

## **Studium wykonalności dla projektu**

# **"Budowa krytego basenu w Mosinie"**

Projekt realizowany z udziałem pożyczki JESSICA 2  
udzielanej w ramach  
Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego  
na lata 2014-2020 (WRPO 2014+)

**Mosina, marzec 2021**



## Spis treści

MODUŁ I – OPIS I CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU .....	4
MODUŁ II – ANALIZA MARKETINGOWA .....	38
MODUŁ III – NAKŁADY INWESTYCYJNE .....	69
MODUŁ IV – KOSZTY EKSPLOATACJI .....	71
MODUŁ V – KAPITAŁ OBROTOWY .....	74
MODUŁ VI – PLAN FINANSOWY PROJEKTU .....	74
MODUŁ VII – PROGNOZA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....	78
MODUŁ VIII - ANALIZA OPŁACALNOŚCI FINANSOWEJ PROJEKTU .....	78
MODUŁ IX – ANALIZA EKONOMICZNA PROJEKTU (ANALIZA KOSZTÓW I KORZYŚCI) .....	79
MODUŁ X – ANALIZA RYZYKA .....	83

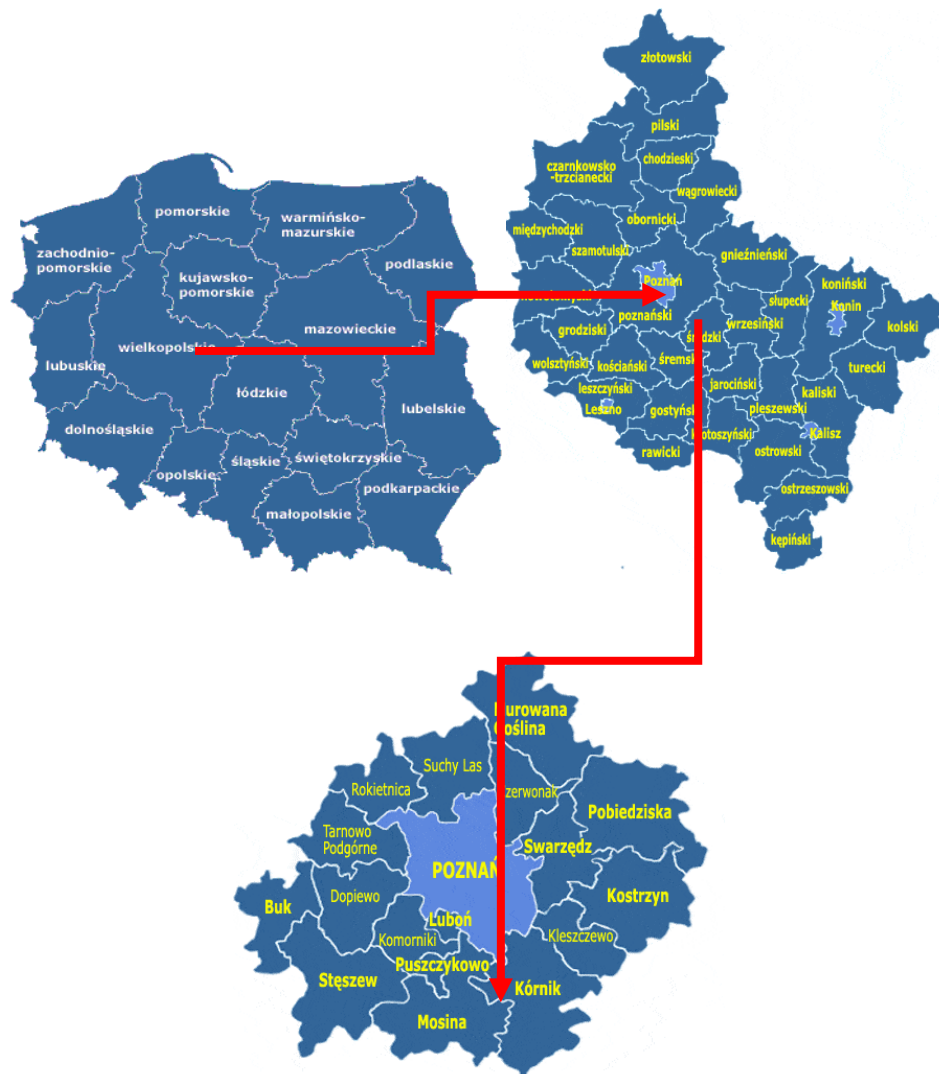
## MODUŁ I – OPIS I CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU

### 1. Nieruchomość będąca przedmiotem rewitalizacji

#### 1.1. Dokładna lokalizacja

Przedmiotowy projekt zlokalizowany jest w obrębie miasta Mosina, położonego na terenie gminy Mosina, znajdującej się w centralnej części Polski, w powiecie poznańskim, w województwie wielkopolskim.

Rysunek 1 Lokalizacja miasta Mosina



Źródło: [www.gminy.pl](http://www.gminy.pl)

Położona 18 km na południe od Poznania gmina Mosina znajduje się w obszarze metropolitalnym miasta Poznania. Terytorium gminy Mosina obejmuje powierzchnię 171,43 km<sup>2</sup>. W skład gminy Mosina, oprócz podzielonego na 7 osiedli miasta Mosina, wchodzi 21 sołectw: Babki, Baranówko, Borkowice, Czapury, Daszewice, Drużyna, Dymaczewo Nowe, Dymaczewo Stare, Krajkowo, Krosno, Krosinko, Mieczewo, Pecna, Radzewice, Rogalin, Rogalinek, Sasinowo, Sowinki, Świątniki, Wiórek, Żabinko. Siedziba władz gminnych znajduje się w mieście Mosina, które pełni rolę centrum administracyjne i kulturalne gminy.

Południowa granica gminy jest jednocześnie granicą powiatu. Gmina Mosina graniczy:

- od południa z gminą Czempień (powiat kościański) oraz gminą Brodnica (powiat śremski);
- od wschodu z gminą Kórnik;
- od zachodu z gminą Stęszew;
- od północy –z gminą Komorniki oraz miastami Poznań, Luboń, Puszczykowo.

Obszar gminy Mosina jest bardzo atrakcyjny pod względem krajobrazowo-przyrodniczym. Prawie 53% powierzchni gminy zajmują obszary podlegające ochronie prawnej. Na terenie gminy znajduje się Wielkopolski Park Narodowy, w którym utworzono 18 obszarów ochrony ścisłej o łącznej powierzchni 260 ha. W obrębie gminy występuje również Rogaliński Park Krajobrazowy, w ramach którego funkcjonują 2 rezerwaty przyrody: Krajkowo –rezerwat częściowy o charakterze faunistyczno-florystyczno-krajobrazowym oraz Goździk Siny w Grzybnie –rezerwat florystyczny. Ponadto na terenie gminy znajdują się Obszary Natura 2000 (Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk): Ostoja Wielkopolska PLH300010, Rogalińska Dolina Warty PLH300012, Ostoja Rogalińska PLB300017 oraz Będziewo –Bieczyny PLH300039.

Gmina ma bardzo duży potencjał turystyczny, wynikający z występowania na jej terenie chronionych obszarów przyrody jak i bliskości dużego ośrodka miejskiego jakim jest Poznań oraz niewielkiej odległości od zjazdu z autostrady A2 (12 km).

Gmina Mosina zamieszkiwana jest przez 33 442 osoby, z czego 14 124 osób to mieszkańcy miasta Mosina, a 19 318 osób zamieszkuje tereny wiejskie (dane Głównego Urzędu Statystycznego według stanu na dzień 31.12.2019 r.).

Projekt realizowany będzie przy ul. Strzeleckiej/Leszczyńskiej w Mosinie na działkach nr: 1829/3, 1826, 1829/1 obręb Miasto Mosina.

Przedmiotowy projekt zlokalizowany jest na obszarze wyznaczonym w Gminnym Programie Rewitalizacji dla Gminy Mosina na lata 2017 - 2027. Obszar rewitalizacji, który desygnowany został do wdrażania inicjatyw ukierunkowanych na przeciwdziałanie występującym zjawiskom problemowym zamieszkuje 7 750 osób, co stanowi 25,48% wszystkich mieszkańców gminy. Powierzchnia obszaru natomiast zajmuje 215,48 ha, co stanowi 1,30% powierzchni całej gminy.

Obszar rewitalizacji to centrum miasta, charakteryzujący się niekorzystnymi wskaźnikami społecznymi. Główną przyczyną stanu kryzysowego jest występowanie problemów społecznych prowadzących w konsekwencji do występowania zjawiska wykluczenia społecznego mieszkańców obszaru. Obszar rewitalizacji cechują się większym bezrobociem w stosunku do pozostałego obszaru gminy.

Bierność w podjęciu działań mających na celu poprawę własnej sytuacji życiowej utrwala przyjęte wzorce, przyczyniając się do dziedziczenia negatywnych zachowań. Różnice w dochodach skutkują pogłębieniem dysproporcji między mieszkańcami, a znaczny udział osób niepełnosprawnych i uzależnionych od alkoholu przyczynia się do wykluczenia z uczestnictwa w życiu publicznym, społecznym i ekonomicznym. Analiza liczby świadczeń udzielanych przez Ośrodek Pomocy Społecznej wykazuje, że rodziny które korzystają ze wsparcia społecznego często też dotknięte są kilkoma problemami jednocześnie. Długotrwałe utrzymywanie się tego stanu generuje kolejne problemy społeczne, wpływające negatywnie na jakość życia. Na niski poziom kapitału społecznego wpływa również mała liczba organizacji pozarządowych. Niski poziom integracji i aktywizacji mieszkańców, skutkującej większym poczuciem anonimowości i osamotnienia, spowodowane jest biernością w podejmowaniu inicjatyw na rzecz rozwoju społeczności lokalnej. Negatywny wizerunek obszaru rewitalizacji kształtowany jest również poprzez znaczną liczbę popełnionych przestępstw i wykroczeń. Liczba przestępstw i wykroczeń mierzona liczbą interwencji policji ma wpływ na obniżenie poczucia bezpieczeństwa wśród mieszkańców. Duże nagromadzenie czynów zabronionych popełnianych na wskazanym obszarze spowodowane jest skumulowaniem w centrum miasta osób, które charakteryzują problemy społeczne. Brak infrastruktury sportowej i rekreacyjnej dopasowanej do potrzeb powoduje, że młodzi ludzie nie mając alternatywy spędzania wolnego czasu, nierzadko wchodzą w konflikt z prawem.

Utrudnienia w codziennym funkcjonowaniu, wpływające na niską jakość życia mieszkańców obszaru rewitalizacji, wywołane są niedostatecznym wyposażeniem w infrastrukturę techniczną czy też niską jakość zabudowy. Ponadto, zła jakość środowiska spowodowana

emisją szkodliwych pyłów z pojazdów samochodowych, stanowi zagrożenie dla zdrowia i życia ludzkiego. Wśród przyczyn degradacji należy wymienić również niedostateczną powierzchnię terenów zieleni, zatłoczenie komunikacyjne oraz brak środków finansowych na remont zdegradowanych budynków.

Na obszarze rewitalizacji zdiagnozowano kumulację i współwystępowanie negatywnych zjawisk ze sfery społecznej, gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej i środowiskowej. Taki stan rzeczy wpływa negatywnie na jakość i komfort życia mieszkańców.

Obszar rewitalizacji pełni kluczowe funkcje administracyjne, społeczne, edukacyjne i gospodarcze gminy. Na jego terenie funkcjonuje Urząd Miejski, Ośrodek Pomocy Społecznej, Mosiński Ośrodek Kultury, Izba Muzealna, Mosińska Biblioteka Publiczna, placówki edukacyjne (m.in. Przedszkole nr 4 w Mosinie), siedziba Parafii Rzymskokatolickiej pw. św. Mikołaja czy siedziba Straży Miejskiej oraz Gminnego Centrum Informacji. Działalność wymienionych instytucji, wzmacnia potencjał rewitalizacji co pozwala na rozwój przestrzeni integrującej i aktywizującej mieszkańców obszaru rewitalizacji.

Na obszarze rewitalizacji znajdują się również: Targowisko w Mosinie (miejsce handlu detalicznego), Zielony Rynek (podjęcie odpowiednich działań skutkować może utworzeniem w tym miejscu centrum lokalnej przedsiębiorczości), Kanał Mosiński (miejsce posiadające potencjał aby stać się centrum rekreacji i spędzania aktywnie czasu na świeżym powietrzu), plac Eleganta (utożsamiany również poza gminą z legendarną postacią Eleganta z Mosiny). Wymienione lokalizacje w drodze odpowiedniego zmodernizowania jakościowego mają szansę zwiększyć jeszcze swoją efektywność, a w konsekwencji przyciągać większą liczbę użytkowników czy odwiedzających.

Zaletą wskazanego obszaru jest wysoki poziom obsługi komunikacyjnej. Gęstość dróg i dostępność parkingów, obecna sieć komunikacji autobusowej, a także lokalizacja dworca kolejowego świadczą o dobrym skomunikowaniu miejsca oraz o przystosowaniu obszaru do pełnienia funkcji administracyjno-usługowych. Dobra dostępność komunikacyjna powoduje, iż obszar rewitalizacji nie ma znamion miejsca „opuszczonego”, co również wzmacnia jego potencjał.

