΝ:</u> ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	3.461.302	3.319.620	3.310.303	3.243.446	3.109.153
ΜΙΚΤΟ ή ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΟ ΚΕΡΔΟΣ	1.914.051	2.324.500	2.616.023	2.979.196	3.424.622
<u>ΜΕΙΟΝ:</u> ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 25%	478.513	581.125	654.006	744.799	856.155
ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΡΔΟΣ/ΖΗΜΙΑ	1.435.538	1.743.375	1.962.017	2.234.397	2.568.466

	2024 16η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2025 17η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2026 18η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2027 19η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2028 20η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ
ΠΩΛΗΣΕΙΣ	6.860.463	7.203.486	7.563.660	7.941.843	8.338.936
<u>ΜΕΙΟΝ:</u> ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	3.177.527	3.048.679	2.922.724	2.899.781	2.979.974
ΜΙΚΤΟ ή ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΟ ΚΕΡΔΟΣ	3.682.936	4.154.807	4.640.936	5.042.063	5.358.962
<u>ΜΕΙΟΝ:</u> ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 25%	920.734	1.038.702	1.160.234	1.260.516	1.339.740
ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΡΔΟΣ/ΖΗΜΙΑ	2.762.202	3.116.105	3.480.702	3.781.547	4.019.221

	2029 21η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2030 22η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2031 23η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ
ΠΩΛΗΣΕΙΣ	8.755.882	9.193.677	9.653.360
<u>ΜΕΙΟΝ:</u> ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	2.763.433	2.860.292	0
ΜΙΚΤΟ ή ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΟ ΚΕΡΔΟΣ	5.992.450	6.333.384	9.653.360
<u>ΜΕΙΟΝ:</u> ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 25%	1.498.112	1.583.346	2.413.340
ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΡΔΟΣ/ΖΗΜΙΑ	4.494.337	4.750.038	7.240.020

10.5.2 Πίνακας χρηματικών ροών

Πίνακας 10.8 : Προβλεπόμενοι πίνακες χρηματικών ροών (2009-2031)

	ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ 2007-2008	2009	2010	2011		
		1η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	3η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ		
	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)		
A. ΧΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΕΙΣΡΟΕΣ	43.200.000	3.300.000	3.465.000	3.638.250		
1. ΣΥΝΟΛΟ ΧΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ (ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ)	43.200.000					
2. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ	0	3.300.000	3.465.000	3.638.250		
B. ΧΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΕΚΡΟΕΣ	43.000.000					
1. ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ						
2. ΚΟΣΤΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ		989.326	1.028.571	1.069.398		
3. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (25%)		0	0	0		
4. ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΧΡΕΩΝ		3.300.000	3.300.000	3.300.000		
5. ΤΑΚΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ		0	0	0		
6. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ		0	0	0		
ΣΥΝΟΛΟ		4.289.326	4.328.571	4.369.398		
Γ. ΠΛΕΟΝΑΣΜΑ/ΕΛΕΙΜΜΑ	200.000	-989.326	-863.571	-731.148		
Δ. ΣΥΣΣΩΡΕΥΜΕΝΟ ΤΑΜΕΙΑΚΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ	200.000	-789.326	-1.652.897	-2.384.045		
		2012	2013	2014	2015	2016
		4η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	5η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	6η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	7η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	8η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ
		ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)
A. ΧΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΕΙΣΡΟΕΣ		3.820.163	4.011.171	4.211.729	4.422.316	4.643.431
1. ΣΥΝΟΛΟ ΧΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ (ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ)						
2. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ		3.820.163	4.011.171	4.211.729	4.422.316	4.643.431
B. ΧΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΕΚΡΟΕΣ						
1. ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ						
2. ΚΟΣΤΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ		1.111.871	1.156.057	1.202.027	1.249.854	1.299.614
3. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (25%)		0	0	0	0	0
4. ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΧΡΕΩΝ		3.300.000	3.300.000	3.300.000	3.300.000	3.300.000
5. ΤΑΚΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ		0	0	0	0	0
6. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ		0	0	0	0	0
ΣΥΝΟΛΟ		4.411.871	4.456.057	4.502.027	4.549.854	4.599.614
Γ. ΠΛΕΟΝΑΣΜΑ/ΕΛΕΙΜΜΑ		-591.708	-444.887	-290.298	-127.539	43.817
Δ. ΣΥΣΣΩΡΕΥΜΕΝΟ ΤΑΜΕΙΑΚΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ		-2.975.754	-3.420.641	-3.710.939	-3.838.478	-3.794.661

	2017	2018	2019	2020	2021
	9η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	10η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	11η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	12η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	13η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ
	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)
A. ΧΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΕΙΣΡΟΕΣ	4.875.603	5.119.383	5.375.352	5.644.120	5.926.326
1. ΣΥΝΟΛΟ ΧΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ (ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ)					
2. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ	4.875.603	5.119.383	5.375.352	5.644.120	5.926.326
B. ΧΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΕΚΡΟΕΣ					
1. ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ					
2. ΚΟΣΤΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	1.351.387	1.405.254	1.461.302	1.519.620	1.580.303
3. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (25%)	0	0	478.513	581.125	654.006
4. ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΧΡΕΩΝ	3.300.000	3.300.000	3.300.000	3.300.000	3.300.000
5. ΤΑΚΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ	0	0	71.777	87.169	98.101
6. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	0	0	368.000	368.000	368.000
ΣΥΝΟΛΟ	4.651.387	4.705.254	5.679.591	5.855.914	6.000.409
Γ. ΠΛΕΟΝΑΣΜΑ/ΕΛΕΙΜΜΑ	224.216	414.129	-304.239	-211.794	-74.083
Δ. ΣΥΣΣΩΡΕΥΜΕΝΟ ΤΑΜΕΙΑΚΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ	-3.570.444	-3.156.315	-3.460.554	-3.672.348	-3.746.431

	2022	2023	2024	2025	2026
	14η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	15η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	16η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	17η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	18η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ
	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)
A. ΧΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΕΙΣΡΟΕΣ	6.222.642	6.533.774	6.860.463	7.203.486	7.563.660
1. ΣΥΝΟΛΟ ΧΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ (ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ)					
2. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ	6.222.642	6.533.774	6.860.463	7.203.486	7.563.660
B. ΧΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΕΚΡΟΕΣ					
1. ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ					
2. ΚΟΣΤΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	1.643.446	1.709.153	1.777.527	1.848.679	1.922.724
3. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (25%)	744.799	856.155	920.734	1.038.702	1.160.234
4. ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΧΡΕΩΝ	3.300.000	3.300.000	3.300.000	3.300.000	3.300.000
5. ΤΑΚΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ	111.720	128.423	138.110	155.805	174.035
6. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	368.000	368.000	368.000	368.000	368.000
ΣΥΝΟΛΟ	6.167.965	6.361.731	6.504.371	6.711.186	6.924.993
Γ. ΠΛΕΟΝΑΣΜΑ/ΕΛΕΙΜΜΑ	54.677	172.043	356.092	492.300	638.667
Δ. ΣΥΣΣΩΡΕΥΜΕΝΟ ΤΑΜΕΙΑΚΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ	-3.691.754	-3.519.711	-3.163.619	-2.671.319	-2.032.652

