

**Biznes Plan**  
**dla projektu**

**"Budowa krytego basenu w Mosinie"**

Mosina, marzec 2021

## SPIS TREŚCI

---

1. Zakres Rzeczowy Przedsięwzięcia .....	3
2. Nakłady Inwestycyjne.....	13
3. Koszty Eksploatacji .....	15
4. Przychody operacyjne .....	20
5. Plan Finansowy Projektu .....	25
6. Zapotrzebowanie na Kapitał Obrotowy .....	29
7. Sprawozdania finansowe dla Projektu .....	31
8. Efektywność Finansowa .....	45
9. Efektywność Ekonomiczna .....	46
10. Analiza Ryzyka .....	48

## 1. ZAKRES RZECZOWY PRZEDSIĘWZIĘCIA

---

Przedmiotowy projekt swym zakresem obejmuje budowę krytego basenu w Mosinie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

Budynek krytego basenu zlokalizowany zostanie w centralnej części działki. Południowozachodnia ściana budynku będzie umiejscowiona równolegle do granicy z działką nr 1827 w odległości 4,0 m od tej granicy. Ze względu na przepisy przeciwpożarowe konieczne jest wyłączenie z produkcji leśnej fragmentu działki nr 1827 znajdującego się w odległości mniejszej niż 12 m od planowanej zabudowy. Planowany budynek nie wykracza poza nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone w MPZP.

Obszar parkingów i dróg dojazdowych zlokalizowano w północnej i wschodniej części działki. Do budynku od strony przyległych ulic projektuje się poprowadzenie chodników. Chodniki te zostaną poszerzone w rejonie strefy wejściowej do budynku, w tym obszarze planuje się również umieszczenie ławek (10 szt.), zieleni i stojaków na rowery (na 20 rowerów). Pomieszczenie do segregacji odpadów zlokalizowano w rejonie wejścia techniczno-gospodarczego w odległości 10 m od budynku. Nie planuje się wykonywania ogrodzeń.

Projektowany obiekt będzie budynkiem jednobryłowym, o płaskim dachu, na planie zbliżonym do prostokąta, o dwóch kondygnacjach nadziemnych. Strefa wejściowa zostanie zaakcentowana wycofaniem części parteru i nadwieszeniem fragmentu piętra. Płaszczyzny ścian zostaną urozmaicone przeszklonymi fasadami aluminiowymi w podziałach wynikających z układu funkcjonalnego.

Poniżej zamieszczono opis projektowanego obiektu.

### Kondygnacja parteru - funkcje basenowe

Główne wejście do budynku znajduje się od strony północno-wschodniej tj. od strony projektowanych parkingów i dojeżdż. Poprzez wiatrołap przechodzi się do centralnego holu przy którym zlokalizowano kasę, szatnię, sklepik i bufet. Do holu przylega wydzielona klatka schodowa zapewniająca komunikację z pomieszczeniami znajdującymi się na piętrze i w piwnicy, dodatkowo zaprojektowano dźwig osobowy łączy wszystkie kondygnacje. Hol pełni funkcję nie tylko przestrzeni komunikacyjnej, ale umożliwia też oczekiwanie osobom nie przechodzącym do strefy biletowanej. Hol posiada przeszklenie poprzez które można zobaczyć halę basenową. Do holu przylega pomieszczenie ochrony oraz toalety dla osób nie korzystających ze strefy szatni. Osoby udające się do części basenowej po uiszczeniu opłaty w kasie i pobraniu transpondera przechodzą przez kołowrót i udają się do szatni. Przewidziano 4 szatnie - męską, damską, rodzinną i dla osób niepełnosprawnych. Szatnie wyposażono w szafki z czytnikami transponderów, toalety i prysznice. Pomieszczenie matki z dzieckiem dostępne jest od strony szatni rodzinnej. Przejście z szatni do hali basenowej poprzez nogomyje. Do hali basenowej przylegają pomieszczenie sauny parowej, sauny suchej, pomieszczenie ratowników oraz magazynek.

W hali basenowej zlokalizowano basen pływacki, basen do nauki pływania połączony z basenem rekreacyjnym oraz jacuzzi.

Basen pływacki o wymiarach 25,0x14,0m o 6 torach i głębokości 1,3 - 1,8 m. Niecka żelbetowa "kończona" płytkami ceramicznymi basenowymi z przelewami fińskimi.

Basen do nauki pływania 12,0x6,0 m o 3 torach i głębokości 0,8-1 m połączony z basenem rekreacyjnym o głębokości 0,8-1 m oraz strefą małych dzieci o głębokości 0,3 m. Niecka żelbetowa wykończona płytkami ceramicznymi basenowymi z przelewami fińskimi.

Jacuzzi 6 osobowe zlokalizowane w rejonie basenu rekreacyjnego. Szczegóły wg projektu technologii basenowej.

#### Kondygnacja piętra - fitness i administracja

Na piętrze w rejonie wejścia z klatki schodowej oraz drzwi windowch zaprojektowano recepcję. Piętro podzielono na dwie strefy funkcjonalne - administracyjną i strefę fitness. W wydzielonej strefie administracyjnej znajdują się dwa pomieszczenia administracyjne oraz pomieszczenie trenerów wraz z zapleczem socjalnym. W strefie fitness zlokalizowano dwie szatnie z zespołem toalet i pryszniców oraz salę do aerobiku, salę do gimnastyki i siłownię. Przeszklenia w tych salach umożliwiają wgląd do hali basenowej.

#### Kondygnacja piwnicy - funkcje techniczno-magazynowe

W piwnicy zlokalizowano pomieszczenia technologiczne, takie jak magazyny chemii basenowej, korektora pH, magazyn koagulanta, pomieszczenie technologii basenowej ze zbiornikami wyrównawczymi. Część zawierająca pomieszczenia chemii basenowej dostępna jest z zewnątrz budynku poprzez osobne schody zewnętrzne, dodatkowo na potrzeby wymiany filtrów przewidziano drzwi dwuskrzydłowe oraz fragment przekryty rozbieralną kratą stalową w celu transportu filtrów z poziomu terenu. W pozostałej części piwnicy znajdują się pomieszczenia techniczne (wentylatornia, pom. wodomierza, rozdzielna elektryczna) oraz magazyn i warsztat. Pod halą basenową zlokalizowano podbasenie z którego prowadzą dwa wyjścia - jedno do korytarza i drugie na zewnątrz budynku.

#### **Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe:**

##### Fundamenty

Projektuje się posadowienie bezpośrednie na ławach i stopach fundamentowych.

##### Ściany konstrukcyjne

Ściany zewnętrzne piwnic żelbetowe, ściany konstrukcyjne wewnątrz piwnic i wszystkie konstrukcyjne na pozostałych kondygnacjach z bloczków silikatowych gr. 18 cm z wieńcami żelbetowymi, miejscami wzmacniane trzpieniami żelbetowymi.

##### Słupy

Słupy żelbetowe monolityczne.

### Stropy

Stropy z płyt żelbetowych prefabrykowanych oparte na podciągach żelbetowych i murowanych ścianach konstrukcyjnych.

### Niecki

Niecki basenowe żelbetowe z betonu wodonieprzepuszczalnego — tzw. „biała wanna”, wsparte na ścianach żelbetowych z przelewami typu fińskiego.

### Schody

Schody żelbetowe monolityczne oraz schody stalowe zewnętrzne.

### Stropodach nad halą basenową

Dach o konstrukcji z dźwigarów i płatwi z drewna klejonego, przekrycie blachą trapezową na której zostanie ułożona samoprzylepna paroizolacja bitumiczna zbrojona matą szklaną z ekranem aluminiowym, izolacja termiczna (pianka PIR) i membrana dachowa w systemie klejonym NRO. Współczynnik U nie większy niż 0,174 W/m<sup>2</sup>K. Odwodnienie poprzez wewnętrzne koryta dachowe i wpusty grawitacyjne podgrzewane.

### Stropodach nad pozostałą częścią

Dach o konstrukcji z dźwigarów i płatwi stalowych, przekrycie blachą trapezową na której zostanie ułożona samoprzylepna paroizolacja bitumiczna zbrojona matą szklaną z ekranem aluminiowym, izolacja termiczna (pianka PIR) i membrana dachowa w systemie klejonym NRO. Współczynnik U nie większy niż 0,174 W/m<sup>2</sup>K. Odwodnienie poprzez wewnętrzne koryta dachowe i wpusty grawitacyjne podgrzewane.

### Ściany działowe

Ściany działowe z bloczków silikatowych gr. 12cm. Ścianki działowe w toaletach, natryskach, szatniach - systemowe z kompaktowego laminatu wysokociśnieniowego HPL o wysokości 200 cm z dystansem 15 cm od podłogi na podkonstrukcji i z okuciami ze stali nierdzewnej, drzwi systemowe z zamkiem WC. Obudowy szachtów instalacyjnych z bloczków silikatowych gr.8 cm.

Obudowa przestrzeni instalacyjnych w sanitariatach z płyt GKBI 1,25 na stelażu systemowym szer. 5 cm. W miejscu montażu poręczy dla osób niepełnosprawnych obudowa przestrzeni instalacyjnych wykonana zostanie z bloczków silikatowych gr. 12 cm. Wszystkie przegrody spełniać będą odpowiednie normy akustyczne i zostaną zabezpieczone przed występowaniem drgań i odkształceń.

### Posadzki

W obiekcie występować będą następujące rodzaje posadzek:

- gres nieszkliwiony (atest bosa stopa B; ścieralność wgłębną max 130 mm<sup>3</sup>; odporność na płamienie klasa 4; nasiąkliwość wodna <0,1%; wytrzymałość na zginanie minimum 45 N/mm<sup>2</sup>, antypoślizgowość RIO);
- gres nieszkliwiony 60x60 (atest bosa stopa C; ścieralność wgłębną max 130 mm<sup>3</sup>; odporność na płamienie klasa 4; nasiąkliwość wodna <0,1 %; wytrzymałość na zginanie minimum 45 N/mm<sup>2</sup>, antypoślizgowość RIO) - szatnie basenowe;
- gres nieszkliwiony 30x60 (atest bosa stopa C; ścieralność wgłębną max 130 mm<sup>3</sup>; odporność na płamienie klasa 4; nasiąkliwość wodna <0,1 %; wytrzymałość na zginanie minimum 45 N/mm<sup>2</sup>, antypoślizgowość RIO) – plaże;
- gres szkliwiony imitacja drewna ok. 16x98 (klasa ścieralności 5; odporność na płamienie klasa 5; nasiąkliwość wodna wytrzymałość na zginanie minimum 35 N/mm<sup>2</sup>, antypoślizgowość RIO) – sauny;
- gres techniczny 30x30 (ścieralność wgłębną max 130 mm<sup>3</sup>; odporność na płamienie klasa 4; nasiąkliwość wodna <0,1%; wytrzymałość na zginanie minimum 35 N/mm<sup>2</sup>, antypoślizgowość RIO) - pom. techniczne, magazyny;
- gres nieszkliwiony schodowy (atest bosa stopa B; ścieralność wgłębną max 130 mm<sup>3</sup>; odporność na płamienie klasa 4; nasiąkliwość wodna <0,1%; wytrzymałość na zginanie minimum 45 N/mm<sup>2</sup>, antypoślizgowość RIO);
- płytki ceramiczne basenowe;
- mozaika 5x5;
- posadzka betonowa zatarta na gładko, nienasiąkliwa, antypoślizgowa;
- wykładzina dywanowa pętłkowa obiektowa (pom. biurowe), ciężar runa: 550g/m<sup>2</sup>, ciężar powierzchniowy runa: 360g/m<sup>2</sup>, wysokość runa: 2,7mm

### Tynki

W obiekcie występować będą następujące rodzaje tynków:

- tynki cementowo-wapienne w kat. 4, malowane farbą lateksową, grzybobójczą, odporną na zmywanie, szorowanie i środki chemiczne;
- tynk cementowo-wapienny kat.4, malowane farbami silikatowymi zmywalnymi, matowymi wodorozcieńczalnymi, odpornymi na środki basenowe;
- głęboko gruntujący wodny koncentrat mikroemulsji silikonowej (ściany żelbetowe piwnicy i pom. technicznych);
- tynk zewnętrzny mozaikowy żywiczny na wysokości cokołu,
- tynk zewnętrzny silikatowy.