Na obszarze rewitalizacji znajduje się Plac 20 Października, stanowiący rynek/centrum miasta Mosina, który jednocześnie jest miejscem upamiętniającym wydarzenia istotne z punktu widzenia historii lokalnej, jak i miejscem stanowiącym zabytkowy walor architektoniczny - układ urbanistyczny wpisany do Rejestru Zabytków. W wyniku odpowiedniej modernizacji ma

predyspozycje by stać się głównym miejscem integracji i rekreacji w mieście, a także miejscem realizacji wydarzeń kulturalnych nie tylko okazjonalnych (jak dotychczas), ale także miejscem sprzyjającym obcowaniu z kulturą w życiu codziennym (możliwość organizacji wystaw plenerowych itp.).

Nie bez znaczenia są tutaj również inne elementy zabytkowego zaplecza architektonicznego miasta takie jak przykładowo: budynek dawnej Bożnicy Żydowskiej, który obecnie spełnia funkcje Galerii Miejskiej i Izby Muzealnej, Kogucik, czyli dawny dom lekarza Carla Eduarda Artla i Pałac Budzyń, stanowiący pozostałość po zespole dworsko-folwarcznym.

Zlokalizowane na obszarze rewitalizacji tereny zielone tj.: park przy majątku Budzyń, Ptasi Park, Park Strzelnica, teren nad Kanałem Mosińskim, bliskość Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz obszarów Natura 2000, stanowią potencjał rekreacyjny – tereny sprzyjające wypoczynkowi mieszkańców obszaru rewitalizacji, ale także walor turystyczny sprzyjający atrakcyjności tego miejsca dla turystów spoza gminy. Rozwój turystyki może stanowić dodatkowe źródło dochodów dla mieszkańców obszaru.

Ponadto na obszarze rewitalizacji zarejestrowana jest wyższa średnia liczba aktywnych podmiotów gospodarczych niż na terenie całego miasta. Świadczy to o wysokim potencjale gospodarczym terenu. Obecność instytucji użyteczności publicznej sprzyja powstawaniu w ich otoczeniu podmiotów oferujących swoje usługi mieszkańcom. Znaczna część mieszkańców miasta i okolicznych wsi przyjeżdża do centrum w celu zrobienia zakupów czy załatwienia innych spraw. Dane zjawisko zwłaszcza można zaobserwować w dni handlowe na Targowisku w Mosinie. We wtorek, piątek, a zwłaszcza w sobotę, liczba osób odwiedzających obszar rewitalizacji wzrasta. Istniejące skupienie podmiotów gospodarczych, majątku trwałego i zasobów ludzkich, a także związane z tym sieci powiązań gospodarczych oraz utrwalona pozycja i wizerunek miasta w zakresie świadczenia usług dla mniejszych ośrodków i obszarów wiejskich, sprzyjają jego dalszemu rozwojowi między innymi dzięki procesom kumulacyjnym. Obszar rewitalizacji po wdrożeniu zaplanowanych działań ma potencjał by stać się miejscem o wysokiej atrakcyjności, zamieszkiwanym przez aktywną społeczność, angażującą się w działania na rzecz rozwoju lokalnego, w którym nie będzie występowało zjawisko wykluczenia społecznego.



## Rysunek 2 Lokalizacja projektu na tle granic obszaru rewitalizacji



Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy z Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Mosina na lata 2017 - 2027

Przedmiotowe przedsięwzięcie zostało wpisane na listę podstawowych projektów i przedsięwzięć rewitalizacyjnych Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Mosina na lata 2017 - 2027.

Celem projektu podstawowego nr 8 pn. "Budowa basenu z pomieszczeniami rekreacyjnymi i sportowymi wraz z zagospodarowaniem Parku Gminnego „Strzelnica” w Mosinie", zgodnie z zapisami GPR, jest:

- podniesienie poziomu jakości życia mieszkańców gminy Mosina;
- promocja zdrowia poprzez zwiększenie dostępu do oferty sportowej;
- utworzenie miejsca rekreacji pozbawionego barier architektonicznych dla osób z niepełnosprawnościami;

- utworzenie nowych miejsc pracy na obszarze rewitalizacji – zapobieganie bezrobociu;
- udostępnienie terenów sprzyjających zagospodarowaniu czasu wolnego – zapobieganie działaniom chuligańskim - wpływ na zmniejszenie ilości wykroczeń oraz przestępstw wśród młodzieży;
- wzrost bezpieczeństwa mieszkańców obszaru rewitalizacji – poprzez uporządkowanie terenu Parku „Strzelnica”. Wytyczone zostaną ścieżki, do użytku oddana zostanie niezbędna infrastruktura i elementy małej architektury. Oprócz tego, celem projektu jest ochrona roślinności poprzez uporządkowanie parku, wprowadzenie gospodarki drzewostanem i zaprojektowanie roślin.

## 1.2. Rozmiary obiektów, powierzchnia, kubatura

Przedmiotem inwestycji jest budowa krytego basenu w Mosinie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu. W związku z planowaną budową dwóch zjazdów oraz przyłączy obszar inwestycji obejmuje również część przyległych działek drogowych.

**Tabela 1 Parametry inwestycji**

Parametr	Wartość
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**

Parametr	Wartość
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>

Projektowane parametry niecek basenowych:

- Niecka basenu sportowego:
  - ✓ długość: 25,0 m
  - ✓ szerokość: 14,00 m
  - ✓ głębokość wody od: 1,30 m opadająca do: 1,80 m
  - ✓ powierzchnia lustro wody: A = 350m<sup>2</sup>
  - ✓ 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 liniami 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: 0,8 m 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 liniami 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.

### 1.3. Informacja na temat sposobów dotychczasowego wykorzystania

Przeznaczona na inwestycję działka nr 1829/3 jest działką niezabudowaną oznaczoną geodezyjnie jako RV. Działka od strony północno-zachodniej przylega do działki drogowej nr 1826 (ul. Strzelecka), od północnego wschodu do działki nr 1829/2 zabudowanej budynkiem trafostacji oraz do działki drogowej 1829/1, a od strony południowo-wschodniej do działki drogowej nr 1833 (ul. Leszczyńska). Od strony południowo-zachodniej przedmiotowa działka przylega do działki 1827 oznaczonej jako działka leśna (LsVI) w MPZP przeznaczona na zieleni parkową z możliwością zabudowy. Działka 1829/3 jest nieogrodzona, porośnięta częściowo drzewami i krzewami, różnice wysokości pomiędzy skrajnymi punktami działki nie przekraczają 1 m. Obszar inwestycji objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonym uchwałą nr XLV/480/17 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27.02.2017.

### 1.4. Możliwe zagrożenia ekologiczne związane z poprzednią, obecną i przyszłą działalnością

Pozostawienie terenu objętego zakresem inwestycji w stanie istniejącym mogłoby się wiązać z wystąpieniem w tym obszarze zagrożeń ekologicznych. Niezagospodarowane, nieużytkowane przez nikogo tereny są bowiem bardzo często miejscami nielegalnego pozbywania się przez ludzi różnego rodzaju odpadów, w tym także odpadów niebezpiecznych, co stanowi istotne zagrożenie dla środowiska lokalnego.

Projektowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na środowisko przyrodnicze oraz na higienę i zdrowie użytkowników projektowanego obiektu. Wody gruntowe z projektowanych powierzchni utwardzonych nie będą spływały na tereny sąsiednie. Inwestycja na etapie realizacji i użytkowania będzie prowadzona z zachowaniem zasad ochrony środowiska i przepisów prawnych w tym zakresie. Zakłada się eliminację jej ewentualnego negatywnego wpływu na środowisko: istniejący drzewostan, powierzchnię gleby oraz wody powierzchniowe i podziemne. Planuje się przyłączenie obiektu basenowego do sieci kanalizacji miejskiej, wobec czego odnotować można pozytywny wpływ inwestycji na środowisko naturalne. Z uwagi na zaproponowane materiały oraz technologię wykonywanych prac inwestycja może spowodować jedynie ewentualne uciążliwości związane z robotami prowadzonymi w czasie budowy, które będą miały charakter czasowy, lokalny i ograniczony do terenu prowadzonych prac. Technologia nie wpłynie negatywnie na środowisko przyrodnicze. Ewentualną niedogodnością występującą w trakcie realizacji przedsięwzięcia może być większa emisja substancji wynikająca z pracy urządzeń i maszyn wykorzystywanych do prac budowlanych i transportu materiałów. Maszyny tego rodzaju zasilane są olejem napędowym i powodują emisje tlenków azotu, tlenków węgla, węglowodorów alifatycznych oraz aromatycznych i tlenków siarki (olej napędowy). W ramach działań zmierzających do ograniczenia oddziaływania na powietrze w fazie budowy planowane jest stosowanie w pełni sprawnego sprzętu, ograniczanie czasu pracy sprzętu do niezbędnego minimum oraz prowadzenie prac w sposób powodujący w jak najmniejszym stopniu wtórne pylenie. Na etapie realizacji inwestycji będą występowały krótkotrwałe uciążliwości wynikające z emisji hałasu przez pracujące urządzenia budowlane oraz pojazdy obsługujące budowę. W trakcie prowadzonych prac przewiduje się także podjęcie środków zaradczych polegających na segregacji odpadów powstających podczas wykonywania robót budowlanych. Wszystkie odpady wygenerowane podczas realizacji inwestycji będą podlegały ewidencji ilościowej i jakościowej. W trakcie realizacji przedsięwzięcia niewielkim źródłem emisji substancji będzie praca urządzeń i maszyn wykorzystywanych głównie do wykonywania prac budowlanych

i transportu materiałów budowlanych. Projektowane przedsięwzięcie nie spowoduje migracji roślin i zwierząt.

Inwestycja nie będzie generowała żadnych zagrożeń ekologicznych w fazie eksploatacyjnej. Ścieki socjalno-bytowe powstające w obiekcie basenu odprowadzane będą siecią kanalizacji sanitarnej do istniejącej oczyszczalni ścieków. Odpady zagospodarowywane i odprowadzane będą w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa. W budynku funkcjonowały będą instalacje przyjazne dla środowiska naturalnego (efektywna instalacja grzewcza z ekologicznym źródłem ciepła, energooszczędne oprawy oświetleniowe. itp.).

## 2. Koncepcja projektu (opis zakresu projektu)

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 równoległe 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 lm połączony z basenem rekreacyjnym o głębokości 0,8-1 lm 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 rozbiegającą 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 wzmocnione 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 wodnieprzepuszczalnego — 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 wgłębna max 130 mm<sup>3</sup>; odporność na plamienie 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 wgłębna max 130 mm<sup>3</sup>; odporność na plamienie 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 wgłębna max 130 mm<sup>3</sup>; odporność na plamienie klasa 4; nasiąkliwość wodna <0,1 %; wytrzymałość na zginanie minimum 45 N/mm<sup>2</sup>, antypoślizgowość RIO) – plaże;

- gres szklwiony imitacja drewna ok. 16x98 (klasa ścieralności 5; odporność na plamienie klasa 5; nasiąkliwość wodna wytrzymałość na zginanie minimum 35 N/mm<sup>2</sup>, antypoślizgowość RIO) – sauny;
- gres techniczny 30x30 (ścieralność wgłębna max 130 mm<sup>3</sup>; odporność na plamienie 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 wgłębna max 130 mm<sup>3</sup>; odporność na plamienie 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 pętelkowa 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 plamienie 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 zasyosowane 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.  $0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$  dla całego okna.

#### Pozostałe drzwi zewnętrzne

Drzwi zewnętrzne wyposażone w samozamykacze.

Skrzydła drzwiowe z blach stalowych wypełnione wełną mineralną, ościeżnice stalowe kątowe, zawiasy wzmocnione do budynków użyteczności publicznej, współczynnik drzwi  $0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ , 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 uszczelki przylgowe przyszybowe wykonane z kauczuku syntetycznego EPDM. W drzwiach stosowane uszczelki pęczniące 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 klejonej 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 wzmocnianą 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, kłapy 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 liniami z pływakami, słupki startowe ze stopniem i numeracją, linki z oznaczeniami do nawrotów w stylu grzbietowym na wysokości od. 1,8 do 2,m z chorągiewkami, w odległości 5 m od końca niecki;

- Niecki 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 umywalk dla niepełnosprawnych;
- zawór ze złączką czerpалny;
- wpust podłogowy;
- przycisk spłukujący;
- 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 przeznaczono do zagospodarowania jako trawniki.