	2027	2028	2029	2030	2031
	19η	20η	21η	22η	23η
	ΕΤΑΙΡΙΚΗ	ΕΤΑΙΡΙΚΗ	ΕΤΑΙΡΙΚΗ	ΕΤΑΙΡΙΚΗ	ΕΤΑΙΡΙΚΗ
	ΧΡΗΣΗ	ΧΡΗΣΗ	ΧΡΗΣΗ	ΧΡΗΣΗ	ΧΡΗΣΗ
	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)
A. ΧΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΕΙΣΡΟΕΣ	7.941.843	8.338.936	8.755.882	9.193.677	9.653.360
1. ΣΥΝΟΛΟ ΧΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ (ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ)					
2. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ	7.941.843	8.338.936	8.755.882	9.193.677	9.653.360
B. ΧΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΕΚΡΟΕΣ					
1. ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ					
2. ΚΟΣΤΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	1.999.781	2.079.974	2.163.433	2.250.292	0
3. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (25%)	1.260.516	1.339.740	1.498.112	1.583.346	2.413.340
4. ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΧΡΕΩΝ	3.300.000	3.300.000	3.300.000	3.300.000	3.300.000
5. ΤΑΚΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ	189.077	200.961	224.717	237.502	362.001
6. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	368.000	368.000	368.000	368.000	368.000
ΣΥΝΟΛΟ	7.117.374	7.288.675	7.554.262	7.739.140	6.443.341
Γ. ΠΛΕΟΝΑΣΜΑ/ΕΛΕΙΜΜΑ	824.470	1.050.260	1.201.620	1.454.536	3.210.019
Δ. ΣΥΣΣΩΡΕΥΜΕΝΟ ΤΑΜΕΙΑΚΟ					
ΥΠΟΛΟΙΠΟ	-1.208.183	-157.922	1.043.698	2.498.234	5.708.253

10.5.3 Ισολογισμός

Πίνακας 10.9 : Προβλεπόμενοι Ισολογισμοί τέλους (2009-2031)

	2009 1η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2010 2η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2011 3η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2012 4η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ
	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)
I. ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
A. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
1. ΠΡΟΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ	300.000			
2. ΠΑΓΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ	42.700.000			
ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΑ	43.000.000	38.700.000	34.400.000	30.100.000
ΜΕΙΟΝ: ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	(4.300.000)	(4.300.000)	(4.300.000)	(4.300.000)
ΣΥΝΟΛΟ	38.700.000	34.400.000	30.100.000	25.800.000
B. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
1. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	190.320	198.884	207.834	217.187
2. ΠΕΛΑΤΕΣ	10.000	10.450	10.920	11.412
3. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	25.000	26.125	27.301	28.529
ΣΥΝΟΛΟ	225.320	235.459	246.055	257.128
Γ. ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΜΕΤΡΗΤΩΝ	-789.326	-1.652.897	-2.384.045	-2.975.754
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	38.135.994	32.982.562	27.962.010	23.081.374
II. ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
A. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
1. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ	55.000	57.475	60.061	62.764
2. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ & ΤΕΛΗ	0	0	0	0
3. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΠΛΗΡΩΤΕΑ	0	0	0	0
B. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
1. ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ	34.000.000	33.400.000	32.800.000	32.100.000
Γ. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΚΙΝΔΥΝΟΥΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	-429.680	-522.016	-614.006	-695.637
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	33.625.320	32.935.459	32.246.055	31.467.127
III. ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ				
1. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	9.200.000	9.200.000	9.200.000	9.200.000
2. ΤΑΚΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ				
3. ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ	-4.689.326	-9.152.897	-13.484.045	-17.585.754
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	4.510.674	47.103	-4.284.045	-8.385.754
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	38.135.994	32.982.562	27.962.010	23.081.373

	2013 5η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2014 6η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2015 7η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2016 8η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ
	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)
I. ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
A. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
1. ΠΡΟΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ				
2. ΠΑΓΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ				
ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΑ	25.800.000	21.500.000	17.200.000	12.900.000
ΜΕΙΟΝ: ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	(4.300.000)	(4.300.000)	(4.300.000)	(4.300.000)
ΣΥΝΟΛΟ	21.500.000	17.200.000	12.900.000	8.600.000
B. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
1. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	226.960	237.173	247.846	258.999
2. ΠΕΛΑΤΕΣ	11.925	12.462	13.023	13.609
3. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	29.813	448.479	448.480	448.481
ΣΥΝΟΛΟ	268.698	698.114	709.349	721.089
Γ. ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΜΕΤΡΗΤΩΝ	-3.420.641	-3.710.939	-3.838.478	-3.794.661
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	18.348.058	14.187.175	9.770.871	5.526.428
II. ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
A. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
1. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ	65.589	68.540	71.624	74.847
2. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ & ΤΕΛΗ	0	0	0	0
3. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΠΛΗΡΩΤΕΑ	0	0	0	0
B. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
1. ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ	31.400.000	30.610.000	29.760.000	28.860.000
Γ. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΚΙΝΔΥΝΟΥΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	-836.890	-520.426	-612.276	-703.759
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	30.628.699	30.158.114	29.219.348	28.231.088
III. ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ				
1. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	9.200.000	9.200.000	9.200.000	9.200.000
2. ΤΑΚΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ				
3. ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ Ν'ΕΟ	-21.480.641	-25.170.939	-28.648.478	-31.904.661
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	-12.280.641	-15.970.939	-19.448.478	-22.704.661
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	18.348.058	14.187.175	9.770.871	5.526.428

	2017 9η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2018 10η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2019 11η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2020 12η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ
	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)
I. ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
A. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
1. ΠΡΟΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ				
2. ΠΑΓΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ				
ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΑ	8.600.000	4.300.000	0	-4.300.000
ΜΕΙΟΝ: ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	(4.300.000)	(4.300.000)	(4.300.000)	(4.300.000)
ΣΥΝΟΛΟ	4.300.000	0	-4.300.000	-8.600.000
B. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
1. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	270.654	282.834	295.561	308.861
2. ΠΕΛΑΤΕΣ	14.221	14.861	15.530	16.229
3. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	448.482	448.483	448.484	448.485
ΣΥΝΟΛΟ	733.357	746.178	759.575	773.575
Γ. ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΜΕΤΡΗΤΩΝ	-3.570.444	-3.156.315	-3.460.554	-3.672.348
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	1.462.913	-2.410.137	-7.000.979	-11.498.773
II. ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
A. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
1. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ	78.216	81.735	85.413	89.257
2. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ & ΤΕΛΗ	0	0	478.513	581.125
3. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΠΛΗΡΩΤΕΑ	0	0	368.000	368.000
B. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
1. ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ	27.910.000	26.910.000	25.760.000	24.460.000
Γ. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΚΙΝΔΥΝΟΥΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	-894.858	-5.485.558	-11.283.905	-15.907.144
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	27.093.358	21.506.177	15.408.021	9.591.238
III. ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ				
1. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	9.200.000	9.200.000	9.200.000	9.200.000
2. ΤΑΚΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ			71.777	87.169
3. ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ	-34.830.444	-33.116.315	-31.680.777	-30.377.179
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	-25.630.444	-23.916.315	-22.409.000	-21.090.010
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	1.462.913	-2.410.138	-7.000.979	-11.498.772