### Okładziny ścienne wewnętrzne

Płytki ceramiczne, barwione w masie, odporne chemicznie GA GLA GHA, format 20x20 cm (nasiąkliwość > 10%; wytrzymałość na zginanie minimum 15 N/mm<sup>2</sup>; odporność na płamienie klasa 5).

### Okładziny ścienne zewnętrzne

W części obiektu ściany zewnętrzne wykończone zostaną okładziną z paneli HPL. Okładziny elewacyjne mocowane na aluminiowej podkonstrukcji systemowej za pomocą nitów w kolorze płyty. Elewacja z paneli HPL wykonana zostanie jako wentylowana zapewniając otwory wentylacyjne w dolnej i górnej części ściany.

### Przesłony wewnętrzne

W oknach i witrynach elewacji południowo-wschodniej i południowo-zachodniej zastosowane zostaną przesłony słoneczne wewnętrzne zaciemniające z materiałów niepalnych lub niezapalnych, niekapiących i nieodpadających pod wpływem ognia np. rolety materiałowe sterowane ręcznie, spełniające współczynnik redukcji promieniowania  $f_c \leq 0,2$ .

### Sufity

- sufit pom. technicznych - tynk cementowo-wapienny kat. IV;
- sufit podwieszany systemowy wyspowy do stosowania w warunkach podwyższonej wilgotności 240x60 cm (hala basenowa);
- sufit podwieszany ażurowy z paneli aluminiowych lub stalowych ocynkowanych obustronnie powlekanych (natryski, szatnie);
- sufit podwieszany rastrowy 120x60 cm oraz 60x60 cm (pomieszczenia biurowe, komunikacja) - sufit podwieszany z płyt g-k.

### Balustrady i pochwyt

Przewidziano wewnętrzne balustrady samonośne i pochwyt stalowe, ze stali nierdzewnej chromo-niklowej 18/8, szczotkowanej oraz pochwyt malowane proszkowo do RAL 7012. Balustrady będą zgodne z normą PN- EN 13200-1.

### Okna i fasady zewnętrzne

Okna i fasady aluminiowe o współczynniku maks. 0,9 W/m<sup>2</sup>K dla całego okna.

### Pozostałe drzwi zewnętrzne

Drzwi zewnętrzne wyposażone w samozamykacze.

Skrzydła drzwiowe z blach stalowych wypełnione wełną mineralną, ościeżnice stalowe kątowe, zawiasy wzmacnione do budynków użyteczności publicznej, współczynnik drzwi 0,5 W/m<sup>2</sup>K, kolor RAL 7012. Drzwi do klatki schodowej zaopatrzone zostaną w siłownik ramieniowy do napowietrzania.

### Drzwi wewnętrzne

Ślusarka drzwi i przegród stałych wewnętrznych o odporności ogniowej E130 - system przeciwpożarowych drzwi z przekładką termiczną. Ościeżnica i rama skrzydeł przeciwpożarowych drzwi wewnętrznych oraz rama przeszkleń stałych (nieotwieranych) wykonane z kształtowników aluminiowych z przekładką termiczną z poliamidu zbrojonego włóknem szklanym. Środkowe komory kształtowników

wypełnione ognioodporną masą na bazie cementu. Powierzchnie zewnętrzne kształtowników aluminiowych pokryte poliestrowymi powłokami proszkowymi. Wypełnienia ram skrzydeł drzwi oraz przeszkleń stałych (nieotwieranych) mogą stanowić szyby o klasie odporności ogniowej E130. Wypełnienie skrzydeł stanowią szyby ze szkła ognioodpornego, mocowane i uszczelniane we wrębach skrzydeł przy użyciu aluminiowych listew przyszybowych oraz uszczelek. Uszczelki przylgowe przyszybowe wykonane z kauczuku syntetycznego EPDM. W drzwiach stosowane uszczelki pęczniejące pod wpływem wzrostu temperatury. Drzwi ewakuacyjne wyposażone w rygiel antypaniczny i samozamykacz.

Ślusarka drzwi i przegród stałych wewnętrznych o odporności ogniowej E160 np. - system przeciwpożarowych drzwi zewnętrznych i wewnętrznych oraz przeszkleń stałych o konstrukcji z kształtowników aluminiowych z przekładką termiczną. Wyposażone w samozamykacz i rygiel antypaniczny.

Drzwi do pomieszczeń technicznych i wydzielających pożarowo. Drzwi stalowe z blachy ocynkowanej malowane proszkowo o odpowiedniej klasie odporności ogniowej od bezklasowych do E160. Drzwi wyposażone w samozamykacz.

Drzwi oddzielenia pożarowego posiadać będą aktualne certyfikaty dopuszczające do ich stosowania w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

W pomieszczeniach o podwyższonej wilgotności powietrza drzwi jednoskrzydłowe bezprzylgowe z ościeżnicą metalową ze stali ocynkowanej malowanej proszkowo w kolorze skrzydła drzwiowego, zawiasach ze stali nierdzewnej, wyposażone w kratkę wentylacyjną ze stali nierdzewnej, zamek główny z czołem ze stali nierdzewnej pod wkładkę patent. Rama skrzydła z PVC. Wypełnienie z płyty z pianki poliuretanowej. Okleina HPL 1,5 mm. W pomieszczeniach ogólnodostępnych drzwi standardu drzwi jednoskrzydłowe wzmocnione na zawiasach ze stali nierdzewnej, ościeżnice ze stali ocynkowanej malowana proszkowo w kolorze skrzydła drzwiowego. Pokrycie okleina HPL 0,7 mm, poszycie płyta HDF, wypełnienie płyta pełna wzmocniona wewnętrznym ramiakiem, rama skrzydła z klejonki drewnianej, pionowe krawędzie drzwi osłonięte listwami ze stali nierdzewnej gr. 0,6 mm. Górna krawędź oklejona taśmą obrzeżową w kolorze skrzydła.

#### Izolacje termiczne

Izolacja ścian fundamentowych na całej wysokości ściany od posadowienia do wysokości cokołu z polistyrenu ekstrudowanego 16 cm. Izolacja przyklejona zostanie bezrozpuszczalnikowym klejem bitumicznym na zimno.

Izolacja od strony gruntu zabezpieczona zostanie folią kubełkową. Folia ułożona zostanie stożkami (kubełkami) ściętymi w kierunku muru, tak by pomiędzy płaszczyzną folii a murem powstał dystans na grubość stożka wytłoczonego w folii. Połączenia każdego fragmentu folii fundamentowej wykonane zostaną na zakładkę o długości ok. 30 cm. Mocowanie folii kubełkowej do ściany wykonane zostanie przy użyciu gwoździ stalowych lub kołków w odległościach ok. 60 cm od siebie.



Izolacja ścian nadziemnych z wełny mineralnej k-0,034 gr. 16 cm. Izolacja posadzek na gruncie parteru wykonana z styropianowych twardych EPS 038. Izolacja posadzek stropów międzykondygnacyjnych z płyt styropianowych twardych EPS 038. Izolacja dachu w postaci płyt PIR w systemie klejonym NRO gr.14 cm.

#### Izolacje akustyczne

Izolacja stropów międzykondygnacyjnych wykonana ze styropianu akustycznego 53/50. Dodatkowa izolacja na stropie i ścianach wentylatorni.

#### Izolacje przeciwwilgociowe i przeciwwodne

Izolacja ścian fundamentów i ścian piwnic izolacją powłokową przeciwwilgociową z masy asfaltowo-kauczukowej wzmocnianej na zagięciach tkaniną techniczną.

Pomieszczenia sanitarne i szatniowe.

Posadzki izolowane przeciwwodnie - hydroizolacja zespolona (podpłytkowa) w postaci dwuskładnikowej elastycznej masy uszczelniającej. Ściany izolowane przeciwwodnie płynną folią uszczelniającą.

Hala basenowa - niecki, plaża, natryski, brodziki.

Hydroizolacja niecek basenowych, plaż, zbiorników przelewowych, natrysków, nogomyj itp. wykonana z zastosowaniem rozwiązań systemowych jednego producenta.

Hydroizolacja elementów ww wykonana, jako zespolona (podpłytkowa) w postaci elastycznej masy uszczelniającej (mikrozaprawy).

Dachy i stropodachy.

Hydroizolacja zewnętrzna stropodachów oraz dachu nad halą basenową z membrany dachowej PCV w systemie klejonym NRO.

#### Paroizolacje

Posadzki betonowe

Folia paroizolacyjna gr. 0,02cm o paroprzepuszczalności — grubości warstwy powietrza równoważnej dyfuzji pary wodnej  $S_d$  105 m (+1-35 m).

Stropodachy

Samoprzylepna paroizolacja bitumiczna zbrojona matą szklaną z ekranem aluminiowym.

#### Odwodnienia i odprowadzenie wód opadowych

Odwodnienie w systemie podciśnieniowych. Wpusty dachowe podgrzewane systemowe.

Średnice rur spustowych i dobór wpustów dachowych wg wytycznych dostawcy systemu.

### Wyłazy dachowe, klapy dymowe

Klatka schodowa wyposażona w klapę oddymiającą z funkcją wyłazu o powierzchni czynnej zgodnej z wymaganymi normami. Przy wyłazie zamontowana zostanie drabina umożliwiającą dostęp na dach.

Klatka schodowa prowadząca do piwnicy wyposażona zostanie w okno oddymiające.

### Dźwig

Dźwig o następujących parametrach:

- udźwig: 630 kg;
- liczba pasażerów: 8;
- napęd: elektryczny.

### Niecki basenowe

Niecki żelbetowe z betonu wodnieprzepuszczalnego - tzw. „BIAŁA WANNA”.

- Niecka basenu sportowego:
  - ✓ długość: 25,0 m
  - ✓ szerokość: 14,00 m
  - ✓ głębokość wody od: 1,30 m opadająca do: 1,80 m
  - ✓ powierzchnia lustra wody:  $A = 350\text{m}^2$
  - ✓ temperatura wody 28-29 st C
  - ✓ basen z rynną przelewową typ fiński
  - ✓ podział na sześć torów w osiach z pasami w dnie niecki, ścianie początkowej i końcowej w ciemnym kontrastowym kolorze, wydzielenie torów 5 linami z pływakami, słupki startowe ze stopniem i numeracją, linki z oznaczeniami do nawrotów w stylu grzbietowym na wysokości od 1,8 do 2,0 m z chorągiewkami, w odległości 5 m od końca niecki;
- Niecka basenu rekreacyjnego i do nauki pływania:
  - ✓ długość: 12,0 m
  - ✓ szerokość: 6,00 + 3,75 m
  - ✓ głębokość wody od: 0,8m opadająca do: 1,10 m
  - ✓ strefa małych dzieci: głębokość 0,3 m powierzchnia lustra wody:  $A = 129\text{m}^2 + 15\text{m}^2$   
 $A = 143\text{m}^2$  temperatura wody 31-32 st C;
  - ✓ podział na trzy tory do nauki pływania, z pasami w osiach w dnie niecki, ścianie początkowej i końcowej w ciemnym kontrastowym kolorze, wydzielenie torów 2 linami z pływakami, liny oddzielające pomiędzy częścią do nauki pływania i rekreacyjną, atrakcje : reflektory, masaże karku szeroki 4 kpl., masaż karku wąski 2 kpl., masaże ścienne 4 stanowiska, gejzer, leżanki 4 stanowiska.

### Hydroizolacja podpłytkowa

Niecki basenowe, a także plaże, nogomyje od wewnątrz zaizolowane przeciwwodnie za pomocą dwuskładnikowej elastycznej masy uszczelniającej (mikrozaprawy).

Hydroizolacja musi posiadać atest dopuszczający do kontaktu z wodą pitną.

### Wykończenie ceramiczne

Niecki basenowe, a także plaże, nogomyje wyłożone zostaną ceramicznymi płytkami basenowymi o odpowiednim stopniu antypoślizgowości.

Płytki klejone do podłoża z zastosowaniem elastycznych klejów cementowych klasy C2. Grubość warstwy klejącej 3 mm.

### Wycieraczki

Wycieraczki systemowe zewnętrzna aluminiowa z wkładem szczotkowym osadzonym w profilach aluminiowych.