### 3. Podmiot realizujący projekt

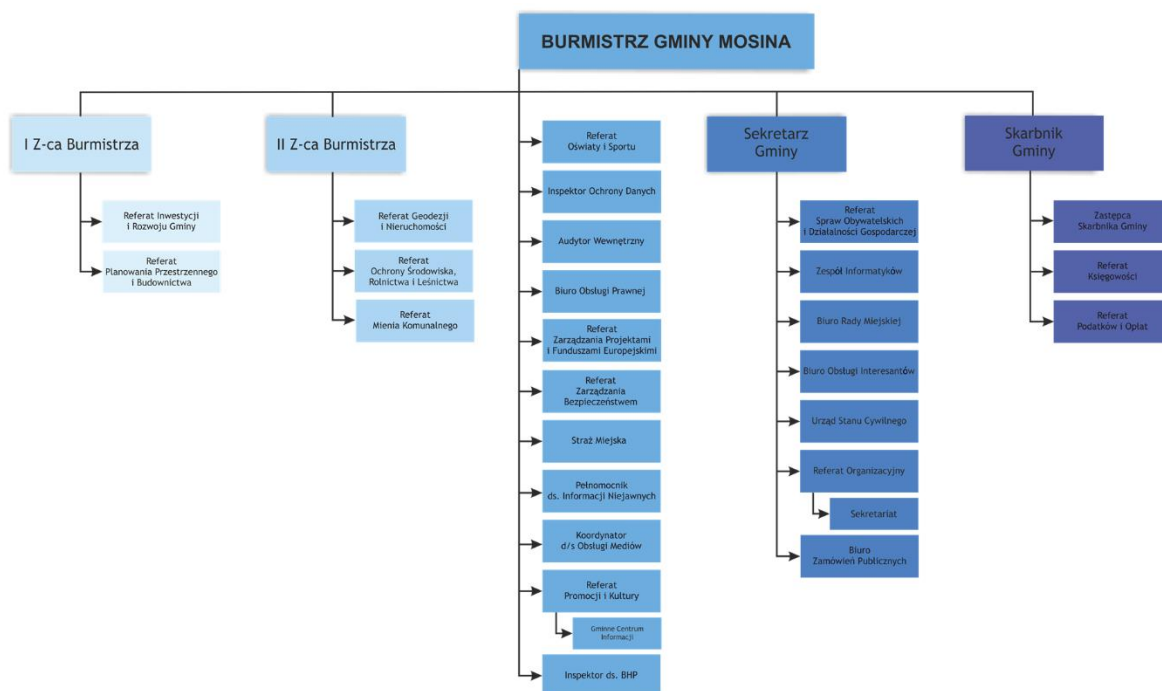
#### 3.1. Rodzaj osoby prawnej realizującej projekt, udziałowcy/podmioty powiązane [w tym krótka informacja nt. udziałowców powyżej 10%, nt. podmiotów powiązanych kapitałowo (zależnych i stowarzyszonych), podmiotów powiązanych ekonomicznie (% sprzedaży i zakupów)]

Wnioskodawcą przedmiotowego projektu jest Gmina Mosina. Stanowi ona podstawową jednostkę samorządu terytorialnego, która została powołana do organizacji życia publicznego na swoim terytorium. Mieszkańcy gminy tworzą gminną wspólnotę samorządową, która realizuje cele lokalne poprzez swoje organy, a także poprzez udział w referendum. Gmina wykonuje zadania określone w ustawie w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność w celu zaspokojenia potrzeb.

Gmina w celu zaspokojenia potrzeb jej mieszkańców realizuje zgodnie ze statutem:

- zadania własne,
- zadania z zakresu administracji rządowej, zlecone gminie na mocy ustawy,
- zadania z zakresu administracji rządowej wykonywane na podstawie porozumień,
- zadania należące do właścicieli innych jednostek samorządu terytorialnego przejęte na podstawie zawartych porozumień.

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miejskiego w Mosinie schemat organizacyjny Urzędu Miejskiego przedstawia się następująco:



Załącznik Nr 1 do Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Mosinie

Za realizację projektu odpowiedzialny będzie „Park Strzelnica” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mosinie (ul. Konopnickiej 31/13, 62-050 Mosina).

Spółka powołana została w dniu 3 września 2019 r. na mocy uchwały Rady Miejskiej w Mosinie nr XIV/97/2019. „Park Strzelnica” Sp. z o.o. jest spółką prawa handlowego. Jedynym udziałowcem Spółki jest Gmina Mosina. Kapitał podstawowy spółki wynosi 3 700 000,00 zł.

Przedmiotem działalności Spółki jest wykonywanie zadań własnych gminy o charakterze użyteczności publicznej służących bieżącemu i nieprzerwanemu zaspakajaniu potrzeb mieszkańców z zakresu kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych, sportu, utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych polegających w szczególności na:

- wybudowaniu krytego basenu w Mosinie wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- administrowaniu i zarządzaniu obiektem krytego basenu po jego wybudowaniu.

Spółka „Park Strzelnica” powołana została do prowadzenia działalności w ramach następujących kodów PKD:

- 93.11.Z – Działalność obiektów sportowych;
- 93.13.Z – Działalność obiektów służących poprawie kondycji fizycznej;
- 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;

- 85.51.Z – Pozaszkolne formy edukacji sportowej oraz zajęć sportowych i rekreacyjnych;
- 93.19.Z – Pozostała działalność związana ze sportem;
- 93.29.Z – Pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna;
- 41.10.Z – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Spółka „Park Strzelnica” będzie odpowiedzialna za realizację projektu, jego przebieg finansowy i rzeczowy. Spółka posiada zdolność prawną, instytucjonalną oraz finansową do prawidłowej realizacji oraz wdrożenia projektu.

### **3.2. Opis dotychczasowej działalności (jeżeli była prowadzona).**

Gmina Mosina, jako jednostka samorządu terytorialnego wykonuje zadania przede wszystkim z zakresu spraw publicznych, niezatrzymanych ustawami na rzecz innych podmiotów, które służą zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej. Gmina realizuje dwa rodzaje zadań, a mogą one być obowiązkowe lub fakultatywne. Podstawowe zadania własne obejmują sprawy:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki terenami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- 4) lokalnego transportu zbiorowego,
- 5) ochrony zdrowia,
- 6) pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych,
- 7) gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- 8) edukacji publicznej,
- 9) kultury, w tym bibliotek gminnych i innych placówek upowszechniania kultury,
- 10) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych,
- 11) targowisk i hal targowych,

- 12) zieleni gminnej i zadrzewień,
- 13) cmentarzy gminnych,
- 14) porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, w tym wyposażenia i utrzymania gminnego magazynu przeciwpowodziowego,
- 15) utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych,
- 16) polityki prorodzinnej, w tym zapewnienia kobietom w ciąży opieki socjalnej, medycznej i prawnej,
- 17) wspierania i upowszechniania idei samorządowej,
- 18) promocji gminy,
- 19) współpracy z organizacjami pozarządowymi,
- 20) współpracy ze społecznościami lokalnymi i regionalnymi innych państw.

Zadania zlecane to inne zadania publiczne wynikające z uzasadnionych potrzeb państwa, które są ustawowo zlecane do wykonywania jednostką samorządu terytorialnego przekazywanych na mocy regulacji ustawowej oraz na drodze zawartych porozumień.

„Park Strzelnica” Sp. z o.o. została powołana do realizacji zadań związanych z budową krytego basenu w Mosinie oraz administrowaniem i zarządzaniem obiektem krytego basenu po jego wybudowaniu. Dotychczasowa działalność Spółki skupiała się przede wszystkim na poszukiwaniu źródeł finansowania inwestycji obejmującej budowę krytego basenu w Mosinie oraz realizacji prac przygotowawczych poprzedzających proces inwestycyjny (opracowanie projektu budowlanego, uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych, pozwoleń itp.).

### **3.3. Pozycja rynkowa wnioskodawcy**

Wnioskodawcą przedmiotowego projektu jest Gmina Mosina będąca jednostką samorządu terytorialnego. Gmina Mosina jako jednostka samorządu terytorialnego realizuje cele i zadania określone w ustawie o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst pierwotny: Dz. U. 1990 r. Nr 16 poz. 95, (tekst jednolity: Dz. U. 1996 r. Nr 13 poz. 74, tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815). Zgodnie z zapisami ww. ustawy do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, nie zastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów. Głównym zadaniem każdej gminy jest zaspokajanie

zbiorowych potrzeb wspólnoty. Gmina nie konkuruje tym samym na rynku z innymi podmiotami.

Analizę rynku usług rekreacyjnych ze szczególnym uwzględnieniem obiektów basenowych zaprezentowano w rozdziale II niniejszego studium wykonalności pn. „Analiza marketingowa”.

#### 4. Tytuł prawny do nieruchomości

Projekt realizowany będzie przy ul. Strzeleckiej/Leszczyńskiej w Mosinie na działkach nr: 1829/3, 1826, 1829/1 obręb Miasto Mosina.

Wnioskodawca – Gmina Mosina posiada prawo do dysponowania nieruchomościami na cele realizacji projektu. Gmina Mosina jest właścicielem wskazanych wyżej działek.

#### 5. Cele projektu

##### 5.1. Cele komercyjne obejmujące rodzaje produktów lub usług, jakie zostaną przeznaczone do sprzedaży w wyniku realizacji projektu

Z uwagi na specyfikę projektu, jego podstawowym celem nie jest osiągnięcie przychodów i zysków z tytułu prowadzenia działalności basenu w Mosinie. Główne cele, jakie osiągnąć zamierza Wnioskodawca realizując przedsięwzięcie, to:

- podniesienie poziomu jakości życia mieszkańców gminy Mosina;
- promocja zdrowia poprzez zwiększenie dostępu do oferty sportowej szczególnie dla dzieci i seniorów;
- utworzenie miejsca rekreacji pozbawionego barier architektonicznych dla osób z niepełnosprawnościami;
- utworzenie nowych miejsc pracy na obszarze rewitalizacji – zapobieganie bezrobociu;
- udostępnienie terenów sprzyjających zagospodarowaniu czasu wolnego – zapobieganie działaniom chuligańskim - wpływ na zmniejszenie ilości wykroczeń oraz przestępstw wśród młodzieży;
- wzrost bezpieczeństwa mieszkańców obszaru rewitalizacji – poprzez uporządkowanie terenu Parku „Strzelnica”. Wytyczone zostaną ścieżki, do użytku oddana zostanie niezbędna infrastruktura i elementy małej architektury. Oprócz tego, celem projektu jest ochrona roślinności poprzez uporządkowanie parku, wprowadzenie gospodarki drzewostanem i zaprojektowanie roślin.

## 5.2. Cele społeczne, jakie są planowane do realizacji, które będą mogły być podstawą analizy efektów społecznych projektu.

Rewitalizacja jest długim procesem, który poprzez działania infrastrukturalne oraz społeczne ma prowadzić do poprawy jakości życia lokalnej wspólnoty. Przedmiotowa inwestycja, obok innych zaplanowanych w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Mosina na lata na lata 2017-2027, ma przyczynić się do zrewitalizowania obszaru dysfunkcyjnego. Obszar ten został wyznaczony na podstawie analizy, w ramach której zdiagnozowane zostały zjawiska problemowe.

Liczne problemy występujące na wskazanym obszarze miasta pokazują, że powodów degradacji jest kilka, dlatego należy wziąć pod uwagę zarówno przyczynę stanu kryzysowego, jak i jego skutek. Mieszkańcy zmuszeni poszukiwać pracy poza swoim miejscem zamieszkania, coraz rzadziej decydują się na uczestnictwo w wydarzeniach kulturalno-rozrywkowych organizowanych na terenie zarówno miasta, jak i całej gminy. Również chęć do podejmowania oddolnych inicjatyw na rzecz rozwoju gminy, w ramach funkcjonowania organizacji pozarządowych, jest coraz mniejsza. Świadczy o tym niska wartość wskaźnika dotyczącego funkcjonujących organizacji pozarządowych w przeliczeniu na 100 mieszkańców. Niski poziom kapitału społecznego generuje również inne problemy. Jednym z nich jest nasilające się zjawisko korzystania ze świadczeń pomocy społecznej. W następstwie długotrwałego pobierania świadczeń może wystąpić brak chęci do podejmowania pracy w celu poprawienia swojej sytuacji materialnej. Coraz większa bezradność przyczynia się do mniejszej potrzeby związanej z rozwojem własnym i poszukiwaniem pracy, co prowadzi do wzrostu zachowań dewiacyjnych. Również brak potrzeby związanej ze wzrostem standardu swojego życia, generuje również kolejny problem jakim jest bezrobocie. Bliskość dużych ośrodków miejskich, takich jak Poznań, wpływa na mniejsze zainteresowanie potencjalnych inwestorów. Stanowi to utrudnienie przy tworzeniu nowych miejsc pracy. Wysoki udział osób w wieku poprodukcyjnym stanowi kolejny czynnik niskiego rozwoju gospodarczego wybranego obszaru miasta. Wysoki odsetek osób w wieku poprodukcyjnym obciąża system emerytalny i zwiększa koszty opieki instytucjonalnej. Niedostateczny dostęp do usług społecznych i opiekuńczych, są dodatkowymi czynnikami wpływającymi na proces wykluczenia z życia społecznego i publicznego.

Realizacja projektu przyczyni się do poprawy sytuacji w sferze społecznej, dzięki osiągnięciu podstawowych celów przedsięwzięcia, tj.: promocja zdrowia poprzez zwiększenie dostępu do oferty sportowej, utworzenie nowych miejsc pracy na obszarze rewitalizacji – zapobieganie

bezrobociu oraz udostępnienie terenów sprzyjających zagospodarowaniu czasu wolnego – zapobieganie działaniom chuligańskim - wpływ na zmniejszenie liczby wykroczeń oraz przestępstw wśród młodzieży. Obszar rewitalizacji zamieszkują osoby niepełnosprawne oraz seniorzy, którzy spotykają się z wieloma barierami, które w znaczący sposób wpływają na obniżenie odczuwalnej jakości życia. Zadania przewidziane w ramach projektu przyczynią się do wzrostu poziomu ich uczestnictwa w wydarzeniach o charakterze rekreacyjnym, sportowym i aktywizującym.

Budowa basenu w Mosinie przyczyni się do zmniejszenia liczby osób korzystających z pomocy społecznej oraz liczby przestępstw, a także zwiększenia liczby podmiotów gospodarczych.

Jedną z grup wymagających wsparcia określoną w Gminnym Programie Rewitalizacji dla Gminy Mosina na lata 2017-2027 stanowią osoby korzystające ze świadczeń pomocy społecznej. Głównym powodem zwracania się po pomoc jest trudna sytuacja materialna, bardzo często powodowana bezrobociem. Należy zauważyć, że ciężka sytuacja materialna jest często zarzewiem sytuacji patologicznych, do których może dochodzić w ubogich rodzinach (alkoholizm, narkomania, przestępczość). Ośrodek Pomocy Społecznej nie jest organizacją, która samodzielnie rozwiązuje problemy społeczne, stanowi jedynie wyspecjalizowaną służbę do zadań kryzysowych. W rozwiązywanie problemów powinna się zaangażować lokalna społeczność, a nie tylko określone jednostki. Problemy społeczne dotyczą przecież nie tylko osób wykluczonych.