	2021 13η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2022 14η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2023 15η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2024 16η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ
	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)
I. ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
A. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
1. ΠΡΟΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ				
2. ΠΑΓΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ				
ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΑ	-8.600.000	-8.600.000	-8.600.000	-8.600.000
ΜΕΙΟΝ: ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	(0)	(0)	(0)	(0)
ΣΥΝΟΛΟ	-8.600.000	-8.600.000	-8.600.000	-8.600.000
B. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
1. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	322.760	337.284	352.462	368.323
2. ΠΕΛΑΤΕΣ	16.959	17.722	18.519	19.353
3. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	448.486	448.487	448.488	448.489
ΣΥΝΟΛΟ	788.205	803.493	819.470	836.165
Γ. ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΜΕΤΡΗΤΩΝ	-3.746.431	-3.691.754	-3.519.711	-3.163.619
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	-11.558.226	-11.488.261	-11.300.242	-10.927.454
II. ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
A. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
1. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ	93.273	97.471	101.857	106.441
2. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ & ΤΕΛΗ	654.006	744.799	856.155	920.734
3. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΠΛΗΡΩΤΕΑ	368.000	368.000	368.000	368.000
B. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
1. ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ	23.160.000	21.660.000	20.090.000	18.390.000
Γ. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΚΙΝΔΥΝΟΥΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	-16.261.276	-16.568.216	-17.031.389	-17.303.230
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	8.014.003	6.302.054	4.384.623	2.481.945
III. ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ				
1. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	9.200.000	9.200.000	9.200.000	9.200.000
2. ΤΑΚΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ	98.101	111.720	128.423	138.110
3. ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ	-28.870.330	-27.102.034	-25.013.288	-22.747.509
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	-19.572.229	-17.790.314	-15.684.865	-13.409.399
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	-11.558.226	-11.488.261	-11.300.241	-10.927.454

	2025 17η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2026 18η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2027 19η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2028 20 ^η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ
	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)
I. ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
A. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
1. ΠΡΟΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ				
2. ΠΑΓΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ				
ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΑ	-8.600.000	-8.600.000	-8.600.000	-8.600.000
ΜΕΙΟΝ: ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ				
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	(0)	(0)	(0)	(0)
ΣΥΝΟΛΟ	-8.600.000	-8.600.000	-8.600.000	-8.600.000
B. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
1. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	384.897	402.218	420.318	439.232
2. ΠΕΛΑΤΕΣ	20.224	21.134	22.085	23.079
3. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	448.490	448.491	448.492	448.493
ΣΥΝΟΛΟ	853.611	871.843	890.894	910.804
Γ. ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΜΕΤΡΗΤΩΝ	-2.671.319	-2.032.652	-1.208.183	-157.922
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	-10.417.708	-9.760.809	-8.917.288	-7.847.119
II. ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
A. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ				
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
1. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ	111.230	116.236	121.466	126.932
2. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ				
& ΤΕΛΗ	1.038.702	1.160.234	1.260.516	1.339.740
3. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΠΛΗΡΩΤΕΑ	368.000	368.000	368.000	368.000
B. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ				
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
1. ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ	16.490.000	14.590.000	12.490.000	10.190.000
Γ. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΚΙΝΔΥΝΟΥΣ				
ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	-17.643.931	-18.188.697	-18.605.242	-18.793.791
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	364.001	-1.954.227	-4.365.260	-6.769.118
III. ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ				
1. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	9.200.000	9.200.000	9.200.000	9.200.000
2. ΤΑΚΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ	155.805	174.035	189.077	200.961
3. ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ	-20.137.514	-17.180.617	-13.941.105	-10.478.961
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	-10.781.709	-7.806.582	-4.552.028	-1.078.000
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ				
ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	-10.417.708	-9.760.809	-8.917.288	-7.847.119

	2029 21η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2030 22η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	2031 23η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ
	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)	ΠΟΣΟ (€)
I. ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
A. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
1. ΠΡΟΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ			
2. ΠΑΓΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ			
ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΑ	-8.600.000	-8.600.000	-8.600.000
ΜΕΙΟΝ: ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	(0)	(0)	(0)
ΣΥΝΟΛΟ	-8.600.000	-8.600.000	-8.600.000
B. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
1. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	458.997	479.652	501.237
2. ΠΕΛΑΤΕΣ	24.117	25.202	26.337
3. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	448.494	448.495	448.496
ΣΥΝΟΛΟ	931.609	953.350	976.069
Γ. ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΜΕΤΡΗΤΩΝ	1.043.698	2.498.234	5.708.253
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	-6.624.694	-5.148.416	-1.915.677
II. ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
A. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
1. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ	132.644	138.613	144.851
2. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ & ΤΕΛΗ	1.498.112	1.583.346	2.413.340
3. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΠΛΗΡΩΤΕΑ	368.000	368.000	368.000
B. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
1. ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ	7.790.000	5.390.000	2.690.000
Γ. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΚΙΝΔΥΝΟΥΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	-19.284.582	-19.669.613	-21.332.124
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	-9.495.825	-12.189.654	-15.715.933
III. ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
1. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	9.200.000	9.200.000	9.200.000
2. ΤΑΚΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ	224.717	237.502	362.001
3. ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ	-6.553.585	-2.396.264	4.238.254
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	2.871.132	7.041.238	13.800.255
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	-6.624.694	-5.148.416	-1.915.678

10.6 Χρηματοοικονομική Αξιολόγηση της Επένδυσης

10.6.1 Μέθοδος Επανείσπραξης του Κόστους Επένδυσης

Η μέθοδος επανείσπραξης (αποδόσεως) του κόστους της επένδυσης (payback period method) δίνει τον αριθμό των ετών που απαιτούνται για να επανεισπραχθεί το κόστος του κεφαλαίου της αρχικής επένδυσης, μέσω των καθαρών ταμειακών ροών του προγράμματος. Η συγκεκριμένη μέθοδος παρέχει μια ένδειξη του κινδύνου και της ρευστότητας της επένδυσης, δηλαδή όσο βραχύτερη είναι η περίοδος επανείσπραξης, τόσο λιγότερο «επικίνδυνη», κατά τεκμήριο είναι η επένδυση. Παρ' όλα αυτά η μέθοδος αυτή δε λαμβάνει υπόψη το μέγεθος και το χρόνο πραγματοποίησης των καθαρών ταμειακών ροών κατά τη διάρκεια της περιόδου επανείσπραξης, την οποία θεωρεί ως ενιαίο σύνολο και γι' αυτό τα αποτελέσματα που θα προκύψουν θα εκτιμηθούν σε συνδυασμό με τα αποτελέσματα των άλλων μεθόδων.