### Wyposażenie toalet

- umywalka szerokość 550 mm - wyposażona w przelew;
- umywalka dla niepełnosprawnych;
- bateria umywalkowa dla niepełnosprawnych czasowa, uruchamiana drążkiem w każdym kierunku, regulacja temperatury bocznym mieszaczem.
- bateria natryskowa dla niepełnosprawnych z ograniczeniem max. temp.;
- miska ustępowa;
- miska ustępowa dla niepełnosprawnych;
- pisuar;
- bateria prysznicowa;
- zawór natryskowy podtynkowy czasowy, antywandal, 81/min.;
- wylewka natryskowa dwupołożeniowa, antywandal.;
- zbiorowy mieszacz termostatyczny;
- syfon umywalkowy dekoracyjny 1 1/4";
- syfon umywalkowy podtynkowy chromowany do umywalek dla niepełnosprawnych;
- zawór ze złączką czerpalny;
- wpust podłogowy;
- przycisk splukujący;
- poręcz ścienna łukowa stała 60 cm ze stali nierdzewnej szczotkowanej;
- poręcz ścienna łukowa uchylna 60 cm ze stali nierdzewnej szczotkowanej;
- wieszak na papier toaletowy;
- dozownik mydła w płynie;

- pojemnik na ręczniki papierowe;
- kosz ze stali nierdzewnej polerowanej;
- wieszak pojedynczy.

### Sauny suche

Kabina sauny zbudowana z elementów modułowych, opartych na stabilnej podstawie wykonanej z drewnianego cokoła. Konstrukcja wykonana z belek sosnowego drewna litego; grubość/szerokość ok. 58x121 mm., belki łączone na podwójne pióro i wpust. Wilgotność powietrza do 15% Temperatura do 100 C.

Obiekt będzie przystosowany dla osób niepełnosprawnych. Dostęp na wszystkie kondygnacje poprzez dźwig osobowy z kabiną dostosowaną do przewozu osób na wózkach. W budynku zaprojektowano toalety i szatnie dla osób niepełnosprawnych. W projekcie zagospodarowania terenu wyznaczono miejsca postojowe dla samochodów osób niepełnosprawnych.

W ramach inwestycji planuje się budowę dwóch zjazdów publicznych - jednego z działki nr 1826 i drugiego z działki 1829/1. Na terenie planowana jest lokalizacja dróg dojazdowych i parkingów o nawierzchni utwardzonej z kostki betonowej gr. 8cm oraz chodników z płyt betonowych lub kostki betonowej, krawężniki i obrzeża chodnikowe betonowe. Projektuje się wykonanie 127 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym 6 miejsc dla pojazdów osób niepełnosprawnych i 8 dla rodziców z dziećmi, ponadto przewidziano 2 miejsca postojowe dla autokarów oraz stojaki na 20 rowerów.

Przewiduje się wycinkę drzew i krzewów kolidujących z projektowanym budynkiem i elementami zagospodarowania terenu. Na terenie działki przewiduje się nasadzenia drzew liściastych (44 szt. klonu polnego *Acer campestre*) oraz krzewów (jałowiec płozący *Juniperus horizontalis*). Pozostałe obszary nieutwardzone przeznaczone do zagospodarowania jako trawniki.

**Tabela 1 Parametry inwestycji**

<b>Parametr</b>	<b>Wartość</b>
Powierzchnia działki 1829/3	11971 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy	1685 m <sup>2</sup>
Powierzchnia jezdni i miejsc postojowych w tym:	3941 m <sup>2</sup>
-na działce 1829/3	3742 m <sup>2</sup>
-na działce drogowej 1826	165 m <sup>2</sup>
-na działce drogowej 1829/1	34 m <sup>2</sup>
Powierzchnia chodników, w tym:	990 m <sup>2</sup>
-na działce 1829/3	977 m <sup>2</sup>

-na działce drogowej 1826	10 m <sup>2</sup>
-na działce drogowej 1833	3 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zieleni	5522 m <sup>2</sup>
-na działce 1829/3	5493 m <sup>2</sup>
-na działce 1826	29 m <sup>2</sup>
Ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych w tym:	130
-dla niepełnosprawnych	9
-dla rodziców z dziećmi	8
Ilość miejsc postojowych dla autokarów	2

**Tabela 2 Charakterystyka ogólna projektowanego obiektu**

<b>Parametr</b>	<b>Wartość</b>
Ilość kondygnacji naziemnych	2
Ilość kondygnacji podziemnych	1
Wysokość	8,93 m (budynek niski N)
Powierzchnia zabudowy budynku basenu	1 664 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa	3 422,75 m <sup>2</sup>

## 2. NAKŁADY INWESTYCYJNE

---

Realizacja projektu wiąże się z koniecznością poniesienia nakładów wyszczególnionych w poniższej tabeli. Nie przewiduje się ponoszenia nakładów odtworzeniowych.

**Tabela 3 Nakłady inwestycyjne**

<b>Realizacja projektu w podziale na lata realizacji:</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>RAZEM NETTO</b>	<b>VAT</b>	<b>RAZEM BRUTTO</b>
Roboty budowlane Etap I	2 165 552,56	6 496 657,67	0,00	<b>8 662 210,23</b>	1 992 308,35	<b>10 654 518,58</b>
Roboty budowlane Etap II	0,00	0,00	467 818,52	<b>467 818,52</b>	107 598,26	<b>575 416,78</b>
Instalacje sanitarne wewnętrzne	0,00	823 739,82	1 647 479,64	<b>2 471 219,46</b>	568 380,48	<b>3 039 599,94</b>
Instalacje elektryczne wewnętrzne	0,00	455 507,35	911 014,71	<b>1 366 522,06</b>	314 300,07	<b>1 680 822,13</b>
Instalacje elektryczne wewnętrzne Etap II	0,00	41 624,15	83 248,29	<b>124 872,44</b>	28 720,66	<b>153 593,10</b>
Instalacje elektryczne zewnętrzne	0,00	103 899,51	207 799,03	<b>311 698,54</b>	71 690,66	<b>383 389,20</b>
Technologia basenowa	0,00	1 070 798,31	2 141 596,63	<b>3 212 394,94</b>	738 850,84	<b>3 951 245,78</b>
Branża teletechniczna	0,00	319 324,31	638 648,61	<b>957 972,92</b>	220 333,77	<b>1 178 306,69</b>
Przyłącza oraz zewnętrzne instalacje wodne, kanalizacji sanitarnej deszczowej oraz drenażu	0,00	236 767,59	473 535,17	<b>710 302,76</b>	163 369,63	<b>873 672,39</b>
Drogi	0,00	0,00	1 492 086,21	<b>1 492 086,21</b>	343 179,83	<b>1 835 266,04</b>
Szata roślinna	0,00	0,00	410 792,70	<b>410 792,70</b>	94 482,32	<b>505 275,02</b>
Nadzór inwestorski, nadzór geodezyjny	129 933,15	572 899,12	508 441,17	<b>1 211 273,44</b>	278 592,89	<b>1 489 866,33</b>
<b>RAZEM</b>	<b>2 295 485,71</b>	<b>10 121 217,83</b>	<b>8 982 460,68</b>	<b>21 399 164,22</b>	<b>4 921 807,76</b>	<b>26 320 971,98</b>

### 3. KOSZTY EKSPLOATACJI

---

#### Koszty związane z eksploatacją nieruchomości

1. Media, w tym ogrzewanie, energia elektryczna, woda i ścieki  
Koszty mediów zaprognozowano szacunkowo na podstawie własnych założeń po analizie kosztów ponoszonych w obiektach obecnie eksploatowanych przez Wnioskodawcę oraz po analizie wysokości kosztów generowanych w branży obiektów basenowych. Koszty podano w pełnej wysokości dla obiektu. Tę pozycję kosztową zaprognozowano w łącznej wysokości 400.000 zł/rok, w tym:
  - ogrzewanie – 160 000,00 zł,
  - energia elektryczna – 100 000,00 zł (przy uwzględnieniu lokalnych cen za energię),
  - woda i ścieki – 140 000,00 zł.
2. Podatki i opłaty związane z nieruchomością, ubezpieczenia  
Koszt podatków i ubezpieczeń zaprognozowano wg aktualnie obowiązujących stawek. Roczna wartość tego kosztu wyniesie 12 000,00 zł/rok.
3. Utrzymanie infrastruktury technicznej  
Koszty utrzymania infrastruktury technicznej zaprognozowano szacunkowo na podstawie własnych założeń po analizie kosztów ponoszonych w obiektach obecnie eksploatowanych przez Wnioskodawcę oraz po analizie wysokości kosztów generowanych w branży obiektów basenowych. Koszty podano w pełnej wysokości dla obiektu. Tę pozycję kosztową zaprognozowano w łącznej wysokości 105 000,00 zł/rok, w tym:
  - materiały eksploatacyjne – 20 000,00 zł
  - środki basenowe – 45 000,00 zł;
  - środki czystości – 20 000,00 zł
  - serwis urządzeń – 20 000,00 zł
4. Usługi porządkowe, ochrona itp.  
Na koszty zaplanowane w tej kategorii składa się koszt wywozu odpadów oraz koszt ochrony. Roczny wydatek oszacowano na kwotę 30 000,00 zł (na podstawie analizy cen rynkowych).

#### Koszty osobowe

W ramach kosztów osobowych zaplanowano koszty związane z zatrudnieniem 15 pracowników (6 etatów – obsługa techniczna, 4 etaty – osoby odpowiedzialne za sprzątnięcie, 5 etatów – pracownicy recepcji). Łączny koszt wynagrodzeń wyniesie 790 000,00 zł/rok.

### Koszty związane ze świadczonymi usługami

Koszty utrzymania infrastruktury technicznej zaprognozowano szacunkowo na podstawie własnych założeń po analizie wysokości kosztów generowanych w branży obiektów basenowych. Koszty podano w pełnej wysokości dla obiektu. Tę pozycję kosztową zaprognozowano w łącznej wysokości 738 400,00 zł/rok, w tym:

- obsługa ratownicza (firma zewnętrzna) – 180 000,00 zł;
- badania wody – 40 000,00 zł;
- obsługa instruktorska (prowadzenie zajęć na basenie) – 518 400,00 zł.

### Koszty promocji i sprzedaży

Koszty marketingu i reklamy zaplanowano w wysokości 30 000,00 zł/rok. Wartość wydatku przyjęto na podstawie analizy cen rynkowych (publikacja ogłoszeń, reklamy w mediach).

### Koszty ogólne

W ramach tej kategorii kosztów zaplanowano:

- koszty usług telekomunikacyjnych w kwocie 6 000,00 zł/rok;
- koszty zakupu materiałów biurowych w kwocie 6 000,00 zł/rok;
- koszty usług księgowych – 54 000,00 zł/rok;
- koszty zarządu – 156 000,00 zł/rok.

Zgodnie z wytycznym do sporządzania studium wykonalności, przyjęto stały poziom cen w całym okresie odniesienia przyjętym w analizie finansowej.

### Amortyzacja

Wartość początkową obiektu określono na poziomie łącznej wartości netto nakładów inwestycyjnych związanych z budową obiektu oraz sprawowaniem nadzoru inwestorskiego i geodezyjnego tj. 21 399 164,22 zł. Roczna stawka amortyzacyjna określona została na 2,5%.

Nie planuje się ponoszenia nakładów odtworzeniowych. Zbiorcze zestawienie kosztów eksploatacji w latach 2021 – 2041 przedstawiają poniższe tabele.



Tabela 4 Kalkulacja kosztów eksploatacji

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>1. Koszty eksploatacji nieruchomości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>547 000,00</b>	<b>547 000,00</b>	<b>547 000,00</b>	<b>547 000,00</b>	<b>547 000,00</b>	<b>547 000,00</b>
1.1. Media: ogrzewanie, energia elektryczna, woda, ścieki	0,00	0,00	0,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
1.2. Podatki i opłaty, ubezpieczenia	0,00	0,00	0,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00
1.3. Utrzymanie infrastruktury technicznej	0,00	0,00	0,00	105 000,00	105 000,00	105 000,00	105 000,00	105 000,00	105 000,00
1.4. Usługi porządkowe, ochrona	0,00	0,00	0,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
<b>2. Koszty osobowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>790 000,00</b>	<b>790 000,00</b>	<b>790 000,00</b>	<b>790 000,00</b>	<b>790 000,00</b>	<b>790 000,00</b>
<b>3. Koszty związane ze świadczonymi usługami</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>738 400,00</b>	<b>738 400,00</b>	<b>738 400,00</b>	<b>738 400,00</b>	<b>738 400,00</b>	<b>738 400,00</b>
<b>4. Koszty promocji i sprzedaży</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>30 000,00</b>
<b>5. Koszty ogólne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>222 000,00</b>	<b>222 000,00</b>	<b>222 000,00</b>	<b>222 000,00</b>	<b>222 000,00</b>	<b>222 000,00</b>
5.1. zarząd	0,00	0,00	0,00	156 000,00	156 000,00	156 000,00	156 000,00	156 000,00	156 000,00
5.2. usługi księgowe	0,00	0,00	0,00	54 000,00	54 000,00	54 000,00	54 000,00	54 000,00	54 000,00
5.3. usługi telekomunikacyjne	0,00	0,00	0,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
5.4. materiały biurowe	0,00	0,00	0,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
5.5. podróże służbowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.6. inne koszty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>6. Amortyzacja</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>534 979,11</b>	<b>534 979,11</b>	<b>534 979,11</b>	<b>534 979,11</b>	<b>534 979,11</b>	<b>534 979,11</b>
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>

Tabela 5 Kalkulacja kosztów eksploatacji c.d.