W nowopowstałym obiekcie utworzone zostaną miejsca pracy, które pozwolą ograniczyć skalę negatywnego zjawiska społecznego w postaci bezrobocia i ubóstwa dotyczącego znacznej części mosińskich rodzin. W obiekcie basenu zakłada się utworzenie 15 nowych etatów. Taki poziom zatrudnienia, biorąc pod uwagę wielkość obszaru rewitalizacji, w istotny sposób przyczyni się do ograniczenia poziomu bezrobocia i ubóstwa na tym terenie. W procesie rekrutacji pracowników dodatkowe punkty premiujące przyznawane będą kandydatom posiadającym miejsce zamieszkania na terenie obszaru rewitalizacji, tak aby możliwie największa liczba nowozatrudnionych osób pochodziła właśnie ze wskazanego obszaru.

Inwestycja wpłynie także na zwiększenie atrakcyjności obszaru dla inwestorów lokalnych i zewnętrznych, zwiększenie atrakcyjności turystycznej oraz poprawę jakości życia mieszkańców. W wyniku rewitalizacji poprawi się estetyka obszaru. Wpłynie to na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej, gospodarczej i turystycznej obszaru, a także na wzrost aktywizacji gospodarczej mieszkańców. Stworzenie miejsca rekreacji / obiektu sportowego oraz utworzenie nowych miejsc pracy ograniczy negatywne zjawiska społeczne i gospodarcze przyczyniając się do

aktywizacji osób bezrobotnych i zagrożonych wykluczeniem społecznym, a także do gospodarczej aktywizacji mieszkańców miasta.

Istotnym celem społecznym przedmiotowego przedsięwzięcia jest także aktywizacja osób starszych oraz poprawa ich jakości życia, stanu zdrowia, kondycji psychofizycznej. Obecnie seniorów zamieszkujących obszar rewitalizacji bardzo często dotyka problem poczucia osamotnienia, braku możliwości uczestnictwa w interesujących zajęciach ruchowych. W efekcie osoby te zdecydowaną większość czasu spędzają w domu, co sprzyja rozwojowi chorób i schorzeń charakterystycznych dla wieku senioralnego. Powstanie obiektu basenowego oraz adresowanie części zajęć wyłącznie do grupy osób starszych pozwoli w istotny sposób zaktywizować tę grupę społeczną. W efekcie seniorzy będą mieli możliwość poprawy swojego stanu zdrowia, ale również nawiązania nowych kontaktów lub zacieśnienia więzi społecznych przy okazji uczestnictwa w grupowych zajęciach w nowym obiekcie basenowym.

## **6. Zdolność instytucjonalna do realizacji projektu.**

### **6.1. Sposób prowadzenia inwestycji (zamówienia pod klucz, zamówienia wyjściowe)**

Wnioskodawcą przedmiotowego projektu jest Gmina Mosina.

Za realizację projektu odpowiedzialna będzie „Park Strzelnica” Sp. z o.o. z siedzibą w Mosinie (ul. Konopnickiej 31/13, 62-050 Mosina).

Spółka powołana została w dniu 3 września 2019 r. na mocy uchwały Rady Miejskiej w Mosinie nr XIV/97/2019. „Park Strzelnica” Sp. z o.o. jest spółką prawa handlowego. Jedynym udziałowcem Spółki jest Gmina Mosina. Kapitał podstawowy spółki wynosi 3 700 000,00 zł.

Przedmiotem działalności Spółki jest wykonywanie zadań własnych gminy o charakterze użyteczności publicznej służących bieżącemu i nieprzerwanemu zaspakajaniu potrzeb mieszkańców z zakresu kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych, sportu, utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych polegających w szczególności na:

- wybudowaniu krytego basenu w Mosinie wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- administrowaniu i zarządzaniu obiektem krytego basenu po jego wybudowaniu.

Spółka „Park Strzelnica” powołana została do prowadzenia działalności w ramach następujących kodów PKD:

- 93.11.Z – Działalność obiektów sportowych;



- 93.13.Z – Działalność obiektów służących poprawie kondycji fizycznej;
- 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- 85.51.Z – Pozaszkolne formy edukacji sportowej oraz zajęć sportowych i rekreacyjnych;
- 93.19.Z – Pozostała działalność związana ze sportem;
- 93.29.Z – Pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna;
- 41.10.Z – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Spółka „Park Strzelnica” będzie odpowiedzialna za realizację projektu, jego przebieg finansowy i rzeczowy. Spółka posiada zdolność prawną, instytucjonalną oraz finansową do prawidłowej realizacji oraz wdrożenia projektu.

Koordinacją projektu zajmować się będzie Prezes Zarządu Spółki, posiadający doświadczenie w zakresie wdrażania projektów, prac związanych z projektami finansowanymi ze źródeł zewnętrznych w szczególności w ramach ich kontroli i monitoringu. Nie istnieje więc niebezpieczeństwo dotyczące realizacji i funkcjonowania projektu. Obecnie spółka nie zatrudnia pracowników, z racji faktu, iż dotychczasowe działania Spółki sprowadzały się jedynie do poszukiwania finansowania dla inwestycji będącej przedmiotem niniejszego studium oraz realizacji prac przygotowawczych. Po uzyskaniu pozytywnej decyzji o przyznaniu finansowania na rzecz projektu ze środków JESSICA 2, wyłoniony zostanie zewnętrzny podmiot świadczący usługi księgowe dla Spółki. Na późniejszym etapie w Spółce zatrudnieni zostaną pracownicy niezbędni do zapewnienia prawidłowego bieżącego funkcjonowania wybudowanego obiektu:

- pracownicy obsługi technicznej – 6 etatów;
- pracownicy odpowiedzialni za utrzymanie czystości w obiekcie – 4 etaty;
- pracownicy recepcji – 5 etatów.

Dodatkowo Spółka korzystała będzie z usług firm zewnętrznych w zakresie realizacji zadań z zakresu promocji i marketingu oraz obsługi instruktorskiej.

Prezes Zarządu Spółki „Park Strzelnica” jako bezpośredni koordynator projektu odpowiedzialny będzie w szczególności za prawidłową realizację następujących zadań:

- ogólny nadzór na realizacją projektu;
- finansowe zarządzanie projektem;

- płatności dla wykonawców,
- prowadzenie dokumentacji finansowo-księgowej;
- zatwierdzanie harmonogramów płatności oraz wniosków o płatność;
- nadzór finansowy;
- procedury aplikacyjne;
- procedury przetargowe;
- promocję.

Proces zamówień publicznych na potrzeby projektu prowadzony będzie w ścisłej współpracy z Biurem Zamówień Publicznych Urzędu Miejskiego w Mosinie.

W celu zapewnienia właściwego sposobu kontroli procesu inwestycyjnego, w drodze przetargu nieograniczonego, wyłoniona zostanie firma sprawująca nadzór inwestorski nad realizacją zadania inwestycyjnego. Najważniejsze obowiązki inspektora nadzoru:

- pełnienie nadzoru inwestorskiego zgodnie z obowiązującym Prawem budowlanym;
- zapewnienie wykonania przedmiotu umowy zgodnie z wytycznymi dla nadzorowania inwestycji współfinansowanych z funduszy Unii Europejskiej;
- nadzór i kontrola nad właściwym i terminowym wdrażaniem inwestycji;
- reprezentowanie interesów inwestora w zakresie spraw technicznych i ekonomicznych w ramach dokumentacji projektowej, prawa budowlanego oraz umowy na realizację inwestycji;
- wspieranie Wnioskodawcy we wszystkich czynnościach technicznych, administracyjnych, finansowych, związanych z realizacją przedsięwzięcia;
- współpraca z nadzorem autorskim;
- rozwiązywanie bieżących problemów technicznych w trakcie realizacji zadania;
- nadzór rzeczowo-terminowy w zakresie przygotowania dokumentów niezbędnych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie;
- rzeczowe i finansowe rozliczenie robót budowlanych,
- kontrola i nadzór nad zgodnością realizacji robót z odpowiednimi wymaganiami bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, przepisów związanych z ochroną środowiska;

- kontrolowanie zgodności wykonanych robót z dokumentacją projektową, umową i obowiązującym w trakcie realizacji harmonogramem robót,
- organizacja oraz przeprowadzenie odbiorów częściowych, końcowych budowy oraz poszczególnych etapów zgodnie z wymogami dla nadzorowania inwestycji współfinansowanych z funduszy Unii Europejskiej.

Spółka „Park Strzelnica” posiada odpowiednie zasoby techniczne i zasoby lokalowe konieczne do przeprowadzenia projektu.

Podmiotem odpowiedzialnym za wybudowaną w ramach realizacji projektu infrastrukturę będzie również „Park Strzelnica” Sp. z o.o. Spółka odpowiedzialna za zarządzanie i utrzymanie inwestycji nie zmieni przeznaczenia oraz sposobu użytkowania obiektów przez okres min. 5 lat od zakończenia realizacji inwestycji.

## **6.2. Przewidywane zasady wyboru wykonawców i dostawców**

W ramach realizacji projektu podmiot realizujący – „Park Strzelnica” Sp. z o.o. będzie dokonywał wyboru wykonawców z zastosowaniem procedury zamówień publicznych, zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych. Wydatki w ramach projektu, bez względu na wartość zamówienia, zostaną poniesione w sposób celowy, oszczędny, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań, jak również zgodnie z zasadami konkurencyjności, równego traktowania i zasadą jawności.

W ramach projektu zostaną przeprowadzone 2 postępowania:

- przetarg nieograniczony – na realizację robót budowlanych oraz wyposażenie obiektu basenowego (III kwartał 2021 roku),
- przetarg nieograniczony - na sprawowanie nadzoru inwestorskiego (III kwartał 2021 roku).

Wnioskodawca dokona wyboru wykonawców z zachowaniem zasad przejrzystości i uczciwej konkurencji i dołoży wszelkich starań w celu uniknięcia konfliktów interesów.

## **6.3. Charakterystyka zasobów ludzkich podmiotu prowadzącego projekt z uwzględnieniem ich kwalifikacji zawodowych i roli w projekcie**

Wnioskodawca (Gmina Mosina) oraz Realizator („Park Strzelnica” Sp. z o.o.) posiadają potencjał kadrowy zapewniający sprawną realizację projektu, co pozwoli na osiągnięcie rezultatów oraz celu projektu. Podmioty dysponują doświadczoną kadrą administracyjną (księgowość, zamówienia publiczne, itp.), mającą wiedzę i umiejętności w zarządzaniu, finansach, prawie polskim i europejskim. Zespół ma doświadczenie nie tylko w realizacji czysto merytorycznych zadań związanych ze świadczeniem usług, ale też jest biegły w prowadzeniu, rozliczaniu i realizacji projektów od strony formalnej, prawnej, rachunkowej i organizacyjnej. Ponadto ze względu na bliskość dużego ośrodka miejskiego (Poznań) Inwestor ma dostęp i szeroką możliwość zatrudnienia kadry specjalistów posiadających wiedzę i umiejętności z zakresu świadczenia usług rekreacyjnych i sportowych.

Zarządzanie projektem realizowane będzie przez planowaną do powołania grupę projektową.

W skład grupy projektowej wchodzi:

- koordynator projektu – Prezes Zarządu „Park Strzelnica” Sp. z o.o. - osoba odpowiedzialna za przygotowanie i realizację projektu, zebranie dokumentów oraz informacji, przygotowywanie dokumentów, promocję projektu, monitoring projektu, archiwizację dokumentacji projektowej, koordynowanie wszystkich prac przewidzianych w projekcie;
- księgowa projektu – osoba odpowiedzialna za rozliczenie projektu, kontrolę harmonogramu rzeczowo- finansowego, stronę finansową projektu (przedstawiciel wyłonionego podmiotu zewnętrznego);
- pracownik ds. zamówień publicznych - osoba odpowiedzialna za przygotowanie i realizację zamówień publicznych (przygotowanie ogłoszenia, specyfikacji do zamówienia, itp.) – pracownik Urzędu Miejskiego w Mosinie.

Osoby wchodzące w skład zespołu to osoby doświadczone w realizacji projektów inwestycyjnych, w tym projektów finansowanych ze środków UE. Przestrzegany będzie równościowy sposób zarządzania w projekcie - w skład grupy projektowej wejdą osoby o odpowiednim doświadczeniu, wiedzy, umiejętnościach, wykształceniu, bez względu na płeć, wiek, światopogląd, orientację seksualną, religię, stopień sprawności fizycznej, itp. Założono zespołowy charakter pracy przy realizacji projektu, który pozwoli na uzyskanie korzyści skali, ze względu na fakt, iż efekty pracy grupy, są większe niż prosta suma efektów pracy poszczególnych członków zespołu. Grupę projektową będzie wspierało kierownictwo jednostki.

Obecnie Spółka „Park Strzelnica” Sp. z o.o. nie zatrudnia pracowników, z racji faktu, iż dotychczasowe działania Spółki sprowadzały się jedynie do poszukiwania finansowania dla inwestycji będącej przedmiotem niniejszego studium oraz realizacji prac przygotowawczych. Po uzyskaniu pozytywnej decyzji o przyznaniu finansowania na rzecz projektu ze środków JESSICA 2, wyłoniony zostanie zewnętrzny podmiot świadczący usługi księgowe dla Spółki. Na późniejszym etapie w Spółce zatrudnieni zostaną pracownicy niezbędni do zapewnienia prawidłowego bieżącego funkcjonowania wybudowanego obiektu:

- pracownicy obsługi technicznej – 6 etatów;
- pracownicy odpowiedzialni za utrzymanie czystości w obiekcie – 4 etaty;
- pracownicy recepcji – 5 etatów.