Αρχικά υπολογίζονται οι ετήσιες καθαρές ταμειακές ροές που προβλέπεται να εμφανίσει η επιχείρηση. Ως καθαρή ταμειακή ροή (KTP) ορίζεται:

$$\text{KTP} = \text{Ταμειακές Εισροές} - \text{Ταμειακές Εκροές}$$

ή

$$\text{KTP} = \text{Καθαρά Κέρδη} + \text{Αποσβέσεις}$$

Τα ανωτέρω παρουσιάζονται στους επόμενους πίνακες.

Πίνακας 10.10 : Υπολογισμός καθαρών ταμειακών ροών επιχείρησης
€

ΕΤΟΣ	ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ (1)	ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΑΠΟΣΒΕΣΗ (2)	ΚΑΘΑΡΗ ΤΑΜΕΙΑΚΗ ΡΟΗ (1)+(2)	ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΗ ΚΑΘΑΡΗ ΤΑΜΕΙΑΚΗ ΡΟΗ
2009	-4.689.326	4.300.000	-389.326	-389.326
2010	-4.463.571	4.300.000	-163.571	-552.897
2011	-4.331.148	4.300.000	-31.148	-584.045
2012	-4.101.708	4.300.000	198.292	-385.754
2013	-3.894.887	4.300.000	405.113	19.359
2014	-3.690.298	4.300.000	609.702	629.061
2015	-3.477.539	4.300.000	822.461	1.451.522
2016	-3.256.183	4.300.000	1.043.817	2.495.339
2017	-2.925.784	4.300.000	1.374.216	3.869.556
2018	1.714.129	0	1.714.129	5.583.685
2019	1.435.538	0	1.435.538	7.019.223
2020	1.743.375	0	1.743.375	8.762.598
2021	1.962.017	0	1.962.017	10.724.615
2022	2.234.397	0	2.234.397	12.959.012
2023	2.568.466	0	2.568.466	15.527.479
2024	2.762.202	0	2.762.202	18.289.681
2025	3.116.105	0	3.116.105	21.405.786
2026	3.480.702	0	3.480.702	24.886.488
2027	3.781.547	0	3.781.547	28.668.035
2028	4.019.221	0	4.019.221	32.687.256
2029	4.494.337	0	4.494.337	37.181.593
2030	4.750.038	0	4.750.038	41.931.631
2031	7.240.020	0	7.240.020	49.171.652

10.6.2 Μέθοδος Απλού Συντελεστή Απόδοσης του Κεφαλαίου

Ο απλός συντελεστής απόδοσης είναι η σχέση του ετήσιου καθαρού κέρδους της επιχείρησης μετά τις αποσβέσεις, τους τόκους και τους φόρους προς το επενδυμένο κεφάλαιο. Για την αξιολόγηση της επένδυσης θα γίνει χρήση δύο συντελεστών απόδοσης R_1 και R_2 . Όπου:

R_1 : Ο συντελεστής για την απόδοση επί του συνολικού απασχολούμενου κεφαλαίου και υπολογίζεται από τη σχέση:

$$R_1 = (\text{Καθαρό Κέρδος} + \text{Τόκοι}) * 100 / \text{Συνολικό Κεφάλαιο}$$

Και R_2 : Ο συντελεστής για την απόδοση επί του επενδυμένου μετοχικού κεφαλαίου και υπολογίζεται από τη σχέση:

$$R_2 = (\text{Καθαρό Κέρδος}) * 100 / \text{Μετοχικό Κεφάλαιο}$$

Επομένως, χρησιμοποιώντας τους δύο προαναφερθέντες τύπους υπολογισμού και αντικαθιστώντας τις αντίστοιχες τιμές (στο ρυθμό απόδοσης του μετοχικού κεφαλαίου δεν περιλαμβάνονται οι τόκοι) προκύπτει ο ακόλουθος πίνακας.

Πίνακας 10.11 : Υπολογισμός συντελεστών απόδοσης κεφαλαίου €

ΕΤΟΣ	ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΡΔΟΣ	ΚΕΦΑΛΑΙΟ	R_1	ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΡΔΟΣ	ΚΕΦΑΛΑΙΟ	R_2
2009	-1.989.326	43.200.000	-4,60%	-4.689.326	9.200.000	-50,97%
2010	-1.763.571		-4,08%	-4.463.571		-48,52%
2011	-1.731.148		-4,01%	-4.331.148		-47,08%
2012	-1.501.708		-3,48%	-4.101.708		-44,58%
2013	-1.384.887		-3,21%	-3.894.887		-42,34%
2014	-1.240.298		-2,87%	-3.690.298		-40,11%
2015	-1.077.539		-2,49%	-3.477.539		-37,80%
2016	-906.183		-2,10%	-3.256.183		-35,39%
2017	-625.784		-1,45%	-2.925.784		-31,80%
2018	3.864.129		8,94%	1.714.129		18,63%
2019	3.435.538		7,95%	1.435.538		15,60%
2020	3.743.375		8,67%	1.743.375		18,95%
2021	3.762.017		8,71%	1.962.017		21,33%
2022	3.964.397		9,18%	2.234.397		24,29%
2023	4.168.466		9,65%	2.568.466		27,92%
2024	4.162.202		9,63%	2.762.202		30,02%
2025	4.516.105		10,45%	3.116.105		33,87%
2026	4.680.702		10,83%	3.480.702		37,83%
2027	4.781.547		11,07%	3.781.547		41,10%
2028	4.919.221		11,39%	4.019.221		43,69%
2029	5.394.337		12,49%	4.494.337		48,85%
2030	5.350.038		12,38%	4.750.038		51,63%
2031	7.850.020		18,17%	7.240.020		78,70%

10.6.3 Μέθοδος Καθαρής Παρούσας Αξίας

Οι μέθοδοι που στηρίζονται στην προεξόφληση των μελλοντικών καθαρών ταμειακών ροών, είναι περισσότερο αντικειμενικές, όσον αφορά στην αξιολόγηση και την επιλογή επενδυτικών σχεδίων. Με τη μέθοδο της καθαρής παρούσας αξίας (net present value method), όλες οι καθαρές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στο παρόν με συντελεστή προεξόφλησης την ελάχιστη αποδεκτή απόδοση (μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου).