Wyszczególnienie	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>1. Koszty eksploatacji nieruchomości</b>	<b>547 000,00</b>	<b>547 000,00</b>	<b>547 000,00</b>	<b>547 000,00</b>	<b>547 000,00</b>	<b>547 000,00</b>	<b>547 000,00</b>
1.1. Media: ogrzewanie, energia elektryczna, woda, ścieki	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
1.2. Podatki i opłaty, ubezpieczenia	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00
1.3. Utrzymanie infrastruktury technicznej	105 000,00	105 000,00	105 000,00	105 000,00	105 000,00	105 000,00	105 000,00
1.4. Usługi porządkowe, ochrona	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
<b>2. Koszty osobowe</b>	<b>790 000,00</b>	<b>790 000,00</b>	<b>790 000,00</b>	<b>790 000,00</b>	<b>790 000,00</b>	<b>790 000,00</b>	<b>790 000,00</b>
<b>3. Koszty związane ze świadczonymi usługami</b>	<b>738 400,00</b>	<b>738 400,00</b>	<b>738 400,00</b>	<b>738 400,00</b>	<b>738 400,00</b>	<b>738 400,00</b>	<b>738 400,00</b>
<b>4. Koszty promocji i sprzedaży</b>	<b>30 000,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>30 000,00</b>
<b>5. Koszty ogólne</b>	<b>222 000,00</b>	<b>222 000,00</b>	<b>222 000,00</b>	<b>222 000,00</b>	<b>222 000,00</b>	<b>222 000,00</b>	<b>222 000,00</b>
5.1. zarząd	156 000,00	156 000,00	156 000,00	156 000,00	156 000,00	156 000,00	156 000,00
5.2. usługi księgowe	54 000,00	54 000,00	54 000,00	54 000,00	54 000,00	54 000,00	54 000,00
5.3. usługi telekomunikacyjne	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
5.4. materiały biurowe	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
5.5. podróże służbowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.6. inne koszty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>6. Amortyzacja</b>	<b>534 979,11</b>	<b>534 979,11</b>	<b>534 979,11</b>	<b>534 979,11</b>	<b>534 979,11</b>	<b>534 979,11</b>	<b>534 979,11</b>
<b>Razem</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>

Tabela 6 Kalkulacja kosztów eksploatacji c.d.

Wyszczególnienie	2037	2038	2039	2040	2041
<b>1. Koszty eksploatacji nieruchomości</b>	<b>547 000,00</b>	<b>547 000,00</b>	<b>547 000,00</b>	<b>547 000,00</b>	<b>547 000,00</b>
1.1. Media: ogrzewanie, energia elektryczna, woda, ścieki	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
1.2. Podatki i opłaty, ubezpieczenia	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00
1.3. Utrzymanie infrastruktury technicznej	105 000,00	105 000,00	105 000,00	105 000,00	105 000,00
1.4. Usługi porządkowe, ochrona	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
<b>2. Koszty osobowe</b>	<b>790 000,00</b>	<b>790 000,00</b>	<b>790 000,00</b>	<b>790 000,00</b>	<b>790 000,00</b>
<b>3. Koszty związane ze świadczonymi usługami</b>	<b>738 400,00</b>	<b>738 400,00</b>	<b>738 400,00</b>	<b>738 400,00</b>	<b>738 400,00</b>
<b>4. Koszty promocji i sprzedaży</b>	<b>30 000,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>30 000,00</b>
<b>5. Koszty ogólne</b>	<b>222 000,00</b>	<b>222 000,00</b>	<b>222 000,00</b>	<b>222 000,00</b>	<b>222 000,00</b>
5.1.zarząd	156 000,00	156 000,00	156 000,00	156 000,00	156 000,00
5.2. usługi księgowe	54 000,00	54 000,00	54 000,00	54 000,00	54 000,00
5.3. usługi telekomunikacyjne	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
5.4. materiały biurowe	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
5.5. podróże służbowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.6. inne koszty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>6. Amortyzacja</b>	<b>534 979,11</b>	<b>534 979,11</b>	<b>534 979,11</b>	<b>534 979,11</b>	<b>534 979,11</b>
<b>Razem</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>

#### 4. PRZYCHODY OPERACYJNE

---

W poniższej tabeli zaprezentowano założenia przyjęte do kalkulacji przychodów – poziom popytu na usługi oraz cen w skali tygodnia.

Na potrzeby oszacowania rocznej wartości przychodów, przyjęto założenie, że obiekt basenowy funkcjonował będzie 10 miesięcy w roku.

**Tabela 7 Założenia do kalkulacji przychodów**

Rodzaj usługi	Dzień tygodnia	Liczba grup	Liczba osób w grupie	Średnia cena za zajęcia (zł)	Przychód tygodniowy (zł)	Przychód miesięczny (zł)
Basen mały	Poniedziałek	3	15	24,00	1 080,00	4 860,00
	Wtorek	3	15	24,00	1 080,00	4 860,00
	Środa	3	15	24,00	1 080,00	4 860,00
	Czwartek	3	15	24,00	1 080,00	4 860,00
	Piątek	3	15	24,00	1 080,00	4 860,00
	Sobota	2	15	24,00	720,00	3 240,00
	Niedziela	2	15	24,00	720,00	3 240,00
Basen duży	Poniedziałek	6	15	24,00	2 160,00	9 720,00
	Wtorek	3	15	24,00	1 080,00	4 860,00
	Środa	6	15	24,00	2 160,00	9 720,00
	Czwartek	3	15	24,00	1 080,00	4 860,00
	Piątek	6	15	24,00	2 160,00	9 720,00
	Sobota	2	15	24,00	720,00	3 240,00
	Niedziela	2	15	24,00	720,00	3 240,00
Aqua	Poniedziałek	2	20	20,00	800,00	3 600,00
	Wtorek	2	20	20,00	800,00	3 600,00
	Środa	2	20	20,00	800,00	3 600,00
	Czwartek	2	20	20,00	800,00	3 600,00
	Piątek	2	20	20,00	800,00	3 600,00
	Sobota	0	20	20,00	0,00	0,00
	Niedziela	0	20	20,00	0,00	0,00
Fitness	Poniedziałek	3	20	20,00	1 200,00	5 400,00
	Wtorek	3	20	20,00	1 200,00	5 400,00
	Środa	3	20	20,00	1 200,00	5 400,00
	Czwartek	3	20	20,00	1 200,00	5 400,00
	Piątek	3	20	20,00	1 200,00	5 400,00
	Sobota	2	20	20,00	800,00	3 600,00
	Niedziela	2	20	20,00	800,00	3 600,00
Basen mały - zajęcia szkolne	Poniedziałek	4	15	130,00	520,00	2 340,00

	Wtorek	3	15	130,00	390,00	1 755,00
	Środa	4	15	130,00	520,00	2 340,00
	Czwartek	3	15	130,00	390,00	1 755,00
	Piątek	4	15	130,00	520,00	2 340,00
	Sobota	0	0	0,00	0,00	0,00
	Niedziela	0	0	0,00	0,00	0,00
Basen duży - zajęcia szkolne	Poniedziałek	8	15	70,00	560,00	2 520,00
	Wtorek	8	15	70,00	560,00	2 520,00
	Środa	8	15	70,00	560,00	2 520,00
	Czwartek	8	15	70,00	560,00	2 520,00
	Piątek	8	15	70,00	560,00	2 520,00
	Sobota	0	0	0,00	0,00	0,00
	Niedziela	0	0	0,00	0,00	0,00
Basen duży - zajęcia dla seniorów	Poniedziałek	2	15	150,00	300,00	1 350,00
	Wtorek	2	15	150,00	300,00	1 350,00
	Środa	2	15	150,00	300,00	1 350,00
	Czwartek	2	15	150,00	300,00	1 350,00
	Piątek	2	15	150,00	300,00	1 350,00
	Sobota	0	0	150,00	0,00	0,00
	Niedziela	0	0	150,00	0,00	0,00
Basen duży - zajęcia biletowane	Poniedziałek	10	15	10,00	1 500,00	6 750,00
	Wtorek	10	15	10,00	1 500,00	6 750,00
	Środa	10	15	10,00	1 500,00	6 750,00
	Czwartek	10	15	10,00	1 500,00	6 750,00
	Piątek	10	15	10,00	1 500,00	6 750,00
	Sobota	4	15	10,00	600,00	2 700,00
	Niedziela	4	15	10,00	600,00	2 700,00

**Tabela 8 Kalkulacja przychodów w ujęciu rocznym**

<b>Źródła przychodów</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Basen mały	0,00	0,00	0,00	307 800,00	307 800,00	307 800,00	307 800,00	307 800,00
Basen duży	0,00	0,00	0,00	453 600,00	453 600,00	453 600,00	453 600,00	453 600,00
Aqua	0,00	0,00	0,00	180 000,00	180 000,00	180 000,00	180 000,00	180 000,00
Fitness	0,00	0,00	0,00	342 000,00	342 000,00	342 000,00	342 000,00	342 000,00
Basen mały - zajęcia szkolne	0,00	0,00	0,00	105 300,00	105 300,00	105 300,00	105 300,00	105 300,00
Basen duży - zajęcia szkolne	0,00	0,00	0,00	126 000,00	126 000,00	126 000,00	126 000,00	126 000,00
Basen duży - zajęcia dla seniorów	0,00	0,00	0,00	67 500,00	67 500,00	67 500,00	67 500,00	67 500,00
Basen duży - zajęcia biletowane	0,00	0,00	0,00	391 500,00	391 500,00	391 500,00	391 500,00	391 500,00
<b>Przychody ogółem w PLN</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>

**Tabela 9 Kalkulacja przychodów w ujęciu rocznym c.d.**

<b>Źródła przychodów</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>
Basen mały	307 800,00	307 800,00	307 800,00	307 800,00	307 800,00	307 800,00	307 800,00
Basen duży	453 600,00	453 600,00	453 600,00	453 600,00	453 600,00	453 600,00	453 600,00
Aqua	180 000,00	180 000,00	180 000,00	180 000,00	180 000,00	180 000,00	180 000,00
Fitness	342 000,00	342 000,00	342 000,00	342 000,00	342 000,00	342 000,00	342 000,00
Basen mały - zajęcia szkolne	105 300,00	105 300,00	105 300,00	105 300,00	105 300,00	105 300,00	105 300,00
Basen duży - zajęcia szkolne	126 000,00	126 000,00	126 000,00	126 000,00	126 000,00	126 000,00	126 000,00
Basen duży - zajęcia dla seniorów	67 500,00	67 500,00	67 500,00	67 500,00	67 500,00	67 500,00	67 500,00
Basen duży - zajęcia biletowane	391 500,00	391 500,00	391 500,00	391 500,00	391 500,00	391 500,00	391 500,00
<b>Przychody ogółem w PLN</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>

**Tabela 10 Kalkulacja przychodów w ujęciu rocznym c.d.**

<b>Źródła przychodów</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>
Basen mały	307 800,00	307 800,00	307 800,00	307 800,00	307 800,00	307 800,00
Basen duży	453 600,00	453 600,00	453 600,00	453 600,00	453 600,00	453 600,00
Aqua	180 000,00	180 000,00	180 000,00	180 000,00	180 000,00	180 000,00
Fitness	342 000,00	342 000,00	342 000,00	342 000,00	342 000,00	342 000,00
Basen mały - zajęcia szkolne	105 300,00	105 300,00	105 300,00	105 300,00	105 300,00	105 300,00
Basen duży - zajęcia szkolne	126 000,00	126 000,00	126 000,00	126 000,00	126 000,00	126 000,00
Basen duży - zajęcia dla seniorów	67 500,00	67 500,00	67 500,00	67 500,00	67 500,00	67 500,00
Basen duży - zajęcia biletowane	391 500,00	391 500,00	391 500,00	391 500,00	391 500,00	391 500,00
<b>Przychody ogółem w PLN</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>



## 5. PLAN FINANSOWY PROJEKTU

---

Zakłada się kompletne finansowanie projektu zarówno na etapie inwestycji jak i na etapie jego eksploatacji. Inwestycja zostanie zrealizowana przy udziale następujących źródeł finansowania:

- pożyczka ze środków Jessica,
- środki własne pochodzące z budżetu Gminy Mosina.