Dodatkowo Spółka korzystała będzie z usług firm zewnętrznych w zakresie realizacji zadań z zakresu promocji i marketingu oraz obsługi instruktorskiej.

Sytuacja finansowa Spółki jest stabilna. Spółka w 2020 roku zanotowała stratę, lecz mimo to zachowuje płynność finansową. Należy mieć na uwadze, iż Spółka jest podmiotem realizującym działania na rzecz społeczeństwa. W związku z tym, w przypadku gdy jest taka konieczność, Spółka jest dofinansowywana przez jednostkę samorządu terytorialnego w formie podwyższenia kapitału. Ponadto Spółka znajduje się w początkowej fazie działalności, a główny przedmiot, którym ma zarządzać i w oparciu o który generowane będą przychody operacyjne, powstanie w ciągu najbliższych kilku lat.

Po zakończeniu inwestycji odpowiedzialność za zarządzanie i eksploatację produktu projektu, w okresie minimum 5 lat od daty jego zakończenia, pozostanie w gestii „Park Strzelnica” Sp. z o.o. Wszystkie koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją inwestycji ponosić będzie Spółka. Koszty te będą pokrywane z planowanych do osiągnięcia przychodów oraz z dopłat do kapitału Spółki wnoszonych przez Gminę Mosina.

Inwestor zapewni także odpowiednie zasoby kadrowe pozwalające na długoterminowe utrzymanie przedmiotu projektu i eksploatację inwestycji zgodnie z jej przeznaczeniem. Nowoutworzony obiekt będzie obsługiwany przez zespół osób posiadających długoletnie i wielokierunkowe doświadczenie z zakresu świadczenia usług w branży sportowo-rekreacyjnej.

## MODUŁ II – ANALIZA MARKETINGOWA

### 1. Zdefiniowanie rynku lokalnego dla przewidywanych w projekcie usług

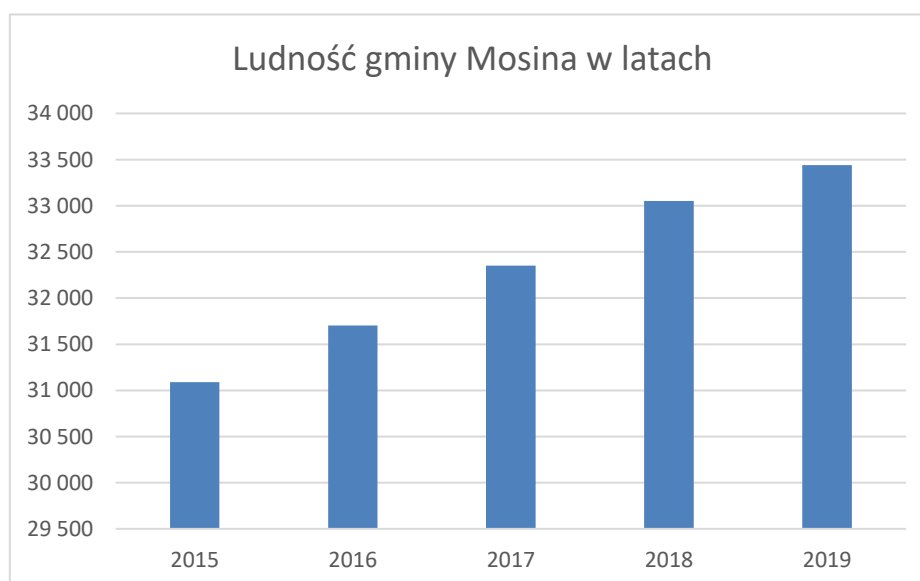
Usługi świadczone przez obiekt stanowiący przedmiot inwestycyjny będą miały charakter lokalny, ze szczególnym nastawieniem na mieszkańców gminy Mosina, w tym uczniów szkół podstawowych. Stąd definiowanie rynku oparte jest przede wszystkim o analizę demograficzną Gminy, ze szczególnym naciskiem na dzieci uczące się w mosińskich szkołach.

Gmina miejsko - wiejska Mosina leży na południe od Poznania, w powiecie Poznańskim, w bezpośrednim sąsiedztwie Wielkopolskiego Parku Narodowego. Sąsiaduje z gminami: Brodnica, Czempień, Komorniki, Kórnik, Luboń, Poznań, Puszczykowo, Stęszew.

Gminę Mosina, na koniec 2019 (dane GUS) roku zamieszkiwało 33 442 osoby, z czego 14 124 osób było mieszkańcami miasta, pozostałe 19 318 osób zamieszkiwało tereny wiejskie gminy. Spośród wszystkich mieszkańców 6289 osób było w wieku 14 lat i mniej, w wieku produkcyjnym (15 – 59 dla kobiet i 15 – 64 dla mężczyzn) było 21197 osób zaś w wieku poprodukcyjnym 5956 osób.

Obserwując średniookresowe tendencje demograficzne zauważalny jest trend wzrostowy, wynikający przede wszystkim z migracji mieszkańców w obrębie aglomeracji poznańskiej.

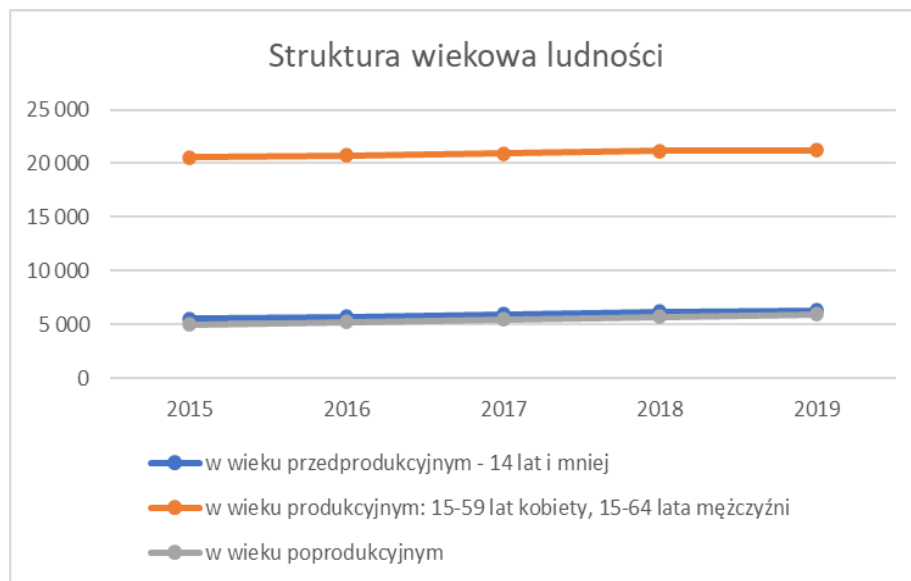
Wykres 1 Liczba ludności gminy Mosina w latach 2015 - 2019



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Pozytywna dynamika liczby mieszkańców wiąże się przede wszystkim z rozwojem budownictwa mieszkaniowego w Gminie. Wg danych GUS liczba lokali mieszkaniowych na koniec 2019 wzrosła o blisko 10% względem 2015 roku. Wzrost zasobu mieszkaniowego w gminie przyciąga szczególnie młode rodziny z dziećmi co pozwala na zachowanie w miarę stabilnej sytuacji jeśli chodzi o strukturę wiekową populacji gminy a co za tym idzie również obciążenie demograficzne.

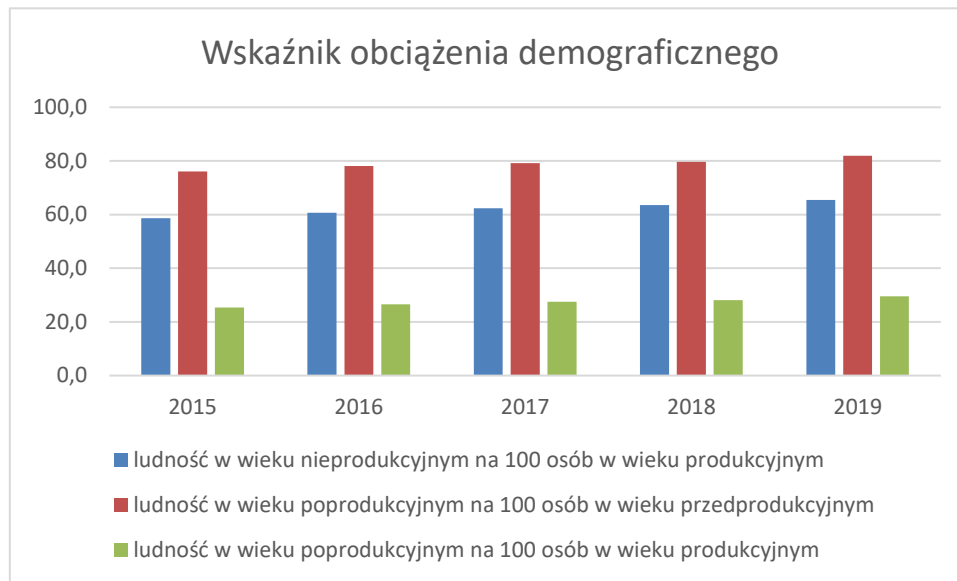
**Wykres 2 Struktura wiekowa ludności**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Wskaźnik obciążenia demograficznego pozwala odnieść sytuację demograficzną do sytuacji gospodarczej. W przypadku Mosiny, wskaźnik ten daje pozytywne wrażenie, że na rynku pracy nadal możliwe jest zastępowanie pokoleń, dzięki równoważącej się liczby osób w wieku poprodukcyjnym i przedprodukcyjnym.

### Wykres 3 Wskaźnik obciążenia demograficznego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

W skład Gminy Mosina wchodzi 32 miejscowości, z których do najliczniejszych należą:

**Tabela 3 Największe miejscowości gminy Mosina**

Lp.	Miejscowość	Mieszkańcy (zameldowani na pobyty stały na dzień 31.12.2015)	Mieszkańcy (zameldowani na pobyty stały na dzień 31.12.2019)
1.	MOSINA	12376	12512
2.	CZAPURY	1298	1468
3.	KROSNO	1760	1972
4.	DASZEWICE	1447	1530
5.	PECNA	1842	1861
6.	ROGALINEK	1555	1570

Źródło: Raport o stanie gminy Mosina za rok 2019

Jak wynika z analizy powyższych danych, liczba mieszkańców tych miejscowości stale rośnie, choć w różnym tempie. Wynika to z rozmieszczenia największych inwestycji deweloperskich i podaży gruntów inwestycyjnych na terenie gminy. Poniższa mapa ilustruje rozmieszczenie



najliczniejszych miejscowości w Gminie oraz odległości między nimi a stolicą gminy, gdzie usytuowania będzie pływalnia.

**Rysunek 3 Odległości największych miejscowości do planowanej inwestycji**



Źródło: Wikipedia

Na terenie Gminy Mosina funkcjonuje 9 szkół publicznych, do których uczęszcza 3405 dzieci w klasach 0 – 8. Poniżej przedstawiony został wykaz szkół gminnych wraz z podziałem na roczniki i liczbą uczniów w szkołach.

**Tabela 4 Szkoły publiczne w Gminie Mosina**

Oddział	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Nazwa szkoły									
Szkoła Podstawowa im. Adama Wodczicki w Rogalinku	21	18	32	20	21	19	27	19	19
Szkoła Podstawowa im. Arkadego Fiedlera w Czapurach	35	58	56	36	51	18	44	42	20
Szkoła Podstawowa im. Kawalerów Orderu Uśmiechu w Daszewicach	18	20	42	41	22	11	28	52	29
Szkoła Podstawowa im. Prezydenta RP Edwarda Raczyńskiego w Rogalinie	18	19	25	12	17	19	30	18	16
Szkoła Podstawowa nr 1 w Mosinie	58	64	52	67	43	34	84	78	65
Szkoła Podstawowa nr 2 w Mosinie	55	63	89	71	66	17	122	98	57
Szkoła Podstawowa Pod Lipami w Krosinku	38	47	30	36	23	19	25	39	21
Szkoła Podstawowa w Pecnej	34	23	31	27	37		36	31	22
Zespół Szkół w Krośnie	77	67	87	75	76	32	121	107	68
<b>Razem</b>	<b>354</b>	<b>379</b>	<b>444</b>	<b>385</b>	<b>356</b>	<b>169</b>	<b>517</b>	<b>484</b>	<b>317</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego

Gdyby rozpatrywać tylko najmłodsze roczniki (klasy I – III) to średnio w każdym z nich uczy się ok. 390 dzieci, a jest to najlepszy okres dla nauki pływania, jeżeli rozpatrywać te roczniki jako adresata usług świadczonych przez pływalnię.

**Tabela 5 Gminy sąsiednie nieposiadające swoich pływalni**

Lp.	Gmina	Liczba mieszkańców
1.	Luboń	31941
2.	Puszczykowo	9657
3.	Czempiń	11491
4.	Stęszew	15851
5.	Komorniki	36920
	SUMA	105860

Źródło: Opracowanie własne.

Z analizy powyższych danych wynika, że potencjalnie rynek dla usług oferowanych przez Pływalnie w Mosinie może kształtować się na poziomie ok. 150000 tysięcy osób. Dodatkowym atutem przyciągającym klientów może być komplementarność oferty pływalni uzupełnionej zajęciami fitness w obiekcie oraz bezpośrednim sąsiedztwem Wielkopolskie Parku Narodowego (WPN), dającego okazję dla zaplanowania aktywnego wypoczynku w ramach jednodniowych wypadów, tak modnych w zabieganych czasach.