Πιο συγκεκριμένα ισχύει:

$$\text{ΚΠΑ} = \sum_{\tau=1}^{\nu} \left[\frac{\text{ΚΤΡ}_{\tau}}{(1+\kappa)^{\tau}} \right] - \text{ΚΕ} \quad \text{Όπου :}$$

ΚΠΑ = Καθαρή Παρούσα Αξία

ΚΤΡ_τ = Καθαρή Ταμειακή Ροή στην περίοδο τα

ΚΕ = Κόστος Επένδυσης

κ = Μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου

ν = Αριθμός περιόδων

Για την υπό μελέτη περίπτωση άνισων μελλοντικών ετήσιων καθαρών ταμειακών ροών (πίνακας) η εξίσωσης της καθαρής παρούσας αξίας μπορεί να διατυπωθεί με την εξής μορφή

$$\text{ΚΠΑ} = \sum_{\tau=1}^{\nu} \left[\text{ΚΤΡ}_{\tau} (\Sigma\text{ΠΑ}_{\kappa,\nu}) \right] - \text{ΚΕ}$$

Ο συντελεστής ΣΠΑ_{κ,ν}, αντιπροσωπεύει το συντελεστή παρούσας αξίας, ο οποίος δίνεται για λόγους ευχέρειας, από ειδικούς πίνακες και ισούται με :

$$\Sigma\text{ΠΑ}_{\kappa,\nu} = \left[\frac{1}{(1+\kappa)^{\nu}} \right]$$

Όταν η καθαρή παρούσα αξία (το άθροισμα των παρουσών αξιών όλων των καθαρών ταμειακών ροών μείον το κόστος της επένδυσης) είναι τουλάχιστον ίση με, η μεγαλύτερη από, το μηδέν, η πρόταση της επένδυσης θα πρέπει να γίνει αποδεκτή, Βάσει λοιπόν αυτών, καθώς και των ετήσιων ΚΤΡ της επιχείρησης που προέκυψαν προηγουμένως, λαμβάνεται ο παρακάτω πίνακας, όπου χρησιμοποιείται κατάλληλο, σύμφωνα με τις προβλεπόμενες τραπεζικές συνθήκες, κόστος κεφαλαίου (10%)

Πίνακας 10.12 : Υπολογισμός Παρούσας Αξίας €

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ			
ΕΤΟΣ	ΚΑΘΑΡΗ ΤΑΜΕΙΑΚΗ ΡΟΗ (1)	ΣΠΑ ^{10%,v} (2)	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (1) X (2)
2009	-389.326	0,91	-353.933
2010	-163.571	0,83	-135.183
2011	-31.148	0,75	-23.402
2012	198.292	0,68	135.436
2013	405.113	0,62	251.543
2014	609.702	0,56	344.161
2015	822.461	0,51	422.053
2016	1.043.817	0,47	486.948
2017	1.374.216	0,42	582.802
2018	1.714.129	0,39	660.871
2019	1.435.538	0,35	503.147
2020	1.743.375	0,32	555.493
2021	1.962.017	0,29	568.327
2022	2.234.397	0,26	588.387
2023	2.568.466	0,24	614.870
2024	2.762.202	0,22	601.136
2025	3.116.105	0,20	616.505
2026	3.480.702	0,18	626.035
2027	3.781.547	0,16	618.313
2028	4.019.221	0,15	597.432
2029	4.494.337	0,14	607.322
2030	4.750.038	0,12	583.523
2031	7.240.020	0,11	808.552
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ			10.260.338

Επομένως θα είναι :

$$\text{ΚΠΑ} = \text{Συνολική ΠΑ} - \text{ΚΕ} \rightarrow \text{ΚΠΑ} = 43.200.000 - 10.260.238 \rightarrow$$

$$\text{ΚΠΑ} = -32.939.762$$

Έτσι προκύπτει ότι το υπό μελέτη επενδυτικό πρόγραμμα δεν θα πρέπει να γίνει καθότι για μια απόδοση αρκετά χαμηλή 10% η παρούσα αξία υπολείπεται κατά πολύ του κόστους επένδυσης.

10.6.4 Μέθοδος Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης

Ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης συνιστά το επιτόκιο στο οποίο μηδενίζεται η καθαρή παρούσα αξία, ή αλλιώς, το επιτόκιο στο οποίο η παρούσα αξία των ταμειακών εισροών είναι ίσος προς την παρούσα αξία των ταμειακών εκροών. Με άλλα λόγια, πρόκειται για το επιτόκιο για το οποίο η συνολική παρούσα αξία των καθαρών εισπράξεων από το επενδυτικό σχέδιο είναι ίση με την παρούσα αξία της επένδυσης, οπότε η ΚΠΑ είναι ίση με το μηδέν, Μαθηματικά αυτό εκφράζεται ως εξής:

$$\text{ΚΠΑ} = \sum_{\tau=1}^{\nu} [\text{ΚΤΡ}_{\tau}(\text{ΣΠΑ}_{\kappa,\nu})] - \text{ΚΕ} = 0 \quad \text{ή} \quad \sum_{\tau=1}^{\nu} [\text{ΚΤΡ}_{\tau}(\text{ΣΠΑ}_{\kappa,\nu})] = \text{ΚΕ}$$

Προκειμένου να υπολογιστεί ο ΕΣΑ εφαρμόζεται η εξής διαδικασία:

- Υπολογίζονται οι σχετικές ετήσιες καθαρές ταμειακές ροές (πίνακας)
- Γίνεται προεξόφληση αυτών των ΚΤΡ στο παρόν, όχι μόνο με το προαναφερθέν επιτόκιο της αγοράς κεφαλαίων αλλά με διάφορα επιτόκια , τα οποία, εντούτοις, δεν πρέπει να έχουν πολύ μεγάλη διαφορά, αφού τότε το επιτόκιο προεξόφλησης και η ΚΠΑ δεν θα σχετίζονται γραμμικά.

- Όταν η χρήση του χαμηλού επιτοκίου (IRR_1) δώσει θετική ΚΠΑ εφαρμόζεται υψηλότερο επιτόκιο προεξόφλησης. Εάν με αυτό (IRR_2) η ΚΠΑ γίνει αρνητική, ο ικανοποιητικά πιο ακριβής εσωτερικός συντελεστής απόδοσης (IRR) βρίσκεται ανάμεσα στα δύο επιτόκια και υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τον παρακάτω τύπο παρεμβολής:

$$IRR = IRR_1 + \frac{\Theta ΚΠΑ (IRR_2 - IRR_1)}{\Theta ΚΠΑ + ΑΚΠΑ} \quad \text{Όπου:}$$

$\Theta ΚΠΑ$ = η θετική ΚΠΑ (στο χαμηλότερο επιτόκιο προεξόφλησης) και

$ΑΚΠΑ$ = η αρνητική ΚΠΑ (στο υψηλότερο επιτόκιο προεξόφλησης)

Έτσι κατασκευάζεται ο παρακάτω πίνακας για την εκτίμηση του εσωτερικού συντελεστή απόδοσης, χρησιμοποιώντας τρία διαφορετικά επιτόκια προεξόφλησης (10%, 5%, 3%):

Πίνακας 10.13 : Εκτίμηση Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης €

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΑΠΟΔΟΣΗΣ							
ΕΤΟΣ	ΚΑΘΑΡΗ ΤΑΜΕΙΑΚΗ ΡΟΗ (1)	ΣΠΑ 10%,v (2)	ΣΠΑ 5%,v (3)	ΣΠΑ 0,7%,v (4)	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (1) Χ (2)	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (1) Χ (3)	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (1) Χ (4)
2009	-389.326	0,91	0,95	0,99	-353.933	-370.787	-386.620
2010	-163.571	0,83	0,91	0,99	-135.183	-148.364	-161.305
2011	-31.148	0,75	0,86	0,98	-23.402	-26.907	-30.503
2012	198.292	0,68	0,82	0,97	135.436	163.135	192.835
2013	405.113	0,62	0,78	0,97	251.543	317.417	391.227
2014	609.702	0,56	0,75	0,96	344.161	454.969	584.710
2015	822.461	0,51	0,71	0,95	422.053	584.508	783.266
2016	1.043.817	0,47	0,68	0,95	486.948	706.496	987.162
2017	1.374.216	0,42	0,64	0,94	582.802	885.832	1.290.595
2018	1.714.129	0,39	0,61	0,93	660.871	1.052.327	1.598.634
2019	1.435.538	0,35	0,58	0,93	503.147	839.329	1.329.507
2020	1.743.375	0,32	0,56	0,92	555.493	970.776	1.603.382
2021	1.962.017	0,29	0,53	0,91	568.327	1.040.500	1.791.925
2022	2.234.397	0,26	0,51	0,91	588.387	1.128.522	2.026.505
2023	2.568.466	0,24	0,48	0,90	614.870	1.235.476	2.313.299
2024	2.762.202	0,22	0,46	0,89	601.136	1.265.397	2.470.495
2025	3.116.105	0,20	0,44	0,89	616.505	1.359.546	2.767.650
2026	3.480.702	0,18	0,42	0,88	626.035	1.446.304	3.069.986
2027	3.781.547	0,16	0,40	0,88	618.313	1.496.487	3.312.147
2028	4.019.221	0,15	0,38	0,87	597.432	1.514.802	3.495.848
2029	4.494.337	0,14	0,36	0,86	607.322	1.613.208	3.881.922
2030	4.750.038	0,12	0,34	0,86	583.523	1.623.800	4.074.260
2031	7.240.020	0,11	0,33	0,85	808.552	2.357.143	6.166.830
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ					10.260.338	21.509.916	43.553.755

Επομένως : Για $IRR_1 = 5\% \rightarrow ΚΠΑ = 21.509.916 - 43.200.000 = - 21.690.084$

$ΚΠΑ < 0$ και $ΑΚΠΑ = 21.690.084$

Για $IRR_1 = 0.7\% \rightarrow ΚΠΑ = 43.553.755 - 43.200.000 = 353.755$

$ΚΠΑ > 0$ και $ΘΚΠΑ = 353.755$

Με βάση το προηγούμενο τύπο, θα ισχύει:

$$IRR = IRR_1 + \frac{\Theta ΚΠΑ (IRR_2 - IRR_1)}{\Theta ΚΠΑ + ΑΚΠΑ} = 5 + \frac{21.690.084(0.7 - 5)}{353.755 + 21.690.084} = 0,76$$

10.7 Χρηματοοικονομική αξιολόγηση υπό την επίδραση του πληθωρισμού

Η συγκεκριμένη επένδυση διαφέρει από τις υπόλοιπες καθότι εκτείνεται σε μεγάλο βάθος αποπληρωμής (23 χρόνια) και ως εκ τούτου θα ήταν χρήσιμο να γίνει επισήμανση στην επίδραση του πληθωρισμού σε μια μελέτη σκοπιμότητας.

- Ο πληθωρισμός θεωρείται μείζον πρόβλημα για μια οικονομία, καθώς μειώνει την αγοραστική αξία του χρήματος. Ως πληθωρισμός ορίζεται το φαινόμενο της συνεχής ανόδου του γενικού επιπέδου των τιμών. Τα πιο βασικά αίτια της δημιουργίας του είναι : η πλεονάζουσα ζήτηση, το αυξημένο κόστος παραγωγής, τα υπέρ-κανονικά κέρδη των επιχειρήσεων και η αύξηση των τιμών των εισαγόμενων αγαθών. Η αντιμετώπισή του είναι ιδιαίτερα δυσχερής και συνήθως είναι αποτέλεσμα σφιχτής δημοσιονομικής πολιτικής.
- Η μελέτη σκοπιμότητας μειώνει τον επιχειρηματικό κίνδυνο κατά την ανάληψη επενδυτικών πρωτοβουλιών. Η εκπόνηση της εντοπίζεται στην προεπενδυτική φάση ενός σχεδίου. Πρόκειται για μια εμπειριστατωμένη ανάλυση του γενικότερου περιβάλλοντος που καταλήγει σε συγκεκριμένα πορίσματα για τη διενέργεια της επενδυτικής δραστηριότητας. Καθώς αναφέρεται σε μια κατά βάση οικονομική διαδικασία (την επένδυση), επηρεάζεται από κρίσιμους οικονομικούς παράγοντες μεταξύ των οποίων είναι και ο πληθωρισμός.

Τα σημεία εκείνα στα οποία ο πληθωρισμός έχει επίδραση στο συγκεκριμένο επενδυτικό σχέδιο είναι τα ακόλουθα:

- Στην ανάλυση της αγοράς των κατασκευαστικών, καθότι επηρεάζει το γενικότερο εξωτερικό περιβάλλον των επιχειρήσεων και διαμορφώνει την πολιτική των επιχειρήσεων, καθώς καθιστά το οικονομικό περιβάλλον της δραστηριοποίησης τους ιδιαίτερα ανταγωνιστικό και εχθρικό.
- Κατά την ανάλυση των πρώτων υλών και των λοιπών εφοδίων ο πληθωρισμός μεταβάλλει τις ισοτιμίες των νομισμάτων επιδρώντας αυξητικά στο κόστος των πρώτων υλών. Και ναι μεν η υπό εξέταση επιχείρηση δεν εξαρτάται άμεσα από τις πρώτες ύλες, οι εργολάβοι όμως οι οποίοι θα αναλάβουν τις διάφορες δραστηριότητες θα διαμορφώσουν ανάλογα τις τιμές των υλικών που χρεώνουν.
- Σε ότι αφορά την οργάνωση της μονάδας και τα γενικά έξοδα παρατηρείται το φαινόμενο ο πληθωρισμός να αλλοιώνει διαχρονικά τις σχετικές αξίες και να οδηγεί σε εσφαλμένα συμπεράσματα. Η μέθοδος του ιστορικού κόστους και οι περισσότερες λογιστικές αρχές αδυνατούν να εμφανίσουν τρέχουσες οικονομικές αξίες.
- Όσον αφορά τους ανθρώπινους πόρους έχουμε να παρατηρήσουμε ότι : α) η διαμόρφωση των εργατικών μισθών είναι άρρηκτα δεμένη με το κόστος εργασίας. Όσο μειώνεται η ανεργία, τόσο μεγαλώνει η πίεση των εργαζομένων για αύξηση των μισθών. Αντιθέτως, η αύξηση της ανεργίας μειώνει την πίεση για αυξήσεις. β) Ο πληθωρισμός επιδρά στον καθορισμό των μισθών. Οι εργαζόμενοι επιθυμούν να προσαρμοσθεί ο ονομαστικός μισθός τους έτσι ώστε να λαμβάνει υπόψη και τον προσδοκώμενο πληθωρισμό. γ) Επίδραση στο κόστος εργασίας έχει και ο πραγματοποιούμενος πληθωρισμός. Οι εργαζόμενοι ζητούν αυξήσεις στους μισθούς τους ως αποζημίωση για τη μείωση της αγοραστικής αξίας του χρήματος της προηγούμενης περιόδου