Dla pożyczki ze środków Jessica przyjęto następujące założenia:

- wartość pożyczki 18 189 289,58 zł (płatna w transzach w latach 2021 – 2023),
- oprocentowanie roczne na poziomie 0,25%,
- karencja na spłatę kapitału do końca 19.12.2024 r.,
- okres kredytowania 20 lat.

Szczegółowy plan finansowania został zaprezentowany w poniższych tabelach.

Tabela 11 Plan finansowy projektu

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>Wpływy</b>	<b>3 252 964,37</b>	<b>14 348 916,78</b>	<b>7 091 084,92</b>	<b>3 383 389,31</b>	<b>3 380 863,02</b>	<b>3 378 336,73</b>	<b>3 375 810,44</b>	<b>3 373 284,15</b>	<b>3 370 757,86</b>	<b>3 368 231,57</b>	<b>3 365 705,28</b>
<b>wkład własny, w tym:</b>	<b>423 517,12</b>	<b>1 867 364,69</b>	<b>918 992,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
środki własne	423 517,12	1 867 364,69	918 992,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
kredyt komercyjny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>pożyczka Jessica</b>	<b>2 399 930,30</b>	<b>10 581 733,24</b>	<b>5 207 626,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>przychody ogółem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>
<b>dopłata do kapitału (Gmina)</b>	<b>429 516,95</b>	<b>1 899 818,85</b>	<b>964 466,05</b>	<b>1 409 689,31</b>	<b>1 407 163,02</b>	<b>1 404 636,73</b>	<b>1 402 110,44</b>	<b>1 399 584,15</b>	<b>1 397 057,86</b>	<b>1 394 531,57</b>	<b>1 392 005,28</b>

<b>Wydatki</b>	<b>2 829 447,25</b>	<b>12 481 552,09</b>	<b>6 172 092,09</b>	<b>3 383 389,31</b>	<b>3 380 863,02</b>	<b>3 378 336,73</b>	<b>3 375 810,44</b>	<b>3 373 284,15</b>	<b>3 370 757,86</b>	<b>3 368 231,57</b>	<b>3 365 705,28</b>
<b>nakłady na projekt, w tym:</b>	<b>2 823 447,42</b>	<b>12 449 097,93</b>	<b>6 126 618,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
prace przygotowawcze	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
roboty budowlane	2 663 629,65	11 744 432,01	5 779 829,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
wyposażenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
nadzór	159 817,77	704 665,92	346 789,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>koszty eksploatacji bez amortyzacji</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 327 400,00</b>	<b>2 327 400,00</b>	<b>2 327 400,00</b>	<b>2 327 400,00</b>	<b>2 327 400,00</b>	<b>2 327 400,00</b>	<b>2 327 400,00</b>	<b>2 327 400,00</b>

spłata pożyczki JESSICA - kapitał	0,00	0,00	0,00	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09
spłata pożyczki JESSICA - odsetki	5 999,83	32 454,16	45 473,22	45 473,22	42 946,93	40 420,64	37 894,35	35 368,06	32 841,77	30 315,48	27 789,19
spłata kredytu - kapitał	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
spłata kredytu - odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PRZEPIŁY - PROJEKT</b>	<b>423 517,12</b>	<b>1 867 364,69</b>	<b>918 992,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Tabela 12 Plan finansowy projektu c.d.

Wyszczególnienie	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
<b>Wpływy</b>	<b>3 363 178,99</b>	<b>3 360 652,70</b>	<b>3 358 126,41</b>	<b>3 355 600,12</b>	<b>3 353 073,83</b>	<b>3 350 547,54</b>	<b>3 348 021,25</b>	<b>3 345 494,96</b>	<b>3 342 968,67</b>	<b>3 340 442,34</b>
<b>wkład własny, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
środki własne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
kredyt komercyjny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>pożyczka Jessica</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>przychody ogółem</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>
<b>doplata do kapitału (Gmina)</b>	<b>1 389 478,99</b>	<b>1 386 952,70</b>	<b>1 384 426,41</b>	<b>1 381 900,12</b>	<b>1 379 373,83</b>	<b>1 376 847,54</b>	<b>1 374 321,25</b>	<b>1 371 794,96</b>	<b>1 369 268,67</b>	<b>1 366 742,34</b>
<b>Wydatki</b>	<b>3 363 178,99</b>	<b>3 360 652,70</b>	<b>3 358 126,41</b>	<b>3 355 600,12</b>	<b>3 353 073,83</b>	<b>3 350 547,54</b>	<b>3 348 021,25</b>	<b>3 345 494,96</b>	<b>3 342 968,67</b>	<b>3 340 442,34</b>

<b>nakłady na projekt, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
prace przygotowawcze	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
roboty budowlane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
wyposażenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
nadzór	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>koszty eksploatacji bez amortyzacji</b>	<b>2 327 400,00</b>	<b>2 327 400,00</b>	<b>2 327 400,00</b>	<b>2 327 400,00</b>	<b>2 327 400,00</b>	<b>2 327 400,00</b>	<b>2 327 400,00</b>	<b>2 327 400,00</b>	<b>2 327 400,00</b>	<b>2 327 400,00</b>
<b>spłata pożyczki JESSICA - kapitał</b>	<b>1 010 516,09</b>	<b>1 010 516,09</b>	<b>1 010 516,09</b>	<b>1 010 516,09</b>	<b>1 010 516,09</b>	<b>1 010 516,09</b>	<b>1 010 516,09</b>	<b>1 010 516,09</b>	<b>1 010 516,09</b>	<b>1 010 516,05</b>
<b>spłata pożyczki JESSICA - odsetki</b>	<b>25 262,90</b>	<b>22 736,61</b>	<b>20 210,32</b>	<b>17 684,03</b>	<b>15 157,74</b>	<b>12 631,45</b>	<b>10 105,16</b>	<b>7 578,87</b>	<b>5 052,58</b>	<b>2 526,29</b>
<b>spłata kredytu - kapitał</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>spłata kredytu - odsetki</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PRZEPIŁY - PROJEKT</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## 6. ZAPOTRZEBOWANIE NA KAPITAŁ OBROTOWY

---

W celu obliczenia kapitału obrotowego netto przyjęto następujące wskaźniki rotacji.

**Tabela 13 Wskaźniki rotacji**

Przyjęte wskaźniki rotacji:	
dla zapasów	50 dni
dla należności	20 dni
dla zobowiązań	45 dni

Wskaźniki rotacji są zgodne z stosowanymi do tej pory w spółce. Na podstawie powyższych założeń dokonano obliczenia kapitału obrotowego. Prezentację wartości KON dla poszczególnych lat analizy zaprezentowano w poniższych tabelach.

**Tabela 14 Prognoza zapotrzebowania na kapitał obrotowy netto**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
zapasy	0,00	0,00	0,00	82,19	82,19	82,19	82,19	82,19
należności	0,00	0,00	0,00	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95
zobowiązania	0,00	0,00	0,00	71 136,99	71 136,99	71 136,99	71 136,99	71 136,99
<b>KON</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37 093,15</b>	<b>37 093,15</b>	<b>37 093,15</b>	<b>37 093,15</b>	<b>37 093,15</b>
<b>Zmiana KON</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37 093,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Tabela 15 Prognoza zapotrzebowania na kapitał obrotowy netto c.d.**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>
zapasy	82,19	82,19	82,19	82,19	82,19	82,19	82,19
należności	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95
zobowiązania	71 136,99	71 136,99	71 136,99	71 136,99	71 136,99	71 136,99	71 136,99
<b>KON</b>	<b>37 093,15</b>	<b>37 093,15</b>	<b>37 093,15</b>	<b>37 093,15</b>	<b>37 093,15</b>	<b>37 093,15</b>	<b>37 093,15</b>
<b>Zmiana KON</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Tabela 16 Prognoza zapotrzebowania na kapitał obrotowy netto c.d.**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>
zapasy	82,19	82,19	82,19	82,19	82,19	82,19
należności	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95
zobowiązania	71 136,99	71 136,99	71 136,99	71 136,99	71 136,99	71 136,99
<b>KON</b>	<b>37 093,15</b>	<b>37 093,15</b>	<b>37 093,15</b>	<b>37 093,15</b>	<b>37 093,15</b>	<b>37 093,15</b>
<b>Zmiana KON</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## 7. SPRAWOZDANIA FINANSOWE DLA PROJEKTU

---

W poniższych tabelach zaprezentowano rachunek zysków i strat, bilans oraz rachunek przepływów pieniężnych dla przedmiotowego projektu. W zestawieniach uwzględniono przepływy finansowe wywołane realizacją projektu, zaprezentowane w poprzednich rozdziałach.

Tabela 17 Rachunek zysków i strat dla projektu

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00	0,00	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00
Zmiana stanu produktów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>
amortyzacja	0,00	0,00	0,00	534 979,11	534 979,11	534 979,11	534 979,11	534 979,11
zużycie materiałów i energii	0,00	0,00	0,00	406 000,00	406 000,00	406 000,00	406 000,00	406 000,00
usługi obce	0,00	0,00	0,00	909 400,00	909 400,00	909 400,00	909 400,00	909 400,00
podatki i opłaty	0,00	0,00	0,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00
wynagrodzenia	0,00	0,00	0,00	553 000,00	553 000,00	553 000,00	553 000,00	553 000,00
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	0,00	0,00	237 000,00	237 000,00	237 000,00	237 000,00	237 000,00
pozostałe koszty rodzajowe	0,00	0,00	0,00	210 000,00	210 000,00	210 000,00	210 000,00	210 000,00
wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C. Zysk ze sprzedaży</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>
D. Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>F. Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>
G. Przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	5 999,83	32 454,16	45 473,22	45 473,22	42 946,93	40 420,64	37 894,35	35 368,06
odsetki od Jessica	5 999,83	32 454,16	45 473,22	45 473,22	42 946,93	40 420,64	37 894,35	35 368,06
odsetki od innych kredytów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pozostałe koszty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>I. Zysk na działalności gospodarczej</b>	<b>-5 999,83</b>	<b>-32 454,16</b>	<b>-45 473,22</b>	<b>-934 152,33</b>	<b>-931 626,04</b>	<b>-929 099,75</b>	<b>-926 573,46</b>	<b>-924 047,17</b>
<b>K. Zysk brutto</b>	<b>-5 999,83</b>	<b>-32 454,16</b>	<b>-45 473,22</b>	<b>-934 152,33</b>	<b>-931 626,04</b>	<b>-929 099,75</b>	<b>-926 573,46</b>	<b>-924 047,17</b>
L. Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M. Podatek od zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>N. Zysk netto</b>	<b>-5 999,83</b>	<b>-32 454,16</b>	<b>-45 473,22</b>	<b>-934 152,33</b>	<b>-931 626,04</b>	<b>-929 099,75</b>	<b>-926 573,46</b>	<b>-924 047,17</b>



Tabela 18 Rachunek zysków i strat dla projektu c.d.