Oczywistym jest, że aktywność fizyczna polskiego społeczeństwa nie obejmuje całej populacji. Według raportu GUS z 2017 roku (za rok 2016)<sup>1</sup> regularne uczestnictwo w zajęciach sportowo – rekreacyjnych deklarowało 24% mieszkańców miast i 18% mieszkańców wsi, zaś odpowiednio 25% mieszkańców miast i 24% mieszkańców miast deklarowało udział sporadyczny.

Spośród badanych przez GUS dyscyplin, pływanie było drugą najpopularniejszą formą aktywności wśród badanych. Pierwsze miejsce zajmuje jazda na rowerze, którą deklaruje 71,5% uczestników zajęć sportowo rekreacyjnych, zaś 39,8% to uczestnicy zajęć pływackich. 13,9% badanych deklaruje udział w zajęciach „aerobik, fitness, joga, gimnastyka” zaś 12,7% bierze

---

<sup>1</sup> tamże

udział w „Ogólnorozwojowych zajęciach ruchowych i poprawiających kondycję fizyczną” – są to aktywności planowane do realizacji w projektowanym obiekcie. Bliski dostęp do WPN czy przyległego do obiektu Parku Strzelnica umożliwi również organizowanie aktywności, z której korzysta wg badania 17,1% badanych tj. „Jogging, nordic walking”<sup>2</sup>.

Z punktu widzenia popytu na usługi, istotna jest nie tylko gotowość do udziału w zajęciach, ale również częstotliwość korzystania z tych usług. Poniższa tabela przedstawia deklarowaną częstotliwość uczestnictwa w poszczególnych, wymienionych wcześniej, rodzajach zajęć.

**Tabela 6 Częstotliwość korzystania z aktywności**

Rodzaj zajęć	Częstotliwość uczestnictwa				
	Okazjonalnie	Sporadycznie	1 - 2 razy w tygodniu	3 - 5 razy w tygodniu	ponad 5 razy w tygodniu
Pływanie	46,30%	29,30%	21,90%	2,30%	0,30%
Jogging, nordic walking	11,50%	24%	37%	19,10%	8,50%
Ogólnorozwojowe zajęcia ruchowe i poprawiające kondycję fizyczną	11,40%	23,90%	35,90%	21%	7,90%
Aerobik, fitness, joga, gimnastyka	10,30%	16,20%	47%	22,60%	3,90%

Źródło: Uczestnictwo w sporcie i rekreacji ruchowej w 2016 r. Warszawa 2017 GUS

Na podstawie zabranych powyższych danych możliwe jest wyszacowanie maksymalnego popytu na usługi oferowane przez obiekt będący przedmiotem projektu. Wyniki szacowania przedstawione zostały w poniższej tabeli. Dla urealnienia wyników, liczba mieszkańców

<sup>2</sup> tamże

analizowanych gmina została skorygowana o „Współczynnik konkurencji” wynikający z dostępności dla mieszkańców konkurencyjnych obiektów i ofert automatycznie wykluczających ich spośród grona klientów Pływalni w Mosinie. Szczegółowy opis tego wniosku omówiony został w punkcie 3 „Analizy marketingowej”. Należy również zaznaczyć, że wszystkie poniższe analizy uwzględniają 40 tygodni efektywnego roku szkolnego (z odliczeniem wakacji letni, ferii zimowych i przerw świątecznych).

Tabela 7 Maksymalny popyt na usługi

Gmina	Liczba mieszkańców	Współczynnik konkurencji	Baza mieszkańców	Potencjalni klienci	Częstotliwość korzystania z zajęć					Wejść rocznie
					Okazjonalnie 2/rok	Sporadycznie 1/m-c	1 - 2 razy w tygodniu	3 - 5 razy w tygodniu	ponad 5 razy w tygodniu	
<b><i>Pływanie</i></b>										
Mosina	33442	0,8	26754	12173	5636	1651	362	8	0	54123
Luboń	31941	0,3	9582	4360	2019	591	130	3	0	19385
Puszczykowo	9657	0,8	7726	3515	1628	477	104	2	0	15629
Czempiń	11491	0,5	5746	2614	1210	355	78	2	0	11623
Stęszew	15851	0,5	7926	3606	1670	489	107	2	0	16033
Komorniki	36920	0,3	11076	5040	2333	684	150	3	0	22407
Suma wejść rocznie										<b>139201</b>
<b><i>Jogging, nordic walking</i></b>										

Mosina	33442	0,8	26754	12173	1400	336	124	24	2	18493
Luboń	31941	0,3	9582	4360	501	120	45	9	1	6623
Puszczykowo	9657	0,8	7726	3515	404	97	36	7	1	5340
Czempiń	11491	0,5	5746	2614	301	72	27	5	0	3971
Sęszew	15851	0,5	7926	3606	415	100	37	7	1	5478
Komorniki	36920	0,3	11076	5040	580	139	51	10	1	7656
Suma wejść rocznie										<b>47562</b>
<b><i>Ogólnorozwojowe zajęcia ruchowe i poprawiające kondycję fizyczną</i></b>										
Mosina	33442	0,8	26754	12173	1388	332	119	25	2	18295
Luboń	31941	0,3	9582	4360	497	119	43	9	1	6553
Puszczykowo	9657	0,8	7726	3515	401	96	34	7	1	5283
Czempiń	11491	0,5	5746	2614	298	71	26	5	0	3929

Stęszew	15851	0,5	7926	3606	411	98	35	7	1	5420
Komorniki	36920	0,3	11076	5040	575	137	49	10	1	7574
Suma wejść rocznie										<b>47054</b>
<b><i>Aerobik, fitness, joga, gimnastyka</i></b>										
Mosina	33442	0,8	26754	12173	1254	203	95	22	1	14293
Luboń	31941	0,3	9582	4360	449	73	34	8	0	5119
Puszczykowo	9657	0,8	7726	3515	362	59	28	6	0	4127
Czempiń	11491	0,5	5746	2614	269	44	21	5	0	3070
Stęszew	15851	0,5	7926	3606	371	60	28	6	0	4234
Komorniki	36920	0,3	11076	5040	519	84	40	9	0	5917
Suma wejść rocznie										<b>36761</b>
<b><i>Sporty siłowe i kulturystyka</i></b>										



Mosina	33442	0,8	26754	12173	609	90	39	12	1	6702
Luboń	31941	0,3	9582	4360	218	32	14	4	0	2400
Puszczykowo	9657	0,8	7726	3515	176	26	11	4	0	1935
Czempiń	11491	0,5	5746	2614	131	19	8	3	0	1439
Stęszew	15851	0,5	7926	3606	180	27	11	4	0	1985
Komorniki	36920	0,3	11076	5040	252	37	16	5	0	2775
Suma wejść rocznie										<b>17237</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Podsumowując tę część analizy należy zauważyć, że Mosina ma stabilną sytuację demograficzną, z pozytywną dynamiką. Wzrost inwestycji mieszkaniowych na terenie Gminy daje też dobre perspektywy na przyszłość, zarówno jeśli chodzi o liczbę mieszkańców, jak i strukturę wiekową populacji. Naturalnym jest, że gminy leżące w bliskim sąsiedztwie dużych miast są kierunkiem migracji młodych małżeństw i rodzin z dziećmi, szukających większych przestrzeni przy relatywnie niższych niż w dużych miastach cenach za metr kwadratowy nieruchomości.

Szacując na podstawie najświeższych dostępnych danych statystycznych, dotyczących udziału Polaków w zajęciach rekreacyjno – sportowych, uwzględniając jednocześnie położenie Mosiny i samego obiektu Pływalni względem innych gmin i konkurencyjnych obiektów, możliwe jest uzyskanie następującego popytu na te usługi:

**Tabela 8 Maksymalny popyt na usługi**

Rodzaj zajęć	Maksymalna liczba wejść na rok
Pływanie	139201
Jogging, nordic walking	47562
Ogólnorozwojowe zajęcia ruchowe i poprawiające kondycję fizyczną	47054
Aerobik, fitness, joga, gimnastyka	36761
Sporty siłowe i kulturystyka	17237

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Dodatkowym potencjałem rynkowym Gminy Mosina są szkoły podstawowe. Patrząc tylko na roczniki najmłodsze – klasy I – III, to organizacja zajęć nauki i doskonalenia pływania to 26 grup treningowych tygodniowo, przy założeniu, założeniu że zajęcia będą odbywały się 1 raz w tygodniu. Daje to średnio rocznie dodatkowe 1040 godzin najmu basenu płytkiego oraz 174 godziny najmu całego basenu pływackiego.

## 2. Charakterystyka podaży usług o tym samym lub podobnym charakterze na rynku lokalnym

Oferta mosińskiej pływalni będzie obejmowała zarówno usługi oferowane przez baseny: pływakki tzw. duży oraz mniejszy – rekreacyjny służący najmłodszym użytkownikom do zabaw, ale też zaznajamiania się z wodą i nauki pływania dla początkujących. Oprócz zajęć w wodzie, w obiekcie będzie infrastruktura dla zajęć typu fitness (2 sale) oraz siłownia. Taka konstrukcja obiektu nie tylko daje możliwość zaproponowania szerokiej oferty usług, ale też wykorzystania efektu synergii, np. kiedy dzieci będą korzystały z zajęć na basenie, rodzice będą mogli skorzystać z szerokiej oferty zajęć dostosowany do ich potrzeb. Planowana podaż usług oferowanych przez Pływalnię będzie prezentowała się następująco (w przeliczeniu na liczbę wejść):

**Tabela 9 Podsumowanie podaży Pływalni Mosina**

	<b>SUMA (h /dzień)</b>	<b>Grupa (os.)</b>	<b>Dzień (6:30 – 21:30)</b>	<b>Tydzień roboczy</b>	<b>Rok szkolny</b>	<b>Weekend (8:00 - 20:00)</b>	<b>Całkowita podaż (os.)</b>
<b>Basen duży</b>	132	6	792	3960	158400	42768	201168
<b>Basen mały</b>	22	15	330	1650	66000	17820	83820
<b>Sala fitness 1</b>	3	20	60	300	12000	3240	15240
<b>Sala fitness 2</b>	3	20	60	300	12000	3240	15240
<b>Siłownia</b>	21	20	420	2100	84000	22680	106680
<b>Outdoor</b>	3	21	63	315	12600	3402	16002

Źródło: Opracowanie własne

Analizując rynek lokalny, rozumiany jako miasto Mosina, gmina i najbliższe miejscowości, jednoznacznie należy wskazać, że nie tu obiektu oferującego tak szeroki zakres usług jak projektowany obiekt. Jedynym obiektem dysponującym basenem jest SPA\_larnia – przy czym jest to obiekt nastawiony na działalność SPA, mniej czysto sportowe zastosowanie. Pozostałe obiekty to:

**Tabela 10 Podaż usług na rynku lokalnym**

Lp.	Nazwa	Miejscowość	Zakres świadczonych usług
1.	Loft Fitness	Mosina	Siłownia, fitness
2.	Adrenalina Fitness	Mosina	Siłownia, fitness
3.	SPA_larnia	Puszczykowo	SPA, basen rekreacyjny
4.	Sportoteka	Puszczykowo	Siłownia, fitness

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji dostępnych w internecie

Powyższe zestawienie wskazuje na brak w najbliższej okolicy oferty wypełniającej potrzeby mieszkańców w zakresie drugiej najchętniej uprawianej dyscypliny sportu, jak to wykazuje wspomniany już wcześniej raport z badań prowadzonych przez GUS. Działające obiekty mają istotny wpływ w rozwój kultury fizycznej w Gminie, ale ich oferta nakierowana jest na odbiorców pełnoletnich. Dla najmłodszych dostępne są zajęcia sportowe skupione wokół tenisa i piłki nożnej. Trzeba mieć jednak na uwadze, że umiejętność pływania oprócz oczywistych zalet dających dzieciom, teraz i w przyszłości, rozeznanie i bezpieczeństwo nad wodą. Pływanie to również jedna z najbardziej ogólnorozwojowych dyscyplin. Basen zatem może być istotnym czynnikiem przyciągającym użytkowników tak na same zajęcia pływania, jak i do korzystania z ofert towarzyszących.

### 3. Charakterystykę najbliższych konkurentów na rynku

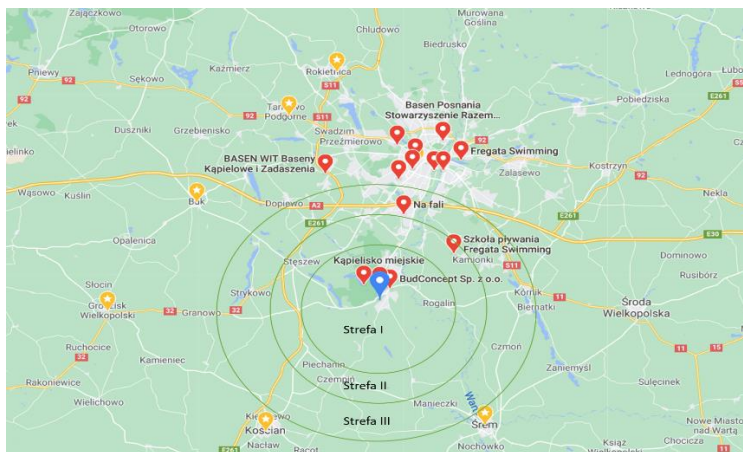
Jak wspomniano wyżej, na rynku lokalnym nie są oferowane usługi o tak szerokim zakresie jaki oferuje planowany projekt Pływalni w Mosinie. Konkurencją będą podobne obiekty działające w promieniu 30 minut dojazdu w jedną stronę, gdyż jak wskazano w badaniu GUS<sup>3</sup>, 1 godzina dojazdu we dwie strony jest barierą, poza którą uczestnicy znacząco redukują swoje zainteresowanie udziałem w zajęciach.