(όταν βέβαια ο πληθωρισμός αυτός δεν υπολογίστηκε κατά την προηγούμενη διαπραγμάτευση).

- Για τον προγραμματισμό και προϋπολογισμό εκτελέσεως του επενδυτικού σχεδίου, παρατηρούμε τα ακόλουθα: α) Ο προϋπολογισμός των δαπανών κεφαλαίου σε συνθήκες πληθωρισμού γίνεται με τον απλό τύπο της Καθαρής Παρούσας Αξίας, εάν υποθέσουμε ότι η επίδραση του πληθωρισμού στο επιτόκιο και στις καθарές ταμειακές ροές είναι ίση. Όταν η επίδραση του πληθωρισμού στα δυο αυτά μέρη δεν είναι ίση, τότε ο υπολογισμός της επίδρασης θα πρέπει να γίνεται σε κάθε είδος ροής ξεχωριστά. β) Ο πληθωρισμός μέσω της μεταβολής των τιμών των παραγωγικών συντελεστών ασκεί επιδράσεις στο κόστος και το μέγεθος της επιχείρησης. Όταν αυξάνεται η τιμή του συντελεστή εργασία ως συνέπεια των πληθωριστικών πιέσεων, η επιχείρηση υποκαθιστά ποσότητα εργασίας με ποσότητα κεφαλαίου. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να αυξάνει το μέγεθος της κεφαλαιακής της συγκρότησης. γ) Οι βασικοί παράγοντες που προσδιορίζουν το μέγεθος της έντασης των επιπτώσεων του πληθωρισμού σε μια επένδυση είναι: το απόλυτο ύψος του πληθωρισμού, η φύση και ο βαθμός κυκλοφορίας των περιουσιακών στοιχείων και ο τρόπος χρηματοδότησης της επιχείρησης. δ) Το πρόβλημα της διατήρησης της ακεραιότητας των κεφαλαίων της επένδυσης αντιμετωπίζεται με δυο τρόπους: i) Με τη διατήρηση της ακεραιότητας του ονομαστικού κεφαλαίου. Αυτό σημαίνει ότι το ίδιο κεφάλαιο της επιχείρησης θα πρέπει να παραμένει αριθμητικά αμετάβλητο. ii) Με τη διατήρηση της ακεραιότητας του οικονομικού κεφαλαίου. Σε αυτή την περίπτωση η τελική καθαρή θέση θα πρέπει να παραμένει διαχρονικά σταθερή.

- Σε τελική ανάλυση: α) Ο πληθωρισμός ασκεί σημαντική επίδραση στα επιτόκια. Στην περίπτωση που τα ονομαστικά επιτόκια δανεισμού δεν ακολουθούν τα επίπεδα του πληθωρισμού, επέρχεται μείωση στο πραγματικό κόστος των δανειακών κεφαλαίων. β) Το κόστος χρήσεως κεφαλαίου επηρεάζεται από το ύψος του επιτοκίου δανεισμού, από τον συντελεστή απόσβεσης και από το ύψος του ετήσιου πληθωρισμού. γ) Κατά τη στιγμή που λαμβάνεται μια επενδυτική απόφαση, η αύξηση του προσδοκώμενου πληθωρισμού οδηγεί στην αύξηση του μέσου σταθμικού κόστους κεφαλαίου κατά ποσό μεγαλύτερο από την αύξηση του πληθωρισμού. δ) Η ύπαρξη πληθωρισμού έχει ως αποτέλεσμα την υποτίμηση της αξίας της επιχείρησης και των αποσβέσεων για την ανανέωση του εξοπλισμού. Αυτό συμβαίνει εξαιτίας της αναγραφής των στοιχείων του παγίου ενεργητικού στις λογιστικές καταστάσεις με την ιστορική τιμή κτήσης τους. ε) Σε περιόδους υψηλού πληθωρισμού, η παροχή άτοκων πιστώσεων συνεπάγεται ζημία για την επιχείρηση. στ) Η οικονομική αποδοτικότητα της επιχείρησης είναι πραγματικό μέγεθος που δεν επηρεάζεται από τις ονομαστικές τιμές και το εκάστοτε ύψος του πληθωρισμού όταν η αύξηση των τιμών γίνεται αυτόματα και είναι ισόποση. Όταν δεν ισχύουν τα παραπάνω, τότε η αποδοτικότητα επηρεάζεται. ζ) Ο πληθωρισμός επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό το ποσοστό απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων, διότι από τη μια πλευρά επέρχεται μείωση της πραγματικής αξίας του χρέους ενώ από την άλλη οι τόκοι εκπίπτουν από τα κέρδη για τον υπολογισμό των φορολογικών κερδών και των κερδών που περιέχονται στο ίδιο κεφάλαιο.

10.8 Τελικά Συμπεράσματα

Ας δούμε συνολικά τα συμπεράσματα που προκύπτουν από όλη την ανάλυση όλων των κεφαλαίων της μελέτης σκοπιμότητας.

Σύμφωνα με την χρηματοοικονομική ανάλυση που έγινε, προκύπτουν τα παρακάτω:

- Σύμφωνα με την μέθοδο της περιόδου απόδοσης της επένδυσης (περίοδος επανείσπραξης), για να καλυφθεί το κόστος επένδυσης θα πρέπει να περάσουν παραπάνω από 22 χρόνια λειτουργίας. Η επένδυση με αυτή τη μέθοδο κρίνεται μη συμφέρουσα, αφού η περίοδος επανείσπραξης πλησιάζει το συνολικό χρόνο αποπληρωμής του έργου, κάτι το οποίο σημαίνει ελάχιστο τελικό κέρδος.
- Σύμφωνα με την μέθοδο του απλού συντελεστή απόδοσης, παρατηρούμε ότι για τα πρώτα 8 χρόνια της λειτουργίας έχουμε αρνητικό συντελεστή απόδοσης και μάλιστα αρκετά υψηλό. Η επένδυση δεν μπορεί να εκτιμηθεί με αυτή τη μέθοδο, καθώς οι αρνητικοί συντελεστές απόδοσης αλλοιώνουν τη συνολική απόδοση των κεφαλαίων.
- Σύμφωνα με την Μέθοδος Καθαρής Παρούσας αξίας, έχουμε $KPIA = -32.939.762 < 0$. Από το αποτέλεσμα συμπεραίνουμε ότι η επένδυση είναι δεν είναι αποδεκτή αφού η ΚΠΑ είναι αρνητική.
- Σύμφωνα με την μέθοδο του Εσωτερικού Συντελεστή Αποδόσεως – ΕΣΑ (Internal Rate of Return – IRR), προκύπτει ότι $r = 0,76 \%$. Προφανώς η απόδοση είναι ιδιαίτερα χαμηλή και η επένδυση κρίνεται μη συμφέρουσα.