Wyszczególnienie	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00
Zmiana stanu produktów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>
amortyzacja	534 979,11	534 979,11	534 979,11	534 979,11	534 979,11	534 979,11	534 979,11
zużycie materiałów i energii	406 000,00	406 000,00	406 000,00	406 000,00	406 000,00	406 000,00	406 000,00
usługi obce	909 400,00	909 400,00	909 400,00	909 400,00	909 400,00	909 400,00	909 400,00
podatki i opłaty	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00
wynagrodzenia	553 000,00	553 000,00	553 000,00	553 000,00	553 000,00	553 000,00	553 000,00
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	237 000,00	237 000,00	237 000,00	237 000,00	237 000,00	237 000,00	237 000,00
pozostałe koszty rodzajowe	210 000,00	210 000,00	210 000,00	210 000,00	210 000,00	210 000,00	210 000,00
wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C. Zysk ze sprzedaży</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>
D. Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>F. Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>
G. Przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	32 841,77	30 315,48	27 789,19	25 262,90	22 736,61	20 210,32	17 684,03
odsetki od Jessica	32 841,77	30 315,48	27 789,19	25 262,90	22 736,61	20 210,32	17 684,03
odsetki od innych kredytów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pozostałe koszty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>I. Zysk na działalności gospodarczej</b>	<b>-921 520,88</b>	<b>-918 994,59</b>	<b>-916 468,30</b>	<b>-913 942,01</b>	<b>-911 415,72</b>	<b>-908 889,43</b>	<b>-906 363,14</b>
<b>K. Zysk brutto</b>	<b>-921 520,88</b>	<b>-918 994,59</b>	<b>-916 468,30</b>	<b>-913 942,01</b>	<b>-911 415,72</b>	<b>-908 889,43</b>	<b>-906 363,14</b>
L. Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M. Podatek od zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>N. Zysk netto</b>	<b>-921 520,88</b>	<b>-918 994,59</b>	<b>-916 468,30</b>	<b>-913 942,01</b>	<b>-911 415,72</b>	<b>-908 889,43</b>	<b>-906 363,14</b>

**Tabela 19 Rachunek zysków i strat dla projektu c.d.**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00
Zmiana stanu produktów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>
amortyzacja	534 979,11	534 979,11	534 979,11	534 979,11	534 979,11	534 979,11
zużycie materiałów i energii	406 000,00	406 000,00	406 000,00	406 000,00	406 000,00	406 000,00
usługi obce	909 400,00	909 400,00	909 400,00	909 400,00	909 400,00	909 400,00
podatki i opłaty	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00
wynagrodzenia	553 000,00	553 000,00	553 000,00	553 000,00	553 000,00	553 000,00
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	237 000,00	237 000,00	237 000,00	237 000,00	237 000,00	237 000,00
pozostałe koszty rodzajowe	210 000,00	210 000,00	210 000,00	210 000,00	210 000,00	210 000,00
wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C. Zysk ze sprzedaży</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>
D. Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>F. Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>
G. Przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	15 157,74	12 631,45	10 105,16	7 578,87	5 052,58	2 526,29
odsetki od Jessica	15 157,74	12 631,45	10 105,16	7 578,87	5 052,58	2 526,29
odsetki od innych kredytów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pozostałe koszty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>I. Zysk na działalności gospodarczej</b>	<b>-903 836,85</b>	<b>-901 310,56</b>	<b>-898 784,27</b>	<b>-896 257,98</b>	<b>-893 731,69</b>	<b>-891 205,40</b>
<b>K. Zysk brutto</b>	<b>-903 836,85</b>	<b>-901 310,56</b>	<b>-898 784,27</b>	<b>-896 257,98</b>	<b>-893 731,69</b>	<b>-891 205,40</b>
L. Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M. Podatek od zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>N. Zysk netto</b>	<b>-903 836,85</b>	<b>-901 310,56</b>	<b>-898 784,27</b>	<b>-896 257,98</b>	<b>-893 731,69</b>	<b>-891 205,40</b>

Tabela 20 Bilans dla projektu

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>2 823 447,42</b>	<b>15 272 545,35</b>	<b>21 399 164,22</b>	<b>20 864 185,11</b>	<b>20 329 206,00</b>	<b>19 794 226,89</b>	<b>19 259 247,78</b>	<b>18 724 268,67</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	2 823 447,42	15 272 545,35	21 399 164,22	20 864 185,11	20 329 206,00	19 794 226,89	19 259 247,78	18 724 268,67
III. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>162 172,60</b>	<b>162 172,60</b>	<b>162 172,60</b>	<b>162 172,60</b>	<b>162 172,60</b>
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Materiały	0,00	0,00	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wyroby gotowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95
1. Należności od jednostek powiązanych do 12 m-cy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95
z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95
z tyt. podatków, ubez. społ, inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	53 964,65	53 964,65	53 964,65	53 964,65	53 964,65
krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	53 964,65	53 964,65	53 964,65	53 964,65	53 964,65
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>AKTYWA</b>	<b>2 823 447,42</b>	<b>15 272 545,35</b>	<b>21 399 164,22</b>	<b>21 026 357,71</b>	<b>20 491 378,60</b>	<b>19 956 399,49</b>	<b>19 421 420,38</b>	<b>18 886 441,27</b>
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>423 517,12</b>	<b>2 290 881,81</b>	<b>3 209 874,64</b>	<b>3 685 411,62</b>	<b>4 160 948,60</b>	<b>4 636 485,58</b>	<b>5 112 022,56</b>	<b>5 587 559,54</b>
I. Kapitał podstawowy	429 516,95	2 329 335,80	3 293 801,85	4 703 491,16	6 110 654,18	7 515 290,91	8 917 401,35	10 316 985,50
II. Kapitał zapasowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Zysk z lat ubiegłych	0,00	-5 999,83	-38 453,99	-83 927,21	-1 018 079,54	-1 949 705,58	-2 878 805,33	-3 805 378,79
VI. Zysk netto	-5 999,83	-32 454,16	-45 473,22	-934 152,33	-931 626,04	-929 099,75	-926 573,46	-924 047,17
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobow.</b>	<b>2 399 930,30</b>	<b>12 981 663,54</b>	<b>18 189 289,58</b>	<b>17 340 946,09</b>	<b>16 330 430,00</b>	<b>15 319 913,91</b>	<b>14 309 397,82</b>	<b>13 298 881,73</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. z tytułu odroczonego podatku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. na świadczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	2 399 930,30	12 981 663,54	17 178 773,49	16 168 257,40	15 157 741,31	14 147 225,22	13 136 709,13	12 126 193,04
1. Wobec pozostałych jednostek	2 399 930,30	12 981 663,54	17 178 773,49	16 168 257,40	15 157 741,31	14 147 225,22	13 136 709,13	12 126 193,04
pożyczka Jessica	2 399 930,30	12 981 663,54	17 178 773,49	16 168 257,40	15 157 741,31	14 147 225,22	13 136 709,13	12 126 193,04
inne kredyty, pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00	1 010 516,09	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,69
1. Wobec jednostek powiązanych do 12 m-cy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00	1 010 516,09	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,69
kredyty i pożyczki	0,00	0,00	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09
z tyt. dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	162 172,60	162 172,60	162 172,60	162 172,60	162 172,60
z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
z tyt. wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PASYWA</b>	<b>2 823 447,42</b>	<b>15 272 545,35</b>	<b>21 399 164,22</b>	<b>21 026 357,71</b>	<b>20 491 378,60</b>	<b>19 956 399,49</b>	<b>19 421 420,38</b>	<b>18 886 441,27</b>

Tabela 21 Bilans dla projektu c.d.

Wyszczególnienie	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>18 189 289,56</b>	<b>17 654 310,45</b>	<b>17 119 331,34</b>	<b>16 584 352,23</b>	<b>16 049 373,12</b>	<b>15 514 394,01</b>	<b>14 979 414,90</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	18 189 289,56	17 654 310,45	17 119 331,34	16 584 352,23	16 049 373,12	15 514 394,01	14 979 414,90
III. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>162 172,60</b>	<b>162 172,60</b>	<b>162 172,60</b>	<b>162 172,60</b>	<b>162 172,60</b>	<b>162 172,60</b>	<b>162 172,60</b>
I. Zapasy	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Materiały	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wyroby gotowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95
1. Należności od jednostek powiązanych do 12 m-cy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95
z tytułu dostaw i usług	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95
z tyt. podatków, ubezp. społ, inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	53 964,65	53 964,65	53 964,65	53 964,65	53 964,65	53 964,65	53 964,65
krótkoterminowe aktywa finansowe	53 964,65	53 964,65	53 964,65	53 964,65	53 964,65	53 964,65	53 964,65
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>AKTYWA</b>	<b>18 351 462,16</b>	<b>17 816 483,05</b>	<b>17 281 503,94</b>	<b>16 746 524,83</b>	<b>16 211 545,72</b>	<b>15 676 566,61</b>	<b>15 141 587,50</b>

<b>A. Kapitał własny</b>	<b>6 063 096,52</b>	<b>6 538 633,50</b>	<b>7 014 170,48</b>	<b>7 489 707,46</b>	<b>7 965 244,44</b>	<b>8 440 781,42</b>	<b>8 916 318,40</b>
I. Kapitał podstawowy	11 714 043,36	13 108 574,93	14 500 580,21	15 890 059,20	17 277 011,90	18 661 438,31	20 043 338,43
II. Kapitał zapasowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Zysk z lat ubiegłych	-4 729 425,96	-5 650 946,84	-6 569 941,43	-7 486 409,73	-8 400 351,74	-9 311 767,46	-10 220 656,89
VI. Zysk netto	-921 520,88	-918 994,59	-916 468,30	-913 942,01	-911 415,72	-908 889,43	-906 363,14
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobow.</b>	<b>12 288 365,64</b>	<b>11 277 849,55</b>	<b>10 267 333,46</b>	<b>9 256 817,37</b>	<b>8 246 301,28</b>	<b>7 235 785,19</b>	<b>6 225 269,10</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. z tytułu odroczonego podatku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. na świadczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	11 115 676,95	10 105 160,86	9 094 644,77	8 084 128,68	7 073 612,59	6 063 096,50	5 052 580,41
1. Wobec pozostałych jednostek	11 115 676,95	10 105 160,86	9 094 644,77	8 084 128,68	7 073 612,59	6 063 096,50	5 052 580,41
pożyczka Jessica	11 115 676,95	10 105 160,86	9 094 644,77	8 084 128,68	7 073 612,59	6 063 096,50	5 052 580,41
inne kredyty, pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,69
1. Wobec jednostek powiązanych do 12 m-cy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,69
kredyty i pożyczki	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09
z tyt. dostaw i usług	162 172,60	162 172,60	162 172,60	162 172,60	162 172,60	162 172,60	162 172,60
z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
z tyt. wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PASYWA</b>	<b>18 351 462,16</b>	<b>17 816 483,05</b>	<b>17 281 503,94</b>	<b>16 746 524,83</b>	<b>16 211 545,72</b>	<b>15 676 566,61</b>	<b>15 141 587,50</b>

Tabela 22 Bilans dla projektu c.d.