<sup>3</sup> Uczestnictwo w sporcie i rekreacji ruchowej w 2016 r. Warszawa 2017 GUS

Usytuowanie Mosiny w bliskim sąsiedztwie Poznania powoduje znaczące dysproporcje w rozkładzie zainteresowania użytkowników, z powodu ciążenia w kierunku dużego miasta w związku z miejscem pracy czy nauki.

Poniżej przedstawiono obszar oddziaływania Pływalni Mosina z uwzględnieniem przed wszystkim czasu dojazdu na zajęcia.

#### Rysunek 4 Obszar oddziaływania Pływalni Mosina



Źródło: mapy.google.pl Opracowanie własne

Naszkicowane na mapie strefy oddziaływania obejmują:

**Strefa I** – najwyższy poziom oddziaływania obiektu. Strefa obejmuje obszar Gminy Mosina oraz bliższe części gmin ościennych. Dla tego obszaru najbliższym i najlepiej skomunikowanym obiektem sportowym o tym zakresie działalności będzie Pływalnia Mosina. Wskaźnik konkurencyjności – 0,8.

**Strefa II** – obejmuje obszar bliskiego sąsiedztwa Gminy Mosina. Strefa II znajduje się już w strefie dużego oddziaływania innych pływalni. Do korzystania z obiektu w Mosinie zachęcać może zachęcać mogą m.in. dojazd po drodze z pracy, miejsce nauki dzieci czy zakupy. Wskaźnik konkurencyjności – 0,5.

**Strefa III** – zachęcenie do korzystania z oferty pływalni mieszkańców tej strefy, wymaga dodatkowych bodźców marketingowych i promocyjnych. Obszar ten jest dobrze skomunikowany, ale znajduje się w strefie silnego oddziaływania konkurencyjnych obiektów. Wskaźnik konkurencyjności – 0,3.

Na rynku usług rekreacyjno – sportowych konkurencja zależna jest w dużej mierze od zakresu oferowanych usług, a te z kolei zależne są od udostępnianej infrastruktury. Posiadanie w ofercie pełnowymiarowego basenu do nauki pływania, do tego basenu rekreacyjnego przystosowanego do zajęć z najmłodszymi, jest istotnym atutem i określa poziom, na którym mosiński obiekt będzie konkurował. Poniżej przedstawiona została lista obiektów posiadających w ofercie pływalnię wraz z charakterystyką zakresu oferowanych usług a oddziaływujących na obszar objęty opisanymi wyżej strefami.

**Tabela 11 Obiekty konkurencyjne w obszarze oddziaływania**

Lp.	Nazwa obiektu	Miejscowość	Odległość (km)	Czas dojazdu we dwie strony (min)	Zakres działalności
1.	Basen Poznania Stowarzyszenie Razem Dla Sportu (Poznania)	Poznań	25	80	1
2.	Termy Maltańskie	Poznań	22	80	1,2,5,
3.	Pływalnia AKWEN Koziegłowy	Koziegłowy	31	100	1,2
4.	Tarnowskie Termy	Tarnowo Podgórne	45	90	1,2,3,4,5
5.	CITYZEN	Poznań	20	60	1,2,3,4
6.	Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji (Chwiałka)	Poznań	20	60	1,2
7.	Pływalnia miejska Atlantis	Poznań	30	100	1,2,3
8.	Fregata - Basen Kryty Rataje	Poznań	22	80	1,2
9.	Kórnickie Centrum Rekreacji i Sportu OAZA	Kórnik	21	60	1,2,3,4
10.	Basen OSiR	Śrem	28	60	1,2,3,4

11.	Basen MOSiR Kościan	Kościan	27	60	1,2
Zakres działalności: 1. basen 25 m; 2. basen mały; 3. zajęcia fitness; 4. siłownia; 5. aquapark					

Źródło: Opracowanie własne

Wskazane powyżej obiekty w różnym stopniu będą stanowiły konkurencję dla mosińskiej pływalni. Te poznańskie, szczególnie CITYZEN, Chwiałka i Fregata usytuowane po południowej i południowo – wschodniej stronie miasta stanowią konkurencję w ramach strefy I i II, szczególnie mając na uwadze, że duża część mieszkańców tych stref jest związana z Poznaniem zawodowo lub edukacyjnie. Obiekty w Kórniku i Śremie stanowią alternatywę dla najdalej wysuniętych części Gminy Mosina w tym kierunku. Dla takich miejscowości jak Czapury czy Daszewice, dla których dojazd do Mosiny jest utrudniony nie tylko przez odległość, ale też przez przepływającą po drodze Wartę. OSiR Kościan będzie konkurencją od południa, w tym dla mieszkańców Strefy II w gminie Czempień.

#### 4. Historyczna analiza i przyszłe tendencje kształtowania się popytu na usługi projektu

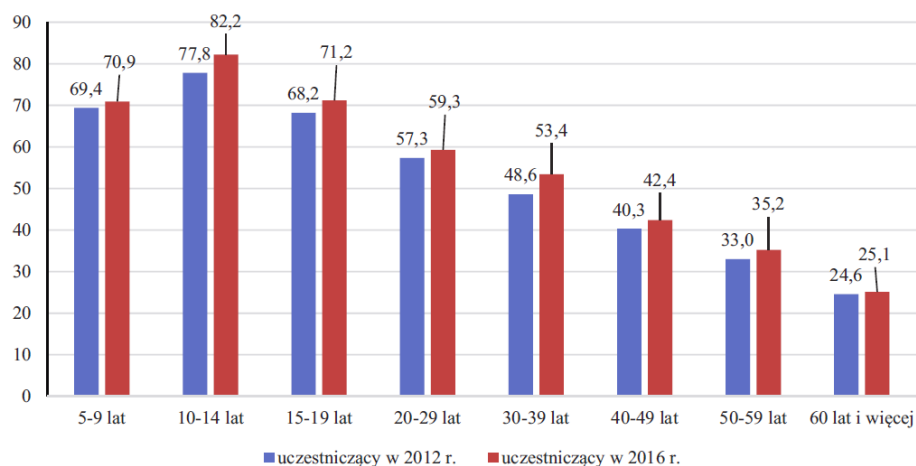
Polskie społeczeństwo należy do najszybciej tyjących społeczeństw w Unii Europejskiej. Z badania GUS<sup>4</sup> wynika, że ok. 60% badanych ocenia swoją kondycję fizyczną jako dobrą lub bardzo dobrą a pozostałe 40% jako średnią lub złą i bardzo złą. Kondycja jest też ściśle powiązana z uczestnictwem w zajęciach sportowych. Pośród ankietowanych, oceniających swój stan zdrowia jako bardzo dobry, 30% nie bierze udziału w zajęciach sportowych w ogóle, ale pośród osób o złej kondycji ten wskaźnik wynosi aż 93,7% nie bierze udziału w zajęciach sportowych.

Porównanie wyników badań GUS w latach 2012 i 2016 wskazuje na powolny, ale jednak wzrost uczestnictwa w zajęciach sportowych i rekreacji ruchowej w każdej grupie wiekowej. Aktywność fizyczna staje się modna. Karta uprawniająca do korzystania z obiektów sportowych jest jednym z podstawowych wyróżników ofert pracy, obok pakietów medycznych. Świadomość znaczenia zdrowia fizycznego także dla dobrostanu psychicznego jest coraz większa, szczególnie w młodszym pokoleniu. Rodzice coraz częściej zauważają destrukcyjny wpływ niskiej aktywności

<sup>4</sup> tamże

fizycznej wśród dzieci, poza zorganizowanymi formami ruchu. Dzieci zamiast kopać piłkę na podwórzach ćwiczą kciuki na kontrolerach gier komputerowych. Dla uzupełnienia dawki ruchu, dzieci uczestniczą w kolejnych zajęciach pozalekcyjnych o charakterze sportowym. Te wszystkie informacje wskazują na pozytywną tendencję dla rynku usług sportowo – rekreacyjnych i szansę dla jego rozwoju.

**Wykres 4 Uczestnictwo w zajęciach sportowych lub rekreacji ruchowej w 2012 i 2016 r. wg wieku (%)**



Źródło: Uczestnictwo w sporcie i rekreacji ruchowej w 2016 r. Warszawa 2017 GUS

Istotnym czynnikiem, którego skutki nie są jeszcze znane, jest trwająca od roku pandemia COVID 19, która spowodowała m.in. zamknięcie przeważającej większości obiektów służących aktywności sportowej, szczególnie w obszarze fitness. Trudno przewidzieć jaki wpływ będzie to miało na rozwój całej branży i zachowania społeczne. Z jednej ten stan może obudzić w większej części społeczeństwa chęć wzmożenia aktywności, zakazanej z powodu pandemii, z drugiej może odzwyczaić tę aktywniejszą część społeczeństwa od dobrych nawyków. Pozytywnie nastraja reakcja społeczeństwa na poluzowanie obostrzeń i otwarcie basenów czy stoków narciarskich, kiedy to ludzie masowo ruszyli do otwartych ośrodków.



Niewątpliwie atutem projektowanego w Mosinie obiektu jest jego część basenowa. Wg najnowszego raportu GUS<sup>5</sup> w Polsce w 2020 roku funkcjonowało 3900 obiektów służących poprawie kondycji fizycznej, z czego ok. 85% obiektów oferowało zajęcia fitness a ok. 81% trening na siłowni. Jedynie poniżej 10% z nich oferowało zajęcia pływackie czy aqua aerobik. Wg wielu specjalistów branżowych, sytuacja po-pandemiczna będzie trudnym sprawdzianem dla podmiotów rynku fitness, ale też szansą na zbudowanie pozycji przez obiekty oferujące bezpieczne, kompleksowe i efektywne formy rozwoju fizycznego. Obiekt umożliwiający połączenie zajęć dla dzieci i rodziców w jednym czasie, łączenie różnych aktywności czy wykorzystanie otoczenia dla poszerzenia oferty, będzie się wpisywał w opisany trend.

## 5. Kształtowanie się tendencji cenowych na oferowane usługi

Ceny usług świadczonych przez projektowany obiekt będą korespondowały z cenami obiektów objętych analizą wcześniej. Poniższe zestawienie zawiera ceny w obiektach oddziaływujących na obszar wspólny z mosińską pływalnią.

**Tabela 12 Ceny biletów w obiektach konkurencyjnych**

Lp.	Nazwa obiektu	Cena biletu		
		Pływalnia		Fitness
		Normalny	Ulgowy	
1.	Termy Maltańskie	11-14 zł (11 zł tylko w weekendy)	11-12 zł	
2.	Pływalnia AKWEN Koziegłowy	7 -12-13 zł (7 zł do godziny 11:00)	9 zł	

<sup>5</sup> Obiekty służące poprawie kondycji fizycznej w 2020r. GUS 03.03.2021r.

3.	Tarnowskie Termy	16 zł	12 zł	20 zł (18 zł z Kartą Mieszkańca)
4.	CITYZEN	15 zł	10 zł	30 zł
5.	Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji (Chwiałka)	12 zł (45 min)	9 zł (45 min)	
6.	Pływalnia miejska Atlantis	14 zł	12 zł	
7.	Fregata - Basen Kryty Rataje	14 zł	12 zł	
8.	Kórnickie Centrum Rekreacji i Sportu OAZA	14-16 zł (17 zł w weekendy)	11 zł (13 zł w weekendy)	25 zł
9.	Basen OSiR Śrem	13-15 zł	10-12 zł	17 zł
10.	Basen MOSiR Kościan	11-12 zł (13 zł w weekendy)	9-10 zł (11 zł w weekendy)	

Źródło: Dane ze stron internetowych obiektów. Opracowanie własne.

Ceny wejściówek na projektowany obiekt w Mosinie będą się kształtowały następująco:

**Tabela 13 Ceny wejściówek na Pływalnię w Mosinie**

Rodzaj zajęć	Normalny	Ulgowy
Wejście indywidualne na pływalnię	12,00 zł	8,00 zł

Wejście na fitness (siłownia, zajęcia na salach fitness, aqua-aerobik)	20,00 zł	10,00 zł (senior)
--	----------	-------------------

Osobną grupę cen stanowią stawki za zajęcia grupowe realizowane w ramach zajęć szkolnych i zorganizowanej nauki pływania i oswojania z wodą. Tu ceny będą się kształtowały następująco:

Nauka pływania dla grup szkolnych na basenie małym: 130,00 zł za godzinę szkolną dla grupy 15 os.

Nauka pływania dla grup szkolnych na basenie dużym: 70 zł za godzinę szkolną dla grupy 15 os.

Nauka pływania opłacana indywidualnie a prowadzona w grupach: 24 zł za jedno zajęcia

## 6. Porównanie oferty projektu z ofertą konkurentów

Rynek usług rekreacyjno – sportowych charakteryzuje się dużą konkurencyjnością, przy czym jest ona zróżnicowana zależnie od zakresu świadczonych usług. Jak już wcześniej wspomniano (patrz pkt. 4 i 5) pływalnie rządzą się innymi prawami rynkowymi niż obiekty o powszechniej dostępnej infrastrukturze, jak siłownie czy sale do fitness-u.

Porównanie zakresów usług świadczonych przez konkurencyjne pływalnie przedstawione zostały w punkcie 3. Kluczowym czynnikiem determinującym wybór poszczególnych obiektów jest czas dojazdu do nich. Dodatkowym atutem jest kompleksowość i komplementarność usług.