10.9 Συνολική αξιολόγηση της επένδυσης με τη μέθοδο των ΣΔΙΤ

Από τη συνολική εκτίμηση της επένδυσης σε μια εταιρεία που θα κατασκευάσει έργα μέσω των ΣΔΙΤ, μπορούν να συναχθούν κάποια συνολικά συμπεράσματα που αφορούν τον θεσμό των ΣΔΙΤ. Κι αυτό γιατί μία μελέτη σκοπιμότητας δεν θα πρέπει να εστιάζει μόνο στο οικονομικό σκέλος της επένδυσης αλλά και στη γενικότερη

κατάσταση που διαμορφώνεται από την εφαρμογή ενός νέου θεσμού όπως αυτού των ΣΔΙΤ. Έτσι αναφέρονται τα συνολικά πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα που προκύπτουν.

Πλεονεκτήματα εφαρμογής των ΣΔΙΤ

- Δυνατότητα χρηματοδότησης με ιδιωτικά κεφαλαία, Δημοσίων έργων και υπηρεσιών
- Ταχύτερη υλοποίηση των υποδομών και υπηρεσιών αυτών.
- Ποιοτικότερες υποδομές με μεγαλύτερη λειτουργικότητα σε όλη τη διάρκεια της ζωής τους (Ανάληψη από τους ιδιώτες της ευθύνης για την συντήρηση των έργων)
- Αποδοτικότερη και οικονομικότερη συντήρηση του καθώς και την νωρίτερα παράδοσή του.
- Μείωση του κόστους Κατασκευής και Διαχείρισης των έργων.
- Χρήση Ιδιωτικών μέσων σε τομείς που το Δημόσιο αδυνατεί:
 - Η έλλειψη στελεχών με τεχνογνωσία και ειδικευση στην εφαρμογή σύγχρονων τεχνικοοικονομικών μεθόδων και εργαλείων διαχείρισης.
 - Η απουσία αποτελεσματικού κεντρικού ελέγχου, συντονισμού και αποτελεσματικής διαχείρισης ανθρωπίνων πόρων.
 - Η έλλειψη της απαραίτητης ευαισθησίας και εκπαίδευσης στην ορθολογική χρήση διατιθέμενων ενεργειακών πόρων.
- Οικονομικότερη κατασκευή για το Δημόσιο.
 - Ο τρόπος πληρωμής του Ιδιώτη αμέσως μετά την λειτουργία και όχι κατά την διάρκεια της κατασκευής του ή παραλαβής του, παρέχει τη δυνατότητα τμηματικού καταμερισμού του κόστους κατασκευής των υποδομών σε μελλοντικούς προϋπολογισμούς του Δημόσιου Φορέα.

- Βελτίωση του επενδυτικού κλίματος
 - Οι φορείς αναπτύσσουν καινοτομίες και νέες δημιουργικές δραστηριότητες με προβλέψιμα έσοδα και οικονομική σταθερότητα
- Έγκαιρη και πλήρης ενημέρωση των αρμοδίων κάθε φορά Υπουργών για τα εγκεκριμένα έργα ΣΔΙΤ, που έχει σαν αποτέλεσμα την ταχεία επίλυση τυχόν προβλημάτων
- Διευκόλυνση διαδικασιών ανάθεσης της σύμβασης ΣΔΙΤ λόγω του συντονισμού που παρέχει η Διυπουργική Επιτροπή αλλά και της υποστήριξης της Ειδικής Γραμματείας
- Ευελιξία και σαφήνεια νομικού πλαισίου

Μειονεκτήματα εφαρμογής των ΣΔΙΤ

- Μετατροπή Κατεξοχήν Δημοσίων Αγαθών σε Ιδιωτικά.
 - Μέσω της αρχής του αποκλεισμού από την χρήση ενός έργου ΣΔΙΤ, η οποία επιτυγχάνεται δια της επιβολής ενός αντιτίμου-πολλές φορές απαγορευτικού για κάποιες ασθενέστερες οικονομικά κοινωνικές ομάδες.
- Μη εξυπηρέτηση του Δημοσίου Συμφέροντος.
 - Η σύμβαση για την εκμετάλλευση έργων ΣΔΙΤ από Ιδιωτικούς Φορείς, είναι δυνατόν να εμπεριέχει σε κάποιες περιπτώσεις τέτοιους όρους και διαδικασίες που να μην διασφαλίζουν την εξυπηρέτηση του Δημοσίου Συμφέροντος, αλλά την αύξηση του κέρδους του Ιδιώτη.
- Μονοπωλιακές συμπεριφορές.
 - Η δυνατότητα του Ιδιωτικού Φορέα να αυξάνει την τιμή της προσφερόμενης υπηρεσίας ή προϊόντος κατά το δοκούν

- Υποκατάσταση και ιδιωτικοποίηση Προγράμματος Δημ. Επενδύσεων.
- Αλλοίωση Προϋπολογισμού μέσω μετάθεσης τρεχουσών δαπανών.
- Παραχώρηση Νευραλγικών Υποδομών.
- Παράδοση Δημοσίων Υπηρεσιών στην εκμετάλλευσή τους από ιδιωτικά κερδοσκοπικά συμφέροντα.
- Διαχείριση και Διοίκηση των Υπηρεσιών από ιδιώτες.
- Παραχώρηση ουσιαστικών λειτουργιών Στην Παιδεία παραχώρηση γνώσης εκτός από υπηρεσίες κυλικείου, κτιρίου.
- Εξωτερικές οικονομίες κλίμακας
 - Ο ιδιωτικός Φορέας κατά κανόνα ενδιαφέρεται λιγότερο για τις εξωτερικές επιβαρύνσεις που τυχόν προκύπτουν, κατά την φάση της κατασκευής καθώς επίσης και τη φάση της λειτουργίας του έργου, αφού κατά κανόνα ενδιαφέρεται για την μεγιστοποίηση του κέρδους
- Ενδεχομένως Χειρότερης ποιότητας Υπηρεσίες
 - Η προσπάθεια της μείωσης του κόστους λειτουργίας ενός έργου, μπορεί να οδηγήσει σε υποβάθμιση της παρεχόμενης ποιότητας.