Wyszczególnienie	2036	2037	2038	2039	2040	2041
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>14 444 435,79</b>	<b>13 909 456,68</b>	<b>13 374 477,57</b>	<b>12 839 498,46</b>	<b>12 304 519,35</b>	<b>11 769 540,24</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	14 444 435,79	13 909 456,68	13 374 477,57	12 839 498,46	12 304 519,35	11 769 540,24
III. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>162 172,60</b>	<b>162 172,60</b>	<b>162 172,60</b>	<b>162 172,60</b>	<b>162 172,60</b>	<b>162 172,60</b>
I. Zapasy	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Materiały	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wyroby gotowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95
1. Należności od jednostek powiązanych do 12 m-cy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95
z tytułu dostaw i usług	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95	108 147,95
z tyt. podatków, ubezp. społ, inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	53 964,65	53 964,65	53 964,65	53 964,65	53 964,65	53 964,65
krótkoterminowe aktywa finansowe	53 964,65	53 964,65	53 964,65	53 964,65	53 964,65	53 964,65
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>AKTYWA</b>	<b>14 606 608,39</b>	<b>14 071 629,28</b>	<b>13 536 650,17</b>	<b>13 001 671,06</b>	<b>12 466 691,95</b>	<b>11 931 712,84</b>
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>9 391 855,38</b>	<b>9 867 392,36</b>	<b>10 342 929,34</b>	<b>10 818 466,32</b>	<b>11 294 003,30</b>	<b>11 769 540,24</b>
I. Kapitał podstawowy	21 422 712,26	22 799 559,80	24 173 881,05	25 545 676,01	26 914 944,68	28 281 687,02
II. Kapitał zapasowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Zysk z lat ubiegłych	-11 127 020,03	-12 030 856,88	-12 932 167,44	-13 830 951,71	-14 727 209,69	-15 620 941,38
VI. Zysk netto	-903 836,85	-901 310,56	-898 784,27	-896 257,98	-893 731,69	-891 205,40
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobow.</b>	<b>5 214 753,01</b>	<b>4 204 236,92</b>	<b>3 193 720,83</b>	<b>2 183 204,74</b>	<b>1 172 688,65</b>	<b>162 172,60</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. z tytułu odroczonego podatku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. na świadczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	4 042 064,32	3 031 548,23	2 021 032,14	1 010 516,05	0,00	0,00
1. Wobec pozostałych jednostek	4 042 064,32	3 031 548,23	2 021 032,14	1 010 516,05	0,00	0,00
pożyczka Jessica	4 042 064,32	3 031 548,23	2 021 032,14	1 010 516,05	0,00	0,00
inne kredyty, pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,65	162 172,60
1. Wobec jednostek powiązanych do 12 m-cy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,69	1 172 688,65	162 172,60
kredyty i pożyczki	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,05	0,00
z tyt. dostaw i usług	162 172,60	162 172,60	162 172,60	162 172,60	162 172,60	162 172,60
z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
z tyt. wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PASYWA</b>	<b>14 606 608,39</b>	<b>14 071 629,28</b>	<b>13 536 650,17</b>	<b>13 001 671,06</b>	<b>12 466 691,95</b>	<b>11 931 712,84</b>



Tabela 23 Rachunek przepływów pieniężnych dla projektu

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>A. Przepływy z działalności operacyjnej</b>								
<b>I. Wynik finansowy netto</b>	<b>-5 999,83</b>	<b>-32 454,16</b>	<b>-45 473,22</b>	<b>-934 152,33</b>	<b>-931 626,04</b>	<b>-929 099,75</b>	<b>-926 573,46</b>	<b>-924 047,17</b>
<b>II. Korekty o pozycje:</b>	<b>5 999,83</b>	<b>32 454,16</b>	<b>45 473,22</b>	<b>634 416,98</b>	<b>577 926,04</b>	<b>575 399,75</b>	<b>572 873,46</b>	<b>570 347,17</b>
amortyzacja	0,00	0,00	0,00	534 979,11	534 979,11	534 979,11	534 979,11	534 979,11
zysk/strata z tyt. różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
odsetki i udziały w zyskach	5 999,83	32 454,16	45 473,22	45 473,22	42 946,93	40 420,64	37 894,35	35 368,06
wynik na działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zmiana stanu rezerw	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00	-60,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zmiana stanu należności	0,00	0,00	0,00	-108 147,95	0,00	0,00	0,00	0,00
zmiana stanu zob. (bez poz. i kredytów)	0,00	0,00	0,00	162 172,60	0,00	0,00	0,00	0,00
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III. Przepływy z działalności operacyjnej</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-299 735,35</b>	<b>-353 700,00</b>	<b>-353 700,00</b>	<b>-353 700,00</b>	<b>-353 700,00</b>
<b>B. Przepływy z działalności inwestycyjnej</b>								
<b>I. Wpływy</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zbycie WNiP oraz rzeczowych AT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	2 823 447,42	12 449 097,93	6 126 618,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
nabycie WNiP i rzeczowych AT	2 823 447,42	12 449 097,93	6 126 618,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III. Przepływy z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-2 823 447,42</b>	<b>-12 449 097,93</b>	<b>-6 126 618,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C. Przepływy z działalności finansowej</b>								
<b>I. Wpływy</b>	2 829 447,25	12 481 552,09	6 172 092,09	1 409 689,31	1 407 163,02	1 404 636,73	1 402 110,44	1 399 584,15
Pożyczka Jessica	2 399 930,30	10 581 733,24	5 207 626,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pozostałe (dopłata z budżetu Gminy, pozostałe dotacje)	429 516,95	1 899 818,85	964 466,05	1 409 689,31	1 407 163,02	1 404 636,73	1 402 110,44	1 399 584,15
<b>II. Wydatki</b>	5 999,83	32 454,16	45 473,22	1 055 989,31	1 053 463,02	1 050 936,73	1 048 410,44	1 045 884,15
1. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Inne wydatki z tyt. podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00	0,00	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09

pożyczka Jessica	0,00	0,00	0,00	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09	1 010 516,09
inne kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4. Odsetki</b>	<b>5 999,83</b>	<b>32 454,16</b>	<b>45 473,22</b>	<b>45 473,22</b>	<b>42 946,93</b>	<b>40 420,64</b>	<b>37 894,35</b>	<b>35 368,06</b>
pożyczka Jessica	5 999,83	32 454,16	45 473,22	45 473,22	42 946,93	40 420,64	37 894,35	35 368,06
inne kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III. Przepływy z działalności finansowej</b>	<b>2 823 447,42</b>	<b>12 449 097,93</b>	<b>6 126 618,87</b>	<b>353 700,00</b>	<b>353 700,00</b>	<b>353 700,00</b>	<b>353 700,00</b>	<b>353 700,00</b>
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>53 964,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>53 964,65</b>	<b>53 964,65</b>	<b>53 964,65</b>	<b>53 964,65</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>53 964,65</b>	<b>53 964,65</b>	<b>53 964,65</b>	<b>53 964,65</b>	<b>53 964,65</b>

Tabela 24 Rachunek przepływów pieniężnych dla projektu c.d.

Wyszczególnienie	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00
Zmiana stanu produktów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>
amortyzacja	534 979,11	534 979,11	534 979,11	534 979,11	534 979,11	534 979,11	534 979,11
zużycie materiałów i energii	406 000,00	406 000,00	406 000,00	406 000,00	406 000,00	406 000,00	406 000,00
usługi obce	909 400,00	909 400,00	909 400,00	909 400,00	909 400,00	909 400,00	909 400,00
podatki i opłaty	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00
wynagrodzenia	553 000,00	553 000,00	553 000,00	553 000,00	553 000,00	553 000,00	553 000,00
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	237 000,00	237 000,00	237 000,00	237 000,00	237 000,00	237 000,00	237 000,00
pozostałe koszty rodzajowe	210 000,00	210 000,00	210 000,00	210 000,00	210 000,00	210 000,00	210 000,00
wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C. Zysk ze sprzedaży</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>
D. Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>F. Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>
G. Przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	32 841,77	30 315,48	27 789,19	25 262,90	22 736,61	20 210,32	17 684,03
odsetki od Jessica	32 841,77	30 315,48	27 789,19	25 262,90	22 736,61	20 210,32	17 684,03
odsetki od innych kredytów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pozostałe koszty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>I. Zysk na działalności gospodarczej</b>	<b>-921 520,88</b>	<b>-918 994,59</b>	<b>-916 468,30</b>	<b>-913 942,01</b>	<b>-911 415,72</b>	<b>-908 889,43</b>	<b>-906 363,14</b>
<b>K. Zysk brutto</b>	<b>-921 520,88</b>	<b>-918 994,59</b>	<b>-916 468,30</b>	<b>-913 942,01</b>	<b>-911 415,72</b>	<b>-908 889,43</b>	<b>-906 363,14</b>
L. Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M. Podatek od zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>N. Zysk netto</b>	<b>-921 520,88</b>	<b>-918 994,59</b>	<b>-916 468,30</b>	<b>-913 942,01</b>	<b>-911 415,72</b>	<b>-908 889,43</b>	<b>-906 363,14</b>

Tabela 25 Rachunek przepływów pieniężnych dla projektu c.d.

Wyszczególnienie	2036	2037	2038	2039	2040	2041
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>	<b>1 973 700,00</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00
Zmiana stanu produktów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>	<b>2 862 379,11</b>
amortyzacja	534 979,11	534 979,11	534 979,11	534 979,11	534 979,11	534 979,11
zużycie materiałów i energii	406 000,00	406 000,00	406 000,00	406 000,00	406 000,00	406 000,00
usługi obce	909 400,00	909 400,00	909 400,00	909 400,00	909 400,00	909 400,00
podatki i opłaty	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00
wynagrodzenia	553 000,00	553 000,00	553 000,00	553 000,00	553 000,00	553 000,00
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	237 000,00	237 000,00	237 000,00	237 000,00	237 000,00	237 000,00
pozostałe koszty rodzajowe	210 000,00	210 000,00	210 000,00	210 000,00	210 000,00	210 000,00
wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C. Zysk ze sprzedaży</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>
D. Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>F. Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>	<b>-888 679,11</b>
G. Przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	15 157,74	12 631,45	10 105,16	7 578,87	5 052,58	2 526,29
odsetki od Jessica	15 157,74	12 631,45	10 105,16	7 578,87	5 052,58	2 526,29
odsetki od innych kredytów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pozostałe koszty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>I. Zysk na działalności gospodarczej</b>	<b>-903 836,85</b>	<b>-901 310,56</b>	<b>-898 784,27</b>	<b>-896 257,98</b>	<b>-893 731,69</b>	<b>-891 205,40</b>
<b>K. Zysk brutto</b>	<b>-903 836,85</b>	<b>-901 310,56</b>	<b>-898 784,27</b>	<b>-896 257,98</b>	<b>-893 731,69</b>	<b>-891 205,40</b>
L. Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M. Podatek od zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>N. Zysk netto</b>	<b>-903 836,85</b>	<b>-901 310,56</b>	<b>-898 784,27</b>	<b>-896 257,98</b>	<b>-893 731,69</b>	<b>-891 205,40</b>

## 8. EFEKTYWNOŚĆ FINANSOWA

---

W ramach analizy opłacalności inwestycji dokonano oszacowania wartości następujących wskaźników:

- FNPV oraz FRR;
- dokonano analizy dźwigni finansowej wynikającej z uzyskania pożyczki ze środków Jessica.

Dla obliczenia powyższych wskaźników przyjęto następujące założenia:

- przepływy dla projektu oraz dla kapitału zostały obliczone dla 20 lat, co odpowiada okresowi kredytowania,
- w celu obliczenia wskaźników posłużono się różnicowymi przepływami dla projektu,
- stopę dyskontową zastosowano na poziomie 4%.

Wartości wskaźników opłacalności finansowej inwestycji zostały zaprezentowane poniżej.

**Tabela 26 Wskaźniki opłacalności finansowej**

<b>Wyszczególnienie</b>	
<b>FNPV</b>	<b>-23 651 850,17 zł</b>
<b>FRR</b>	<b>Brak możliwości wyznaczenia</b>

Źródło: Opracowanie własne

Wartość wskaźnika FNPV dla przedmiotowego projektu jest niższa od zera. Oznacza to, że projekt jest nieefektywny finansowo. Przedsięwzięcie generuje jednak wysokie korzyści społeczne (czego dowodem są wartości wskaźników efektywności ekonomicznej zaprezentowane w kolejnym rozdziale). Inwestycja zatem powinna zostać zrealizowana. Niedobory środków finansowych pokrywane będą ze środków pochodzących z budżetu Gminy Mosina.

## 9. EFEKTYWNOŚĆ EKONOMICZNA

---

W celu dokonania obliczenia wskaźników ekonomicznych dla projektu, dokonano korekty przepływów finansowych o podatki i opłaty pośrednie. Nie dokonano korekty o podatek VAT ze względu na to, iż istnieje prawna możliwość odzyskania podatku VAT. Przyjęte założenia dotyczące przychodów i kosztów nie odbiegają od cen rynkowych, a więc nie dokonano korekty w tym zakresie.