## 7. Koszty sprzedaży usług

Koszty związane z działalnością obiektu, w tym koszty bezpośrednio związane z obsługą sprzedaży omówione zostały w Module IV niniejszego Studium.

## 8. Plan promocji sprzedaży usług

Inwestycja tej skali nie pozostanie obojętna mieszkańcom Gminy Mosina i okolicznych miejscowości. Już samo wyczekiwanie na zakończenie inwestycji i jej uruchomienie będzie

doskonałą trampoliną marketingową dla nowego obiektu. Można się również spodziewać zainteresowania mediów o zasięgu lokalnym i regionalnym. Na finałowym etapie realizacji inwestycji planowane jest uruchomienie działań promocyjnych i marketingowych obejmujących:

- Publikację ogłoszeń w mediach papierowych i elektronicznych (radio, telewizja, internet),
- Aktywną działalność promocyjną za pośrednictwem strony internetowej Gminy, mediów społecznościowych ale też ulotek promocyjnych i informacyjnych,
- Zaplanowanie otwarcia pływalni jako eventu gminnego, promującego zdrowy tryb życia i różne formy aktywności.
- Uruchomieniu i działalności pływalni będą towarzyszyły regularne działania aktywizacyjne dla różnych grup wiekowych i społecznych.

## 9. Budżet działań promocyjnych

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).

## 10. Prognoza sprzedaży usług

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 14 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
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
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 15 Kalkulacja przychodów w ujęciu rocznym**

Źródła przychodów	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
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>	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

**Tabela 16 Kalkulacja przychodów w ujęciu rocznym c.d.**

Źródła przychodów	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

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 17 Kalkulacja przychodów w ujęciu rocznym c.d.**

Źródła przychodów	2036	2037	2038	2039	2040	2041
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>

### MODUŁ III – NAKŁADY INWESTYCYJNE

Realizacja projektu wiąże się z koniecznością poniesienia nakładów wyszczególnionych w poniższej tabeli.

Nie przewiduje się ponoszenia nakładów odtworzeniowych. W poniższej tabeli zaprezentowano podział nakładów inwestycyjnych na koszty kwalifikowane i niekwalifikowane. Podatek VAT stanowi koszt niekwalifikowany z uwagi na fakt, iż istnieje prawna możliwość jego odzyskania.

**Tabela 18 Nakłady inwestycyjne**

Realizacja projektu w podziale na lata realizacji:	2021	2022	2023	RAZEM NETTO	VAT	RAZEM BRUTTO	KOSZTY KWALIFIKOWANE	KOSZTY NIEKWALIFIKOWANE
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>	8 662 210,23	1 992 308,35
Roboty budowlane Etap II	0,00	0,00	467 818,52	<b>467 818,52</b>	107 598,26	<b>575 416,78</b>	467 818,52	107 598,26
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>	2 471 219,46	568 380,48
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>	1 366 522,06	314 300,07
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>	124 872,44	28 720,66
Instalacje elektryczne zewnętrzne	0,00	103 899,51	207 799,03	<b>311 698,54</b>	71 690,66	<b>383 389,20</b>	311 698,54	71 690,66
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>	3 212 394,94	738 850,84
Branża teletechniczna	0,00	319 324,31	638 648,61	<b>957 972,92</b>	220 333,77	<b>1 178 306,69</b>	957 972,92	220 333,77
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>	710 302,76	163 369,63
Drogi	0,00	0,00	1 492 086,21	<b>1 492 086,21</b>	343 179,83	<b>1 835 266,04</b>	1 492 086,21	343 179,83
Szata roślinna	0,00	0,00	410 792,70	<b>410 792,70</b>	94 482,32	<b>505 275,02</b>	410 792,70	94 482,32
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>	1 211 273,44	278 592,89
<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>	<b>21 399 164,22</b>	<b>4 921 807,76</b>

## MODUŁ IV – 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. Roczną wartość wydatku 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%. Plan amortyzacji został przedstawiony w arkuszu kalkulacyjnym MS Excel w zakładce „koszty eksploatacji”.

Nie planuje się ponoszenia nakładów odtworzeniowych. Zbiorcze zestawienie kosztów eksploatacji w latach 2021 – 2028 przedstawia poniższa tabela. Szczegółowe wyliczenia oraz prezentacja kosztów w całym okresie analizy została przedstawiona w arkuszu kalkulacyjnym MS Excel, w zakładce „koszty eksploatacji”.

**Tabela 19 Kalkulacja kosztów eksploatacji w latach 2021 - 2028**

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<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>
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
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
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
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
<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>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>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>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>
5.1. zarząd	0,00	0,00	0,00	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
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

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
5.5. podróże służbowe	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
<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>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>

Źródło: Opracowanie własne

## MODUŁ V – KAPITAŁ OBROTOWY

W celu obliczenia kapitału obrotowego netto przyjęto następujące wskaźniki rotacji.

**Tabela 20 Wskaźniki rotacji**

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

Źródło: Opracowanie własne

Wskaźniki rotacji są zgodne z stosowanymi do tej pory w spółce. Na podstawie powyższych założeń dokonano obliczenia kapitału obrotowego. Szczegółowe obliczenia oraz prezentacja wartości KON dla poszczególnych lat analizy zostały zaprezentowane w arkuszu kalkulacyjnym Excel w zakładce „kapitał obrotowy”.

## MODUŁ VI – 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.

Szczegółowe obliczenia oraz plan zostały przedstawione w arkuszu kalkulacyjnym MS Excel w zakładce „plan finansowy” oraz w zakładce „prognoza obsługi zadłużenia”.

Finansowanie inwestycji na etapie realizacji oraz eksploatacji zaprezentowano również w poniższych tabelach.

**Tabela 21 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>
wkład własny, w tym:	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
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
pożyczka Jessica	2 399 930,30	10 581 733,24	5 207 626,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
przychody ogółem	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	1 973 700,00	1 973 700,00	1 973 700,00
dopłata do kapitału (Gmina)	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	1 397 057,86	1 394 531,57	1 392 005,28

Wydatki	2 829 447,25	12 481 552,09	6 172 092,09	3 383 389,31	3 380 863,02	3 378 336,73	3 375 810,44	3 373 284,15	3 370 757,86	3 368 231,57	3 365 705,28
<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
koszty eksploatacji bez amortyzacji	0,00	0,00	0,00	2 327 400,00	2 327 400,00	2 327 400,00	2 327 400,00	2 327 400,00	2 327 400,00	2 327 400,00	2 327 400,00
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>PRZEPŁYWY - 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>
----------------------------	-------------------	---------------------	-------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Źródło: Opracowanie własne

**Tabela 22 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>dopłata 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>

Wydatki	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
<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>PRZEPŁYWY - 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>
----------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Źródło: Opracowanie własne

## MODUŁ VII – PROGNOZA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Prognozę sprawozdań finansowych sporządzono dla okresu kredytowania projektu ze środków inicjatywy Jessica, czyli dla okresu 20 lat liczonego od 2021 roku (data uruchomienia pożyczki). Prognozy sporządzono w cenach stałych. Prognozy sporządzono dla Wnioskodawcy (prognoza budżetu Gminy Mosina), dla projektu oraz dla Realizatora (Park Strzelnica Sp. z o.o.) w wariantach bez projektu i z projektem.

Prognozę dla Realizatora i projektu sporządzono w układzie:

- prognoza rachunku zysków i strat,
- prognoza bilansu,
- prognoza przepływów pieniężnych.

Szczegółowe obliczenia oraz prezentacja prognoz została przedstawiona w arkuszu kalkulacyjnym MS Excel.

## MODUŁ VIII - ANALIZA OPŁACALNOŚCI FINANSOWEJ PROJEKTU

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%.

Obliczenia wskaźników opłacalności finansowej inwestycji zostały zaprezentowane w arkuszu kalkulacyjnym MS Excel, a ich wyniki w poniższej tabeli.

**Tabela 23 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.

## MODUŁ IX – ANALIZA EKONOMICZNA PROJEKTU (ANALIZA KOSZTÓW I KORZYŚCI)

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 przetoży 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 przeznaczane na dojazdy do obiektów basenowych zlokalizowanych poza gminą Mosina; 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 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; wzroście 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).

Do najważniejszych kosztów społecznych projektu zaliczono:

- 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 24 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>

Źródło: Opracowanie własne

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.

## MODUŁ X – 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 progu rentowności została dokonana dla roku 2025.

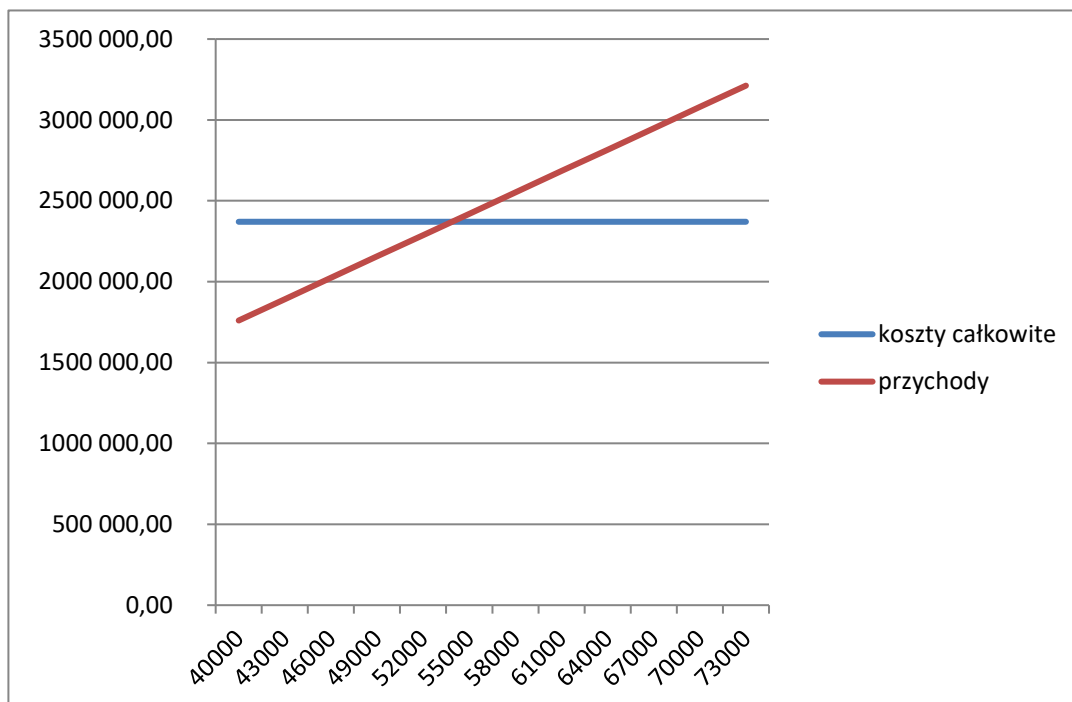
Obliczenia zostały zaprezentowane w arkuszu kalkulacyjnym MS Excel, a ich wyniki w poniższej tabeli oraz na wykresie.

**Tabela 25 Analiza progu rentowności**

<b>Analiza progu 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>

Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 5 Analiza progu 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 progu 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.

Szczegółowe obliczenia analizy wrażliwości zostały zaprezentowane w arkuszu kalkulacyjnym MS Excel, a ich wyniki w poniższej tabeli.

**Tabela 26 Analiza wrażliwości i ryzyka**

Wyszczególnienie	
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>

Źródło: Opracowanie własne

## Spis rysunków

Rysunek 1 Lokalizacja miasta Mosina .....	4
Rysunek 2 Lokalizacja projektu na tle granic obszaru rewitalizacji .....	9
Rysunek 3 Odległości największych miejscowości do planowanej inwestycji.....	41
Rysunek 4 Obszar oddziaływania Pływalni Mosina .....	53
Rysunek 5 Analiza progu rentowności.....	84

## Spis tabel

Tabela 1 Parametry inwestycji.....	10
Tabela 2 Charakterystyka ogólna projektowanego obiektu .....	11
Tabela 3 Największe miejscowości gminy Mosina .....	40
Tabela 4 Szkoły publiczne w Gminie Mosina .....	42
Tabela 5 Gminy sąsiednie nieposiadające swoich pływalni.....	43
Tabela 6 Częstotliwość korzystania z aktywności.....	44
Tabela 7 Maksymalny popyt na usługi.....	46
Tabela 9 Maksymalny popyt na usługi.....	50
Tabela 9 Podsumowanie podaży Pływalni Mosina .....	51
Tabela 10 Podaż usług na rynku lokalnym.....	52
Tabela 11 Obiekty konkurencyjne w obszarze oddziaływania .....	54
Tabela 12 Ceny biletów w obiektach konkurencyjnych.....	57
Tabela 13 Ceny wejściówek na Pływalnię w Mosinie .....	58
Tabela 14 Założenia do kalkulacji przychodów.....	61
Tabela 15 Kalkulacja przychodów w ujęciu rocznym.....	66
Tabela 16 Kalkulacja przychodów w ujęciu rocznym c.d. ....	66
Tabela 17 Kalkulacja przychodów w ujęciu rocznym c.d. ....	68
Tabela 18 Nakłady inwestycyjne.....	70
Tabela 19 Kalkulacja kosztów eksploatacji w latach 2021 - 2028 .....	73
Tabela 20 Wskaźniki rotacji .....	74
Tabela 21 Plan finansowy projektu.....	76

Tabela 22 Plan finansowy projektu c.d.....	77
Tabela 23 Wskaźniki opłacalności finansowej.....	79
Tabela 24 Wskaźniki opłacalności ekonomicznej.....	82
Tabela 25 Analiza prognozy rentowności.....	83
Tabela 26 Analiza wrażliwości i ryzyka.....	85