W analizie ekonomicznej uwzględniono następujące korzyści społeczne:

- zyski firm – wykonawców robót budowlanych – zyski firm zaangażowanych w realizację projektu wpłyną na rozwój ekonomiczny obszaru oddziaływania projektu; przyjęto założenie, że zyski firm stanowiły będą 25% przychodów; oszacowano zatem, że łączny zysk firm zaangażowanych w realizację projektu wyniesie 5 349 791,06 zł;
- poprawa stanu zdrowia mieszkańców – redukcja kosztów przyszłego leczenia i hospitalizacji - w efekcie realizacji projektu, mieszkańcy gminy Mosina będą mogli regularnie korzystać z obiektu basenowego i dbać o swoją formę fizyczną, co przełoży się na poprawę ich stanu zdrowia, a w konsekwencji na zmniejszenie częstotliwości zapadalności na choroby wymagające interwencji medycznej lub hospitalizacji; wartość tej korzyści oszacowano na 975 260,00 zł rocznie przyjmując następującą metodologię kalkulacji i założenia:
  - zgodnie z założeniami przedstawionymi w analizie marketingowej z obiektu basenowego korzystać będzie 88 660 osób rocznie;
  - przyjęto założenie, iż 443 osoby unikną leczenia lub hospitalizacji dzięki poprawie kondycji fizycznej;
  - przyjęto założenie, że średni koszt leczenia 1 pacjenta wynosi 2 200,00 zł;
- oszczędność czasu mieszkańców – redukcja czasu potrzebnego na dojazd na basen - możliwość skorzystania z usług sportowo-rekreacyjnych oferowanych w krytej pływalni zlokalizowanej na terenie gminy Mosina pozwoli mieszkańcom gminy zaoszczędzić czas potrzebny na dojazd do obiektów basenowych zlokalizowanych poza gminą; mieszkańcy gminy Mosina w ciągu roku wielokrotnie korzystali będą z obiektu, oszczędzając przy tej okazji czas; oszczędność czasu w sposób bezpośredni przełoży się na wyższe dochody lub też większą ilość czasu wolnego; wartość korzyści oszczędności czasu wyceniono zatem na 3 989 700,00 zł rocznie; przyjęto następującą metodologię kalkulacji i założenia:
  - zgodnie z założeniami przedstawionymi w analizie marketingowej z obiektu basenowego korzystać będzie 88 660 osób rocznie;

- przyjęto założenie, że średni czas potrzebny na dojazd do obiektu zlokalizowanego w innym mieście oraz powrót wynosi 1,50 h;
- jedną zaoszczędzoną godzinę wyceniono na 30 zł brutto;
- oszczędność kosztów dojazdów mieszkańców do obiektów zlokalizowanych w innym mieście - możliwość skorzystania z usług sportowo-rekreacyjnych oferowanych w krytej pływalni zlokalizowanej na terenie gminy Mosina pozwoli mieszkańcom gminy zaoszczędzić koszty przeznaczone na dojazdy do obiektów basenowych zlokalizowanych poza gminą Mosina; mieszkańcy gminy Mosina w ciągu roku wielokrotnie korzystały będą z obiektu, oszczędzając przy tej okazji czas; oszczędność czasu w sposób bezpośredni przełoży się na wyższe dochody lub też większą ilość czasu wolnego; wartość korzyści oszczędności czasu wyceniono zatem na 3 989 700,00 zł rocznie; przyjęto następującą metodologię kalkulacji i założenia:
  - zgodnie z założeniami przedstawionymi w analizie marketingowej z obiektu basenowego korzystać będzie 88 660 osób rocznie;
  - przyjęto założenie, że średni pokonywany dystans w drodze do obiektu basenowego zlokalizowanego poza gminą Mosina to 40 km;
  - średnie zużycie paliwa przyjęto na poziomie 0,08 l/km;
  - średnią cenę zakupu paliwa przyjęto na poziomie 4,50 zł/l.

Realizacja przedmiotowego projektu nie generuje żadnych kosztów społecznych dających się skwantyfikować.

Oprócz wyceny efektów zewnętrznych w postaci korzyści społecznych z realizacji projektu, poniżej wskazano także korzyści, których nie da się skwantyfikować. Do najważniejszych z nich zaliczono:

- wzrost atrakcyjności miasta – budowany obiekt będzie pierwszym tego typu, nowoczesnym obiektem w mieście i okolicy, który przyciągnie osoby zarówno z terenu gminy jak i z gmin ościennych; wzrośnie atrakcyjność gminy Mosina jako terenu do zamieszkania, a także atrakcyjność inwestycyjna miasta i gminy;
- zwiększenie poziomu zatrudnienia ze względu na utworzenie nowych miejsc pracy skutkujące wzrostem tempa rozwoju miasta i gminy Mosina;
- stworzenie miejsc pracy dla kilkunastu osób - redukcja poziomu natężenia problemów społecznych występujących w gminie Mosina (w szczególności na obszarze rewitalizacji).

Jedynym kosztem społecznym są pewne niedogodności komunikacyjne oraz hałas w trakcie realizacji inwestycji – przede wszystkim w wyniku trwających prac budowlanych, jednak tego typu niedogodności obejmą jedynie okres realizacji prac budowlanych.

W celu obliczenia wskaźników ekonomicznych przyjęto stopę dyskontową na poziomie 5,0% oraz okres analizy obejmujący okres kredytowania projektu. Obliczenia wskaźników opłacalności ekonomicznej inwestycji zostały zaprezentowane w arkuszu kalkulacyjnym MS Excel, a ich wyniki w poniższej tabeli.

**Tabela 27 Wskaźniki opłacalności ekonomicznej**

<b>Wyszczególnienie</b>	
<b>ENPV</b>	<b>47 508 987,81 zł</b>
<b>ERR</b>	<b>29,95%</b>
<b>B/C</b>	<b>3,75</b>

ENPV - ekonomiczna bieżąca wartość netto inwestycji, jest sumą zdyskontowanych strumieni pieniężnych netto generowanych przez projekt. Dla analizowanej inwestycji wartość wskaźnika jest dodatnia i wynosi 47 508 987,81 zł. Oznacza to, iż w badanym okresie wartość bieżąca korzyści ekonomicznych i społecznych jest wyższa od wartości bieżącej kosztów. Projekt jest korzystny ze społecznego punktu widzenia i powinien zostać oddany do realizacji.

EIRR – jest to stopa dyskontowa, przy której zrównuje się wartość teraźniejsza prognozowanych korzyści i wydatków projektu, inaczej mówiąc, przy której ekonomiczna zaktualizowana wartość korzyści netto (ENPV) jest równa zero. Wartość wskaźnika w analizowanym projekcie wynosi 29,95% i jest wyższa od przyjętej do analizy stopy dyskontowej, co oznacza ekonomiczną opłacalność projektu.

B/C – jest to wskaźnik będący stosunkiem sumy zdyskontowanych korzyści do zdyskontowanych kosztów. Wynosi on 3,75 dla niniejszego projektu, co oznacza, że suma zdyskontowanych korzyści ekonomicznych i społecznych w badanym okresie przewyższa prawie czterokrotnie sumę zdyskontowanych kosztów ekonomicznych i społecznych. Wskaźnik ten stanowi dodatkowe potwierdzenie zasadności realizacji projektu.

Przeprowadzona analiza ekonomiczna dla projektu oraz ustalone w jej wyniku wartości wskaźników ENPV, EIRR oraz B/C potwierdzają społeczną opłacalność przedmiotowego projektu oraz zasadność jego realizacji.

## 10. ANALIZA RYZYKA

---

W celu przeprowadzenia kompleksowej analizy ryzyka dokonano analizy w następujących obszarach:

- analizy progu opłacalności inwestycji,
- analizy wrażliwości FRR,
- analizy wskaźnikowej zdolności obsługi zadłużenia.

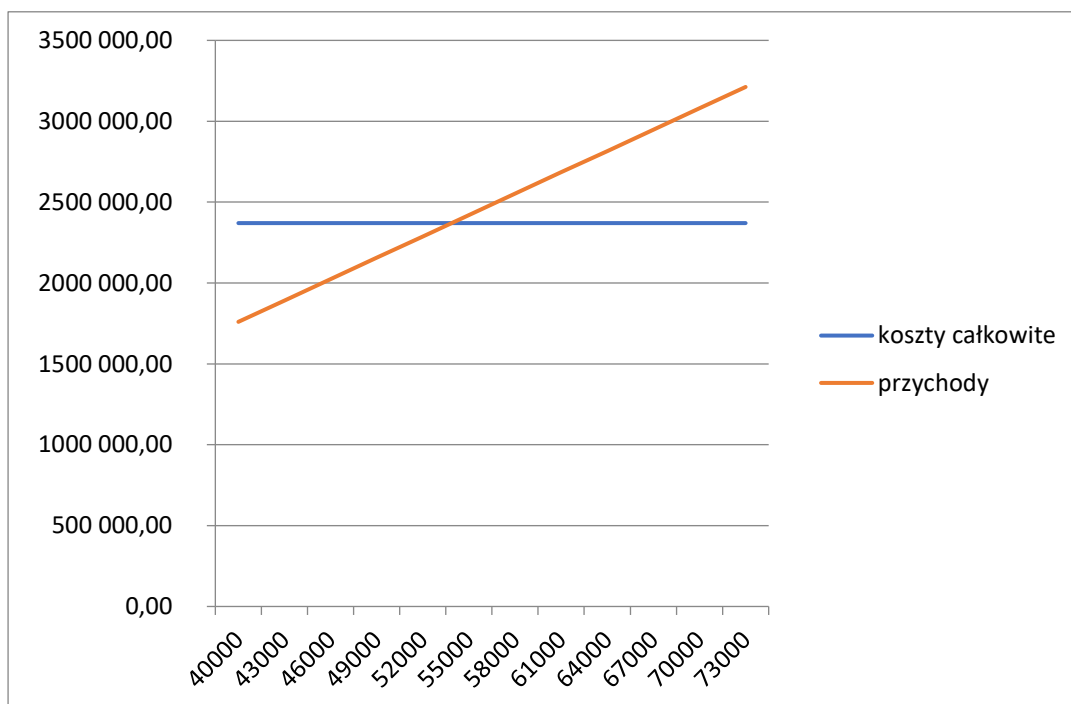


Analiza progów rentowności została dokonana dla roku 2025.

**Tabela 28 Analiza progów rentowności**

<b>Analiza progów rentowności</b>	
<b>Wyszczególnienie</b>	<b>rok 2025</b>
Średni tygodniowy przychód	44 856,82
koszty całkowite (koszty stałe) 2025	2 370 346,93
<b>Próg rentowności (wyrażony w wartości średniego tygodniowego przychodu)</b>	<b>53 871,52</b>
	<b>83,27%</b>

**Rysunek 1 Analiza progów rentowności**



Źródło: Opracowanie własne

Tak jak już wspomniano w jednym z poprzednich rozdziałów, przy okazji analizy wartości wskaźnika FNPV, przedmiotowy projekt nie jest projektem w pełni rentownym – samofinansującym się. Analiza progów rentowności jest dodatkowym potwierdzeniem tego faktu. Zgodnie z przyjętymi założeniami w zakresie kształtowania się wartości kosztów operacyjnych i przychodów ze sprzedaży, na prowadzonej działalności uda się osiągnąć nieco ponad 83% wartości przychodów zapewniających pełne zbilansowanie projektu. Niedobory finansowe będą jednak na bieżąco finansowane ze środków

pochodzących z budżetu Gminy Mosina. Projekt powinien zostać zrealizowany ze względu na wysoką wartość korzyści społecznych, która zostanie w jego wyniku wygenerowana.

Analiza wrażliwości FRR została dokonana dla następujących zmian kluczowych parametrów projektu:

- wzrost kosztów inwestycyjnych o 1% - ryzyko wystąpienia wahań kosztów inwestycyjnych jest niskie, aby zniwelować możliwość wystąpienia ryzyka dokonano określenia nakładów według aktualnego kosztorysu inwestycji,
- wzrost całkowitych kosztów operacyjnych o 2% - ryzyko wystąpienia wahań kosztów operacyjnych jest niskie, aby zniwelować możliwość ich wystąpienia dokonano ostrożnościowego ich oszacowania, na podstawie funkcjonujących podobnych obiektów i doświadczenia Wnioskodawcy,
- obniżenie przychodów o 2% - ryzyko wystąpienia wahań przychodów jest niskie ze względu na to, iż przeprowadzona analiza marketingowa potwierdza bardzo duży poziom zapotrzebowania na usługi. Bardziej prawdopodobny jest wzrost poziomu przychodów w stosunku do zakładanego.

Wyniki analizy wrażliwości zostały zaprezentowane w poniższej tabeli.

<b>Wyszczególnienie</b>	
1. Wzrost kosztów inwestycyjnych	1%
<b>FNPV</b>	<b>- 23 848 563,03 zł</b>
<b>FRR</b>	<b>Brak możliwości wyznaczenia</b>
2. Wzrost całkowitych kosztów operacyjnych	2%
<b>FNPV</b>	<b>- 24 175 704,57 zł</b>
<b>FRR</b>	<b>Brak możliwości wyznaczenia</b>
3. Obniżenie przychodów	2%
<b>FNPV</b>	<b>-24 096 093,28 zł</b>
<b>FRR</b>	<b>Brak możliwości wyznaczenia</b>